**Letnia stabilizacja na rynku nieruchomości**

**Jak wynika z najnowszego raportu Szybko.pl, Metrohouse i Expandera, wakacyjny rynek mieszkaniowy charakteryzuje się dużą stabilnością. Ceny w większości dużych miast uległy jedynie nieznacznym zmianom. W najbliższych miesiącach można się spodziewać zwiększenia zainteresowania nabyciem lokalu.**

**Jak wynika z najnowszego raportu Szybko.pl, Metrohouse i Expandera, wakacyjny rynek mieszkaniowy charakteryzuje się dużą stabilnością. Ceny w większości dużych miast uległy jedynie nieznacznym zmianom. W najbliższych miesiącach można się spodziewać zwiększenia zainteresowania nabyciem lokalu. Będą temu sprzyjały nowe regulacje w programie MdM. Na rynku kredytów hipotecznych widoczny jest wzrost średniej wartości marż. Dla wielu kredytobiorców najważniejszą kwestią jest podpisanie przez prezydenta i Senat ustawy dotyczącej preferencyjnego przewalutowania kredytów walutowych.**

**Letni sezon na rynku nieruchomości**

Rynek nieruchomości charakteryzuje się sezonowością. Zwykle w miesiącach wakacyjnych panuje zastój. Średnie ceny mieszkań nieznacznie spadły. Różnica ta nie jest jednak duża. Odnotowujemy obniżkę stawek zaledwie o 0,1% w stosunku do ubiegłego miesiąca. Jedyne w 6 na 15 analizowanych miast nie doszło do redukcji cen. Są to Wrocław, Sopot, Katowice, Szczecin, Olsztyn i Łódź. Natomiast największy spadek cen nieruchomości miał miejsce w Krakowie – wyniósł 0,8%.

– *W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku stawki ofertowe są niższe o 1,6%* – zauważa Marta Kosińska, ekspert Szybko.pl – *W ciagu ostatnich 12 miesięcu na wartości straciły mieszkania w kilku miastach. Zaliczają się do nich Olsztyn (5,6%), Poznań (4,8%), Toruń (4,6%). Natomiast w Łodzi, we Wrocławiu, Sopocie i Lublinie osoby zainteresowane nabyciem lokalu będą musiały zapłacić więcej niż w roku ubiegłym – dodaje ekspert.* W nadchodzących miesiącach można się spodziewać znacznego ożywienia na rynku nieruchomości. Będzie to wynik zmian wprowadzonych w programie Mieszkanie dla Młodych. Dzięki dopłatom zwiększy się liczba transakcji kupna sprzedaży w miastach, w których dostępność nieruchomości mogących zostać objętymi programem jest duża.

**MdM szansą dla poszukujących lokali**

Nowe przepisy w ustawie o MdM umożliwiają dofinansowanie kupna nieruchomości z rynku wtórnego. Niestety zmiana ta, mimo że pozytywna, nie wpłynie szczególnie na sytuację w większych miastach. Z analiz ekspertów wynika, że spośród największych miast jedynie w Łodzi kupujący nie będą mieli trudności ze znalezieniem lokalu, który spełniałby limity cenowe programu. – *Na wprowadzonych zmianach w rządowym programie najbardziej skorzystają osoby planujące zakup mieszkania w mniejszych miastach, ponieważ na tamtejszych rynkach transakcje dotyczą głównie lokali z drugiej ręki* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. – *Największe szanse na znalezienie mieszkania z dopłatą będą mieć poszukujący mieszkań m.in. w Gorzowie Wielkopolskim, Olsztynie, Łodzi czy w Zielonej Górze*.

W lipcu ceny ofertowe nie uległy znacznym zmianom. W Łodzi i Gdyni kupowano tańsze nieruchomości niż przed miesiącem. Klienci wybierali lokale w średniej cenie 3 482 zł za mkw. Natomiast na zakup mieszkania przeznaczano średnio 165 tys. zł.

**Marże kredytów wzrastają**

W ostatnim czasie wiele banków podjęło decyzje dotyczącą zmiany obowiązującej marży dla kredytów z niskim (10%) wkładem własnym. W większości przypadków były to podwyżki, przez co średnia tego parametru wynosi obecnie 1,99%. – *Ogólny obraz rynku kredytów hipotecznych nie zmienił się jednak w ostatnim czasie. Nadal oprocentowanie jest bardzo niskie, co pozytywnie przekłada się na wysokość rat. Przykładowa rata wynosi 1 500 zł podczas gdy 3 lata temu było to 2 050 zł.* – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. *– Dla osób już spłacających kredyty hipoteczne w walutach obcych najważniejszym wydarzeniem jest to, że Sejm przegłosował bardzo korzystną wersję ustawy pozwalającej na preferencyjne przewalutowanie takich kredytów. Aż 90% kosztów związanych z taką operacją mają pokryć banki. Pojawiają się jednak sygnały mówiące o tym, że senatorzy przywrócą ustawie pierwotny kształt, w którym opłaty te są dzielone równo pomiędzy instytucję a kredytobiorców. Pozostaje też pytanie, czy ustawa jest zgodna z konstytucją oraz czy podpisze ją prezydent Duda.*