**Raport Metrohouse i Expandera Wrzesień 2016**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, znacząco wzrosła średnia marża kredytów hipotecznych z wysokim (25%) wkładem własnym. Główną przyczyną nie są jednak podwyżki w bankach, lecz wycofanie bardzo atrakcyjnej oferty Banku BPH, który od września zaprzestał udzielania tego rodzaju kredytów. Dobrą wiadomością było przywrócenie możliwości finansowania budowy domu na działce rolnej. Z kolei średnie ceny w transakcjach na wtórnym rynku nieruchomości ukształtowały się na poziomie podobnym do ostatnich miesięcy. Różnice cenowe dotyczą jedynie mieszkań w Łodzi i Trójmieście.**

**Największe zmiany na Pomorzu**

Jak wynika z ostatnich statystyk Eurostatu, na jednego mieszkańca Polski przypada jeden pokój. Tymczasem średni wynik dla krajów Unii Europejskiej to 1,5. Mieszkania o mniejszej powierzchni nie tracą w Polsce na popularności. Preferują je szczególnie inwestorzy zainteresowani nabyciem lokalu z myślą o jego późniejszym wynajmie. Jednak patrząc na średnie metraże lokali zakupionych na rynku wtórnym, w żadnym z obserwowanych miast, nie jest on mniejszy od 50 mkw. – *Na rynku dużym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości dwupokojowe. Wśród przeprowadzonych transakcji aż 44% dotyczyło właśnie takich lokali. Co trzecie sprzedawane mieszkanie posiadało trzy pokoje, a jedynie 15% stanowiły mieszkania jednopokojowe* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Obserwując ceny w okresie ostatnich dwunastu miesięcy na rynku, można zauważyć, że nie doszło do poważnych zmian w tym zakresie. Na tym tle wyróżniają się Łódź oraz Gdańsk i Gdynia.

 – *W poprzednich raportach wskazywaliśmy na spadki cen łódzkich nieruchomości, jednak obecnie średni koszt mkw. przekroczył 3 500 zł i powrócił do wcześniej notowanych stawek. Póki co jednak trudno ocenić, czy to długotrwały trend, ponieważ istotny udział w ostatnich transakcjach miały mieszkania z nowszego segmentu, co przełożyło się także na średnie ceny mkw.* – wyjaśnia Marcin Jańczuk. – *W przypadku Trójmiasta, ponownie obserwujemy zrównanie się cen nieruchomości w Gdańsku i Gdyni. Różnica kosztów, jakie należało ponieść, jest niewielka i wynosi kilkadziesiąt złotych. Osoby zainteresowane zakupem lokalu w Gdańsku musiały się liczyć z wydatkiem rzędu 5 415 zł za mkw., zaś w Gdyni 5 343 zł za mkw.*

**Marże kredytów hipotecznych w górę**

W minionym miesiącu średnia marża kredytu hipotecznego z wysokim (25%) wkładem własnym wzrosła z 2,06% do 2,16%. Główna przyczyna jest jednak dość nietypowa. – Od września *Bank BPH zaprzestał udzielania kredytów hipotecznych. Ponieważ dotychczas proponował klientom bardzo niską marżę to brak tej oferty znacząco wpłynął na wzrost średniej –* mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. *– Kolejną przyczyną są zmiany w mBanku, który od września udziela tego typu kredytów tylko za pośrednictwem mBanku Hipotecznego. Przy okazji została wprowadzona niewielka podwyżka marż, która również wpłynęła na średnią.*

W ostatnim czasie pojawiła się również bardzo dobra informacja dla osób planujących budowę domu na działce rolnej. Banki ponowie zaczęły finansować takie budowy. Weszła bowiem w życie nowelizacja ustawy, która wywołała problem. Jednak należy pamiętać, że nadal istnieją pewne trudności w tym obszarze. *– Wciąż trudno jest uzyskać finansowanie, jeśli powierzchnia działki rolnej jest większa niż 3 000 mkw. Przyczyną niechęci banków są ograniczania w sprzedaży takich gruntów, co wprowadziła wspomniana już ustawa. Tego nowelizacja bowiem nie zmieniła* – dodaje Jarosław Sadowski.

*Cały raport możesz publikujemy w załącznikach.*