**Raport Metrohouse i Expandera Listopad 2018**

**Polski Rynek Nieruchomości**

Według raportu Metrohouse i Expandera w Gdańsku, Warszawie i we Wrocławiu na rynku wtórnym odnotowujemy rekordowe kwoty za m kw. mieszkania. Sytuację na rynku podgrzewa bardzo dobra sytuacja na rynku pracy oraz bardzo tanie kredyty. Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych z wkładem własnym powyżej 20% jest obecnie najniższe od początku 2016 r.

**Najwyższe miesięczne wzrosty we Wrocławiu i w Łodzi**

W porównaniu do sytuacji sprzed miesiąca największe zmiany cenowe odnotowujemy we Wrocławiu i w Łodzi, gdzie kupujemy lokale droższe odpowiednio o 3,7 i 3,6 proc. We Wrocławiu za m kw. płacimy średnio 6127 zł, a przeciętne nabywane mieszkanie zamyka się w budżecie prawie 370 tys. zł. Stosunkowo niższe procentowe wzrosty dotyczą Warszawy (2,8 proc.), choć tu płacimy już za m kw. ponad 8500 zł. - *Warte odnotowania jest, że już ponad 36 proc. transakcji w stolicy przeprowadzana jest w cenach wyższych niż 10 000 zł za m kw. Natomiast ceny niższe niż 6000 zł dostępne są w większości tylko w budownictwie wielkopłytowym np. na Targówku i Białołęce, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.*

**Inwestorzy nadal na fali**

Obserwowane wzrosty cen to poniekąd zasługa „inwestorów” nabywających mieszkania na wynajem. – *Niezależnie od miasta, najczęstszym produktem inwestycyjnym są niewielkie mieszkania położone w dzielnicach zlokalizowanych w bliskiej odległości od centrum miasta. W przypadku największych miast prym wiodą inwestycje deweloperskie. Jednak w przypadku takiego zakupu należy przygotować dość solidną analizę rentowności przedsięwzięcia. Powodem są duże podwyżki cen materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz robocizny, co w perspektywie gruntownego remontu mieszkania ma duże znaczenie dla atrakcyjności inwestycji, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.* Duża grupa nabywców preferuje natomiast lokale z rynku wtórnego, gdzie koszty remontowe mogą być znacznie niższe, a sam proces przystosowania lokalu do wynajmu trwa krócej niż przy mieszkaniu z rynku pierwotnego.

**Kredyty z wysokim wkładem nadal rekordowo tanie**

Koniec roku to zwykle czas zmian w ofertach kredytów mieszkaniowych. Banki, które zrealizowały swoje plany w zakresie wartości udzielonych kredytów wprowadzają podwyżki. Te, które chcą pod koniec roku nieco poprawić sprzedaż obniżają marże. Taka może być też przyczyna ostatnio wprowadzanych zmian. – *Podwyżkę marż wprowadził PKO BP, a obniżkę Raiffeisen Polbank. Mimo to kredyty z wkładem własnym przekraczającym 20% nadal są najtańsze od czasu wprowadzenia podatku bankowego, czyli od początku 2016 r. Ich średnia marża nadal wynosi bowiem 2,02%. Nieco zdrożały natomiast kredyty z najniższym wkładem, gdyż obniżka w Raiffeisen Polbank niestety ich nie dotyczy, komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.*

**Nieco poprawiła się dostępność kredytów**

Dobrą informacją jest również zatrzymanie się procesu spadku dostępności kredytowej. Przypomnijmy, że zdolność kredytowa spada od maja 2015 r. i w tym czasie zmniejszyła się aż o 30%. W przypadku 3-osobowej rodziny z dochodem 5000 zł netto dostępna kwota kredytu spadła w omawianym okresie z 466 tys. zł do 330 tys. zł. - *W minionym miesiącu minimalnie ona wzrosła. Niestety może to być jedynie chwilowa poprawa. Ze względu na prognozy mówiące o spowolnieniu gospodarczym banki wolą zachować ostrożność w tej kwestii. Na większą poprawę raczej nie ma więc co liczyć. Warto jednak dodać, że pomimo, że dostępność kredytów jest dużo gorsza niż 2-3 lata temu, to obecnie cieszą się one ogromnym zainteresowaniem. W dużej mierze wynika to z niskiego bezrobocia, rosnących płac i tego, że kredyty są obecnie bardzo tanie, dodaje Jarosław Sadowski z Expandera.*