**Polski rynek nieruchomości Raport Metrohouse i Expandera Luty 2018**

**Ceny transakcyjne używanych mieszkań nie miały dużego przełożenia na oferty na rynku wtórnym.**

Według najnowszego raportu Metrohouse i Expandera ceny transakcyjne używanych mieszkań nie miały dużego przełożenia na oferty na rynku wtórnym.

 Z reguły wahania odnotowywanych kwot nie przekraczały 2 proc., a w kilku miastach były bardzo zbliżone do sytuacji sprzed miesiąca. Marże kredytowe, które rosły niemal nieustannie od 2012r., zaczynają spadać. Od sierpnia ubiegłego roku, co miesiąc obserwujemy niewielkie obniżki. Obecnie średnia marża dla kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wynosi 2,05%, a z najniższym (10%) - 2,31%. Sześć miesięcy temu było to odpowiednio 2,17% i 2,38%.

Styczeń upłynął głównie pod znakiem szybkiego wyczerpania się ostatniej puli dopłat w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Dla rynku wtórnego, który nie mógł liczyć na tak wysokie limity cen, jak rynek pierwotny, taki scenariusz jest bardzo korzystny. *– Perspektywa otrzymania dopłat przełamywała wszelkie rozterki dotyczące zakupu nowego mieszkania. Klienci kierowali się często nie faktycznymi przesłankami rynkowymi, tylko możliwością otrzymania dofinansowania do nabywanego lokalu. W ten sposób powstała dość ciekawa sytuacja, w której rynek pierwotny zyskiwał bezdyskusyjną przewagę i z góry stawał na wygranej pozycji przy ostatecznej decyzji o wyborze lokum* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Co więc oznacza zakończenie MdM-u? *– Przede wszystkim równowagę rynkową. Nabywcy, którzy do tej pory postrzegali nowe inwestycje tylko przez pryzmat dopłat, mogą otworzyć na rzecz lokali z drugiej ręki, tym bardziej, że coraz częściej wspominanym atutem jest możliwość szybkiego zamieszkania w nieruchomości, zaraz po przeprowadzonej transakcji. O takie tempo na rynku pierwotnym nie jest łatwo* – dodaje ekspert Metrohouse.

**Obniżki cen mieszkań w Łodzi i Poznaniu**

W porównaniu do sytuacji sprzed miesiąca najwyższe procentowe spadki dotyczą Poznania i Łodzi.

 W stolicy Wielkopolski za m kw. płaciliśmy 5143 zł. ­– *Z jednej strony w Poznaniu możemy kupić mieszkania, których cena nie przekracza 4000 zł za m kw., ale przedmiotem transakcji są lokale o cenach za m kw. odpowiadającym realiom warszawskim. Najczęściej jednak mamy do czynienia z zakupami w cenach od 4500 do 5500 zł za m kw. –* komentuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Natomiast w Łodzi obserwujemy stopniowy powrót do najczęściej obserwowanego tu poziomu cenowego ostatnich lat. – *Klienci kupujący mieszkania z drugiej ręki płacili za m kw. 3668 zł, czyli 1,6 proc. mniej niż przed miesiącem. Jednocześnie rynek w ostatnich tygodniach jest dość jednolity cenowo. Większość sprzedawanych lokali mieściła się w zakresie 3200 – 4000 zł za m kw. –* dodaje.

W pozostałych trzech analizowanych miastach ceny nie uległy istotnym zmianom. ­ W Gdańsku i Krakowie spadki wynoszą po 0,5 proc. Jednak wyższe ceny m kw. w Krakowie sprawiają, że za podobne mieszkanie płacimy tam o prawie 30 tys. więcej niż na Pomorzu. W Warszawie ceny nie uległy praktycznie żadnym zmianom (spadek zaledwie o 10 zł za m kw.). Jak widać, po dość śmiałym marszu w górę i przebiciu poziomu 8000 zł, ceny powoli wracają do niższych wartości.

Jedyną lokalizacją, gdzie pojawiły się wzrosty w stosunku do zestawienia sprzed miesiąca jest Wrocław, gdzie za m kw. mieszkania płaciliśmy 5427 zł, czyli o 1,5 proc. więcej. – *Wprawdzie w stolicy Dolnego Śląska nadal odnotowujemy transakcje w kwotach poniżej 4000 zł za m kw., ale większość mieszkań jest niedostępna w tych zakresach cenowych. W nowym budownictwie, po 2010 r., niczym nadzwyczajnym nie są wyceny i transakcje w okolicach 6500 zł* – podsumowuje Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Marże sprzyjają kredytobiorcom

Wysokość marży kredytowej jest jednym z najważniejszych parametrów kredytu hipotecznego. – *Po dodaniu do niej stawki WIBOR otrzymujemy oprocentowanie. Tymczasem, w przypadku kredytów mieszkaniowych to odsetki są największą częścią kosztów, gdyż są naliczane przez 20-30 lat. Trzeba jednak dodać, że marża jest stała i jej wysokość jest wpisywana do umowy kredytowej. Obserwowane w ostatnich miesiącach obniżki dotyczą więc jedynie nowo udzielanych kredytów* – komentuje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Niższa wysokość marży przekłada się na analogiczny spadek oprocentowania, które dla kredytów

 z wysokim (25%) wkładem własnym wynosi średnio 3,8%. W przyszłości to się jednak zmieni.

 – *Marże mogą dalej spadać, ale oprocentowanie nie będzie dużo niższe niż obecnie, a w przyszłości będzie rosnąć. Banki na większe obniżki marż mogą się zdecydować gdy NBP podwyższy stopy procentowe lub gdy ta chwila będzie się zbliżała, czyli najprawdopodobniej w przyszłym roku. Połączenie tych dwóch elementów sprawi, że oprocentowanie nowo udzielanych kredytów będzie rosło, ale wolniej niż stopy NBP* – dodaje Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Rosnące w przyszłości oprocentowanie będzie powodowało spadek zdolności kredytowej. Uzyskanie kredytu będzie więc coraz trudniejsze.