**Raport Metrohouse i Expandera sierpień 2016**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, wakacje na rynku nieruchomości upływają pod znakiem dużej aktywności kupujących. Zwłaszcza inwestorzy mają duży wpływ na kształtowanie się lokalnych rynków, np. w Gdańsku czy Krakowie.**

**Co ciekawe, w tym pierwszym mieście ceny transakcyjne znacząco wzrosły w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku, natomiast w stolicy Małopolski nieznacznie spadły. Z kolei na rynku kredytów hipotecznych lipiec był okresem zmniejszonej aktywności wnioskodawców. Przyczyną były utrzymujący się problem z budową domu na działkach rolnych oraz spadek zdolności kredytowej.**

**Na rynku brakuje małych mieszkań**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, w największych polskich miastach rynek mieszkań o metrażu do 25 mkw. nie przekracza z reguły 2%, podczas gdy zgłaszane zainteresowanie takimi lokalami jest kilkukrotnie większe. Mała podaż niewielkich nieruchomości wynika z braku możliwość budowy tego typu metraży, a dostępne mikromieszkania w dużej części znajdują się w starym, często przedwojennym budownictwie i są wynikiem podziału dużo większych lokali.

– *Tymczasem* *Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa nosi się z zamiarem zniesienia limitów wielkości poszczególnych pomieszczeń* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. – *Jeżeli nowelizacja usunie te zapisy, możemy spodziewać się wysypu lokali o najmniejszym metrażu, które mogą być ciekawym urozmaiceniem inwestycyjnym dla osób lokujących na rynku nieruchomości swoje oszczędności. Będzie to też rozwiązanie dla singli, poszukujących dostępnej cenowo oferty mieszkań na start. Co prawda, cena metra kwadratowego takich nieruchomości jest zwykle wyższa niż standardowych metraży, jednak w tym przypadku decydującą rolę będzie miał całościowy koszt transakcji, który będzie do zaakceptowania dla kupujących.*

**Zmniejszony ruch na rynku kredytów hipotecznych**

Lipiec był miesiącem zmniejszonych obrotów na rynku kredytów hipotecznych. Według BIK liczba wniosków spadła o blisko 10% w porównaniu do lipca ubiegłego roku. Wbrew pozorom, przyczyną nie było zablokowanie środków na dopłaty w ramach programu MdM, ale utrzymujący się problem z uzyskaniem kredytów na budowę domów na działkach rolnych oraz znaczny spadek dostępności finansowania. – *Dla przykładu rodzina z dochodem wynoszącym 5 000 zł netto ma dziś zdolność kredytową aż o prawie 100 000 zł niższą niż przed rokiem* – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. – *Częściowo to wynik zmian, jakie na bankach wymusiła KNF. Wpłynął na to jednak również wzrost marż. Średnia marża dla kredytu z wysokim wkładem własnym wynosi obecnie 2,08% i jest o 0,31 p.p.* *wyższa niż przed rokiem.*

***Cały raport dostępny w załączniku***