**Polski rynek nieruchomości**

**Raport Metrohouse i Expandera Grudzień 2017**

Według najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, ceny transakcyjne w większości analizowanych miast nie uległy znacznym podwyżkom. Wyjątkiem jest Łódź, która zanotowała wzrosty aż o 9%, w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Nadal trwa boom na nieruchomości. W dużej mierze zawdzięczamy go jednak inwestorom, którzy w naturalny sposób stają się konkurentami dla klientów kupujących mieszkania na własny użytek. Koniec roku przyniósł również sporo zmian w ofertach kredytów hipotecznych, m. in Credit Agricole dołączył do grona banków, które udzielą finansowania osobom posiadającym 10% wkładu własnego. Po raz kolejny też spada wartość dostępnej kwoty kredytu.

Trwa boom na rynku nieruchomości pierwotnych. Jak wskazują eksperci, nie tyle wynika on z tak wysokiego popytu na mieszkania ze strony klientów, którzy chcą w nich zamieszkać, a tych, dla których są one formą lokaty kapitału. – *Nieruchomości są przez nich postrzegane jako stabilna długoterminowa inwestycja, odskocznia od depozytów bankowych, których dalsze utrzymywanie,*

 *w ich mniemaniu, jest zupełnie pozbawione sensu.* *Tacy klienci dysponują odpowiednimi zasobami gotówki, by dokonywać zakupu bez wsparcia kredytowego. Obecnie nawet 60 proc. transakcji odbywa się bez udziału kredytu. Bez względu na lokalizację inwestycji, celem są niewielkie jednostki mieszkaniowe, które można następnie bez trudu wynająć* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. W naturalny sposób inwestorzy stają się więc konkurentami klientów, którzy kupują mieszkania na własny użytek.

**Ceny w Łodzi pną się ostro w górę**

Obecne dane wskazują, że poza Łodzią, gdzie poziom średnich cen na rynku wtórnym przekroczył 4000 zł (4020 zł) za m kw., nie odnotowaliśmy istotnych wzrostów. Na przykład w Krakowie– *za m kw. mieszkania płaciliśmy średnio 6286 zł. Minimalny poziom cen w transakcjach to 4900 zł.*

 *W porównaniu do zeszłego roku, ceny są wyższe średnio o 1,5 proc., więc tu nie nastąpiły znaczące wahania* – komentuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse

W kolejnej grupie miast znalazły się Poznań i Gdańsk, gdzie ceny zbliżone są do odczytów sprzed miesiąca i wynoszą odpowiednio 5444 zł i 5862 zł. Jednak zupełnie inaczej kształtują się tam roczne różnice w cenach. W Poznaniu obecne ceny są niższe średnio prawie o 6 proc., podczas gdy

 w Gdańsku ceny są wyższe o 5,5 proc. od tych zeszłorocznych.

Taki sam procentowy spadek cen w transakcjach miał miejsce w Warszawie i we Wrocławiu. W obu miastach wyniósł on 1,6 proc. – *Za m kw. lokalu w Warszawie płaciliśmy 7941 zł, a we Wrocławiu 5462 zł. Największe miesięczne spadki dotyczą Gdyni (-6,1 proc.), gdzie za m kw. płacimy 5040 zł* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

**Ważne zmiany dla zainteresowanych kredytami hipotecznym**i

Koniec roku przyniósł sporo zmian w ofertach kredytów hipotecznych. Po pierwsze Credit Agricole dołączył do grona banków, które udzielą finansowania osobom posiadającym 10% wkładu własnego. Aż 20% wymagają wciąż BGŻ Paribas, ING Bank Śląski i BOŚ. Dwa banki zdecydowały się z kolei na zmianę poziomu oferowanych marż. – *Od grudnia Bank Pekao dla zwykłych kredytów hipotecznych (tych bez dopłaty MdM) zwiększył marżę o 0.05 p.p. Zmiana jest więc niewielka, ale istotna, gdyż jest to lider w naszym zestawieniu kredytów z najniższym wkładem własnym. Tymczasem Raiffeisen uatrakcyjnił swoje marże dla kredytów z wkładem wyższym niż 20%. W listopadzie wynosiła ona 1,89%, a obecnie jest to już 1,69%* – mówi Jarosław Sadowski, główny analityk Expander Advisors.

Wartą odnotowania zmianą jest też kolejny już spadek dostępnej kwoty kredytu. – *Łącznie od kwietnia 2015 r. zdolność kredytowa rodziny z dochodem 5000 zł netto spadła już o 116 tys. zł. Dla rodziny,*

 *w której łączny dochód to 8000 zł netto, spadek wynosi więc już 156 tys. zł* – podaje Jarosław Sadowski, Expander.