**Raport Metrohouse i Expandera Grudzień 2018**

**Polski rynek nieruchomości**

**Według raportu Metrohouse i Expandera w ostatnich tygodniach 2018 r. ceny mieszkań na rynku wtórnym przestały rosnąć. Stawki podawane w ofertach są już tak wysokie, że skutecznie odstraszają wielu potencjalnych nabywców. Ponownie staniały natomiast kredyty hipoteczne, ale tylko te, dostępne dla osób posiadające ponad 20% wkładu własnego. Średnia marża dla tego rodzaju kredytów wynosi już tylko 2,01%. Warto dodać, że gdyby nie podatek bankowy, to wynosiłaby ok. 1,66%.**

**Końcówka roku pod znakiem stabilizacji**

*- W żadnym z analizowanych siedmiu miast nie zauważyliśmy tym razem znaczących podwyżek cen mieszkań nabywanych na rynku wtórnym. Nie wiadomo jeszcze, czy przez klientów kupujących został osiągnięty „próg bólu”, ale jak wiadomo, ceny mieszkań nie będą rosły w nieskończoność,* mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Na rynku używanych mieszkań można mówić o pewnego rodzaju działaniach rozpoznawczych wśród sprzedających. Ceny w ofertach mogą przyprawiać o zawrót głowy, ale nie każda wycena mieszkania do sprzedaży spotyka się z aprobatą kupujących i nawet przy obserwowanym dużym popycie na mieszkania, zbyt wysokie wyceny prowadzą do osłabienia zainteresowania ofertami.

**Paraliżu transakcyjnego nie będzie**

Od stycznia 2019 staliśmy przed ryzykiem znacznego spowolnienia transakcyjnego w przypadku sprzedaży nieruchomości na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Wynika to z wejścia w życie ustawy przekształcającej użytkowanie wieczyste we własność.*– Zator w transakcjach mógł być mocno widoczny, bowiem pierwotnie ustawa wskazywała okres dwunastu miesięcy na wydanie zaświadczenia o przekształceniu. Takie zaświadczenie będzie niezbędne, aby sprzedać mieszkanie. Po nowelizacji w ustawie znalazł się zapis, iż stosowne zaświadczenie, będzie wydawane w ciągu 30 dni w przypadku, gdy podstawą wydania będzie zbliżająca się transakcja,* mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.Ta informacja zapewne uspokoi potencjalne strony transakcji.

**Podatek bankowy podwyższa koszt kredytu o 14 tys. zł…**

Przez większość tego roku koszt kredytów hipotecznych pozostawał stabilny. Dopiero w IV kwartał przyniósł obniżki marż, ale dotyczyły one przede wszystkim kredytorów w wkładem własnym przekraczającym 20%. W grudniu średnia marża dla tego rodzaju kredytów spadła do 2,01%, co jest najniższą wartością od początku 2016 r., czyli od czasu wprowadzenia podatku bankowego. – *Kredyty hipoteczne są obecnie dość tanie, ale gdyby podatek bankowy nie obowiązywał, to byłyby jeszcze tańsze. Wtedy średnia marża wynosiłaby tylko ok. 1,66%. Oprocentowanie kredytu zamiast 3,73% wynosiłaby więc ok. 3,38%. W przypadku przeciętnego kredytu (250 000 zł na 25 lat) podatek podwyższa więc koszt kredytu o 14 124 zł,* komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

**… ale zabezpiecza przed nadmiernym wzrostem cen mieszkań**

Warto jednak dodać, że choć podatek bankowy oznacza dodatkowe koszty dla kredytobiorców, to z drugiej strony mógł nas też uchronić przed nadmiernymi wzrostami cen mieszkań. Kredyty hipoteczne są dość tanie, co w połączeniu z dobrą sytuacją na rynku pracy spowodowało istotny wzrost popytu na mieszkania i odczuwalny wzrost ich cen. - *Gdyby oprocentowanie było jeszcze niższe, to mogłoby jeszcze bardziej nakręcić koniunkturę na rynku nieruchomości, doprowadzając do jeszcze większych wzrostów cen mieszkań,* dodaje Jarosław Sadowski z Expandera.

Według Eurostatu od 2013 r. do II kw. 2018 r. ceny mieszkań w Irlandii ceny wzrosły o 76%, na Węgrzech o 54%, a w Czechach o 37%. U nas w tym okresie wzrost wyniósł 15% i był jednym z najmniejszych w Unii Europejskiej. Dane NBP za III kw. pokazują, że ostatnie wzrosty sprawiły, że ceny są już o ok. 20% wyższe niż w 2013 r. To wciąż mniej niż w większości krajów UE. Miejmy jednak nadzieję, że gdy przyjdzie spowolnienie na rynku nieruchomości, rządzący zlikwidują podatek, aby wspomóc koniunkturę.