**Polski Rynek Nieruchomości**

**Raport Metrohouse i Expandera - Kwiecień 2017 r.**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, jednym z najważniejszych wydarzeń na rynku mieszkaniowym w marcu było zakończenie przyjmowania wniosków o dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”. Ogromne zainteresowanie rządowym wsparciem przyczyniło się do zmniejszenia liczby nowych mieszkań oferowanych przez deweloperów, co nie przyniosło znaczących zmian cenowych na rynku pierwotnym. Z kolei na rynku wtórnym, we wszystkich analizowanych miastach prócz Gdańska i Warszawy, w ostatnim miesiącu odnotowano wzrost ceny nabywanych lokali.

**Koniec programu „Mieszkanie dla Młodych” coraz bliżej**

W tym roku nie można już wnioskować o dopłaty z MdM-u. Ostatnia szansa na zakup mieszkania przy wsparciu rządowego programu pojawi się dopiero w styczniu przyszłego roku. Wtedy zostanie udostępniona ostatnia pula środków w wysokości 381 mln zł. Gdy się wyczerpie, program zostanie zakończony. – Osoby, które chcą skorzystać z tej możliwości powinny rozpocząć przygotowania już w listopadzie lub na początku grudnia. Wtedy rozpocznie się proces przyjmowania i sprawdzania dokumentów przez banki. Dzięki temu wniosek do BGK będzie mógł trafić już w pierwszych dniach 2018 r. Nie warto zwlekać do stycznia, gdyż zainteresowanie dopłatami zapewne będzie jeszcze większe niż w tym roku i pieniądze skończą się po około dwóch tygodniach. Będzie to bowiem ostatnia okazja na skorzystanie z dopłat. – podpowiada Jarosław Sadowski, główny analityk Expandera. Niestety nie można wykluczyć, że banki będą chciały to wykorzystać, tak jak niedawno zrobił Deutsche Bank. – W szczycie MdM-owej gorączki, czyli w połowie marca, podwyżkę marż dla tego rodzaju kredytów wprowadził Deutsche Bank. W rezultacie podwyższył średnią rynkową marżę do najwyższego poziomu (2,38%) od kiedy działa program – dodaje Jarosław Sadowski.

**Gdańsk z największym spadkiem i rekordowym wzrostem**

Spośród wszystkich lokalizacji, Gdańsk jest jedynym miastem, w którym odnotowano spadek średnich cen transakcyjnych (4%), nie licząc minimalnego spadku w Warszawie. Do Gdańska należy także rekord wzrostów. W I kw. 2017 r. kupujący musieli płacić średnio 5524 zł za m kw. mieszkania, czyli o ponad 10 proc. więcej niż rok temu. – Spodziewamy się, że sezonowe transakcje inwestycyjne, wśród których są także lokale o wyższym standardzie lub korzystnych lokalizacjach, nadal będą utrzymywać na podobnym poziomie ceny w tym mieście – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

W minionym kwartale wyjątkowo stabilny był stołeczny rynek mieszkaniowy. – Obecna cena za m kw. w Warszawie wynosi 7611 zł. Podobne wielkości obserwujemy od września roku ubiegłego – dodaje Jańczuk. Zarówno inwestorzy, jak i osoby nabywające nieruchomości na własne potrzeby, poszukują mieszkań do remontów. W stolicy nie maleje także zainteresowanie lokalami trzypokojowymi.

**Wzrost popytu na mieszkania deweloperskie**

Z danych zebranych przez RynekPierwotny.pl wynika, że w I kw. 2017 r. na wszystkich głównych rynkach mieszkaniowych, widoczny był kilkunastoprocentowy spadek liczby dostępnych mieszkań deweloperskich. Zmiany te miały związek ze styczniowym wyścigiem o dopłaty z drugiej transzy tegorocznej puli środków przyznawanych w ramach MdM-u. Nabywcom mieszkań, w tym także deweloperskich, w jeden miesiąc udało się wykorzystać ok. 350 mln zł pochodzących z rządowego wsparcia. – Duże zainteresowanie nowymi lokalami jednak nie przyczyniło się do wzrostu średniej ofertowej ceny, którą kupujący musieli płacić za m kw. mieszkania w sześciu największych miastach Polski. Co więcej, informacje dotyczące rozkładu cen nowych lokali z I kw. tego roku potwierdzają, że na rynku nie doszło do znaczących zmian cenowych – uważa Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.