**Polski Rynek Nieruchomości**

**Raport Metrohouse i Expandera - Czerwiec 2017**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, miniony miesiąc przyniósł kolejny wzrost marż kredytowych. Osoby posiadające wysoki wkład własny (25%), muszą się liczyć z marżą na poziomie nawet 3%. Dobrą informacją jest natomiast nadal utrzymujące się niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych. Podwyżki nie ominęły także rynku mieszkaniowego. Największy wzrost średniej ceny transakcyjnej nabywanych lokali odnotowano we Wrocławiu.

**Fala podwyżek marż kredytowych trwa**

W minionym miesiącu podwyżki marż kredytowych wprowadziły dwa banki: Alior Bank i Credit Agricole. W najbliższym czasie dołączy do nich mBank Hipoteczny. Tendencja wzrostowa trwając od 5,5 roku, początkowo została wywołana przez kolejne obniżki stóp procentowych. Duży wzrost marż nastąpił również pod koniec 2015 roku, w związku z planowanym wówczas wprowadzeniem podatku bankowego. Zwiększone koszty składek na BFG w związku z upadłością SKOK-ów czy SK Banku także nie były bez znaczenia. – Obecnie podejmowane decyzje o podwyżkach mogą wynikać z faktu, że część banków woli skupić się na bardziej zyskownych dla nich kredytach konsumpcyjnych. Inną możliwością jest obawa, że osoby, które teraz się zadłużają, mogą sobie nie poradzić ze spłatą w przyszłości. Mamy obecnie czas dużego optymizmu, związanego m.in. z bardzo dobrą sytuacją na rynku pracy. W połączeniu z niskimi stopami procentowymi, taka sytuacja może prowadzić do nadmiernego zadłużania się. Poprzez podwyżki marż banki mogą więc wpływać na spadek ryzyka wystąpienia tego problemu – zauważa Jarosław Sadowski, Expander.

Banki mogą również obawiać się, że w przyszłości, w wyniku rosnących stóp procentowych, kredytobiorcy będą mieli kłopoty ze spłatą wyższych rat. – Dzięki podwyżkom marż bankowcy zapewne chcą zniechęcić do zaciągania kredytów klientów, którzy w przyszłości nie będą w stanie ich spłacić. Poza tym, paradoksalnie wysoka marża, może częściowo niwelować skutki podwyżek stóp procentowych. Gdy te wzrosną, banki będą mogły zaoferować niższe marże, co umożliwi renegocjacje warunków zaciąganych obecnie kredytów lub ich refinansowanie. Po obniżce marży, rata wzrośnie w mniejszym stopniu niż wynikałoby to ze wzrostu stóp procentowych – dodaje Sadowski.

**Rekordowy wzrost cen we Wrocławiu**

Chętni na kupno mieszkania we Wrocławiu obecnie muszą płacić 5786 zł., czyli o ponad 9 proc. więcej niż w poprzednio analizowanym okresie. Jest to największa zmiana procentowa, biorąc pod uwagę miasta widniejące w raporcie. – Jeżeli trend wzrostowy utrzyma się w kolejnych miesiącach, to należy postawić pod znakiem zapytania dalszą aktywność inwestorów obserwujących wrocławski rynek, którzy w stolicy Dolnego Śląska poszukują mieszkań na wynajem – zaznacza Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Choć na warszawskim rynku odnotowano znacznie mniejszą podwyżkę cen niż we Wrocławiu (1,6 proc. m/m), to zmiana jest zauważalna. – Średnia cena transakcyjna mieszkania nabywanego w stolicy wzrosła do 7704 zł za m kw. Takich cen nie wiedzieliśmy w Warszawie już od dawna, bowiem w ostatnich kilkunastu miesiącach średnia wahała się w granicach 7200-7500 zł. Jednak w przeciwieństwie do wielu innych lokalizacji, kształtowanie się cen na warszawskim rynku jest zależne od dwóch czynników: popytu na najdroższe mieszkania, które z powodzeniem (przy większej liczbie takich transakcji) potrafią wpłynąć na średnią dla danego miasta oraz nabywanego metrażu tego rodzaju lokali. Zdarza się, że mieszkanie o metrażu 20 m kw. w kamienicy osiąga cenę znacznie ponad 10 000 zł., podczas gdy m kw. standardowego mieszkania w podobnej lokalizacji bywa nawet 20 proc. tańszy – dodaje Jańczuk.

Raport w całości dostępny w załączniku.