**Polski rynek nieruchomości**

**Raport Metrohouse i Expandera - Maj 2017**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, ostatnie zmiany w ofertach kredytów hipotecznych zaowocowały wzrostem przeciętnych marż, do poziomów najwyższych od lat. Z tego względu osoby, które się obecnie zadłużają, w przyszłości prawdopodobnie będą masowo je refinansować. Ceny transakcyjne mieszkań utrzymują się natomiast na stałym poziomie. Wyjątkiem jest Gdynia, w której w zeszłym miesiącu klienci kupowali wyraźnie droższe lokale.

**Zaciągający kredyty hipoteczne muszą być gotowi na późniejsze negocjacje marż**

Wzrost przeciętnej marży dla osób z wysokim (25%) i niskim (10%) wkładem własnym do poziomu 2,18% i 2,38% sprawia, że wartości te należą do najwyższych od lat – wyższe widoczne były tylko w postkryzysowym 2009 i na początku 2010 roku. Na wysokość rat zaciąganych kredytów bezpośredni wpływ ma jednak oprocentowanie. To choć rośnie pod wpływem podwyżek marż, nadal można uznać za bardzo niskie. – *Kombinacja wysokich marż i niskiego oprocentowania oznacza, że zaciągane obecnie kredyty są tanie, ale gdy stopy procentowe istotnie wzrosną, staną się drogie –* wskazuje Jarosław Sadowski, główny analityk Expandera. *– Osoby spłacające zaciągnięte teraz kredyty, za kilka lat zapewne spotkają się z sytuacją, że ich bank nowym klientom ofertować będzie marże na poziomie np. 1,5%, podczas gdy oni sami płacić będą np. ponad 2%. Taka obniżka marż będących wtedy w ofercie, stanie się możliwa, gdy w Polsce znacznie wzrosną stopy procentowe. Zadłużając się obecnie, trzeba być więc przygotowanym na to, że w przyszłości warto będzie postarać się o obniżkę marży. Będzie można to uzyskać na dwa sposoby. Po pierwsze, poprzez przeniesienie kredytu do innego banku, który zaoferuje lepsze warunki. Druga możliwość to negocjowanie obniżki ze swoim bankiem. To uda się jednak tylko jeśli pokażemy, że dostaliśmy lepszą ofertę –* mówi Jarosław Sadowski, Expander.

**Stabilizacji ciąg dalszy**

W porównaniu z poprzednim miesiącem możemy mówić o symbolicznej zmianie cen transakcyjnych. Tylko w jednym z miast analizowanych w raporcie ceny kupowanych lokali różniły się wyraźnie od tych odnotowanych przed miesiącem. *–* *W Gdyni kupowaliśmy mieszkania o 4,3 proc. droższe niż w marcu. Za m kw. płaciliśmy 5292 zł, a nabywane lokale miały średnią powierzchnię 50 m kw. Warto zwrócić uwagę na dużą, bo sięgającą ponad 15 proc. różnicę w cenach pomiędzy obecnym a analogicznym okresem zeszłego roku. Gdyński rynek charakteryzowała także duża rozpiętość cenowa w transakcjach.* *Najtańszy m kw. można było nabyć już za 3500 zł, podczas gdy najwyższe stawki sięgały 9000 zł –* mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

W pozostałych miastach, oprócz Wrocławia, w którym także odnotowano niewielki wzrost (1,5 proc.) cen transakcyjnych lokali, miały miejsce minimalne obniżki. – *Tylko w Poznaniu cena przekroczyła próg 1 proc., co oznacza, że w tym mieście za m kw. płacimy obecnie 5383 zł. W kwietniu w stolicy Wielkopolski dokonywano zakupów największych metrażowo mieszkań, czyli takich średnio o powierzchni 60 m kw. –* dodaje Jańczuk.