**Raport mieszkaniowy Listopad 2016**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, w październiku, podobnie jak we wrześniu, obserwowaliśmy wzrost przeciętnych cen transakcyjnych na rynku nieruchomości wtórnych.**

**Tym razem dotyczył on jednak tylko czterech monitorowanych miast. Trend ten jest spowodowany coraz częstszymi zakupami mieszkań z górnej półki cenowej. Dobrą wiadomością dla kredytobiorców jest to, że aż pięć banków zdecydowało się na obniżenie kosztów kredytów hipotecznych.**

**Chętniej sięgamy po droższe mieszkania**

Według danych Metrohouse i Expandera, przeciętne ceny mieszkań nabywanych w Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi i Gdyni w ostatnim miesiącu ponownie wzrosły. Zwyżka obserwowana już od sierpnia ma związek z dużą aktywnością nabywców, którzy coraz chętniej wybierają lokale z wyższej półki cenowej. Tego typu nieruchomości wyszukiwane są między innymi przez inwestorów, którzy poszukują atrakcyjnej formy ulokowania zgromadzonego kapitału. – *Średnio już co drugie mieszkanie*

*z rynku wtórnego nabywane jest za gotówkę –* komentuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

– *Możliwość zrealizowania szybkiej transakcji skłania właścicieli mieszkań do obniżania cen, przez co nawet droższe lokale stają się bardziej dostępne.*

Jak na razie zapowiedzi dotyczące programu Mieszkanie Plus nie wpłynęły na zachowania osób poszukujących mieszkań. Osoby, które dysponują środkami umożliwiającymi zaciągnięcie kredytu lub zakup gotówkowy nie wstrzymują się z zakupem, bowiem i tak nie mogą liczyć na skorzystanie z rządowego programu w pierwszej kolejności. Duża aktywność nabywców dysponujących znacznym kapitałem sprawiła, że również brak możliwości skorzystania z dopłat w ramach MdM nie odbił się niekorzystnie na kondycji rynku.

**Poprawa oferty kredytowej**

Na rynku kredytów hipotecznych w ostatnim czasie doszło do kilku pozytywnych zmian. Aż pięć banków zdecydowało się na obniżenie marży lub prowizji. **–** *Instytucje, które zdecydowały się na korektę marży to ING Bank Śląski, Deutsche Bank, mBank Hipoteczny i Raiffeisen Polbank, a z naliczania prowizji zrezygnował Bank Millennium –* mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. – *Trzeba jednak dodać, że poprawa nie jest zbyt duża. Średnia marża dla kredytów z najniższym wkładem własnym spadła z 2,33% do 2,26%. Jeszcze przed rokiem wynosiła jednak 1,98%. Poza tym obniżki najprawdopodobniej zostały wprowadzone tylko na chwilę i już od nowego roku oferta prawdopodobnie powróci do poprzedniego kształtu.*

Warto zwrócić też uwagę nawycofanie przez BGŻ NBP Paribas oferty kredytów ze stałym oprocentowaniem. Jest to o tyle istotne, że w ostatnim czasie KNF namawia banki do wprowadzania takich ofert, a nie rezygnacji z nich. Działania komisji są związane z tym, że mamy obecnie rekordowo niskie stopy procentowe. Gdy w przyszłości zostaną one podniesione, wzrosną również raty kredytów. Czasowo ochronić przed tym mogą właśnie kredyty ze stałym oprocentowaniem. Niestety oferty znajdujące się obecnie na rynku gwarantują zwykle niezmienne oprocentowanie tylko przez okres 5 lat. Dlatego KNF planuje wprowadzenie rekomendacji zalecającej wydłużenie tego okresu do co najmniej 10 lat.

Raport w całości dostępny w załączniku