**Raport Metrohouse i Expandera Maj 2018**

**Polski rynek nieruchomości**

Na rynku wtórnym wzrosty cen mieszkań nadal postępują. W każdym z analizowanych przez Metrohouse i Expandera sześciu największych miast, ceny za jakie nabywano lokale są od 4% do 11% wyższe niż przed rokiem. Zainteresowanie mieszkaniami z drugiej ręki wzmaga sytuacja na rynku deweloperskim, gdzie próżno szukać ofert gotowych do odbioru „od ręki”. W dalszym ciągu obserwowaliśmy też ogromne zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Na szczęście banki nie podwyższają marż i przestały wprowadzać zmiany pogarszające dostępność kredytową.

Tanie kredyty, moda na inwestowanie na rynku nieruchomości oraz zadyszka deweloperów, którzy nie nadążają z produkcją to podstawowe czynniki napędzające ruch na rynku wtórnym. W rezultacie ceny sprzedawanych mieszkań rosną. – Generalnie, bez względu na lokalizację, powodzeniem cieszą się mieszkania, które w każdych warunkach rynkowych uchodzą za szybko zbywalne. Dotyczy to dwupokojowych lokali w rejonach o dobrej dostępności komunikacyjnej lub niewielkich mieszkań trzypokojowych, często wybieranych przez rodziny, które w ten sposób poprawiają dotychczasowy standard mieszkaniowy. – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Wśród analizowanych przez nas miast największe wzrosty cenowe, w porównaniu z danymi sprzed miesiąca, miały miejsce we **Wrocławiu** (5,3%), gdzie za m kw. płacimy 5600 zł. – Jest to najwyższa stawka zaobserwowana w tym mieście w tym roku. Na tle innych miast kupujemy tu też największe lokale, średnio 65 m kw. Co ciekawe najwyższe ceny za m kw. nie dotyczą wcale stosunkowo nowych budynków. Wyznacznikiem ceny jest doskonała lokalizacja oferty w centralnych punktach miasta, co w połączeniu z niedużym metrażem powoduje wygórowane stawki za metr. – dodaje ekspert Metrohouse.

**W Gdańsku ceny o 11% wyższe niż przed rokiem**

Jeśli chodzi o zmiany w porównaniu do sytuacji sprzed roku, to liderem jest Gdańsk, gdzie została przekroczona bariera 6000 zł za m kw. – Średnia z ostatnich trzech miesięcy to 6083 zł. Oznacza to aż 11% wzrostu w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r. Duże zainteresowanie generowane przez inwestorów z całej Polski sprawia, że właściciele mieszkań dość stanowczo utrzymują oferowane ceny. – mówi ekspert Metrohouse.

W **Poznaniu** po raz pierwszy od końcówki 2016 r. ceny ponownie przekroczyły poziom 5500 zł i obecnie wynoszą średnio 5598 zł. Nieco drożej też jest w Krakowie, gdzie klienci nabywający mieszkania z rynku wtórnego płacili za m kw. średnio 6293 zł. W minionym miesiącu niewielkie zmiany w cenach pojawiały się także w Łodzi (0,3 proc.) i w Warszawie (0,2 proc.). W stolicy warto jednak wspomnieć, że przełamany został pułap 8000 zł za m kw. Obecnie za metr płacimy 8009 zł, czyli prawie 6 proc. niż przed rokiem.

**Popyt na kredyt nadal bardzo wysoki**

Na początku roku wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi był związany z odblokowaniem ostatniej transzy dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Później liczne wnioski składali ci, którzy starali się o dopłatę, ale jej nie dostali. – W kwietniu tego typu osoby już dawno uzyskały kredyt lub z niego zrezygnowały. Tymczasem nadal obserwowaliśmy zdecydowanie wyższe zainteresowanie kredytami hipotecznymi niż przed rokiem. – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. Potwierdzają to dane BIKu, według którego wartość kredytów, o które zawnioskowano w kwietniu była aż o 18,5% wyższa niż przed rokiem.

**Dostępność kredytów przestała spadać**

Dobrą informacją dla osób dopiero planujących zaciągnąć kredyt jest to, że w tym roku dość stabilna jest ich dostępność. - To zmiana, gdyż od trzech lat zdolność kredytowa systematycznie spadała m. in. ze względu na zalecenia KNF w zakresie urealnienia przyjmowanych przez banki kosztów utrzymania kredytobiorców. W rezultacie dostępna kwota kredytu, dla 3-osobowej rodziny z dochodem na poziomie 5000 zł, spadła z 465 000 zł do 341 000 zł. Miało to miejsce między kwietniem 2015 r. a styczniem tego roku. Obecnie ich zdolność kredytowa wynosi 347 000 zł, a więc nieznacznie wzrosła. Wygląda więc na to, że banki już zdążyły wprowadzić zmiany wymagane przez KNF i dostępność kredytów pozostanie w kolejnych miesiącach na poziomie zbliżonym do obecnego. – komentuje Jarosław Sadowski, Expander.