**Raport Polski Rynek Nieruchomości Sierpień 2015**

**Sierpniowy raport z rynku kredytów hipotecznych i rynku mieszkaniowego autorstwa Metrohouse, Szybko.pl i Metrohouse.**

**KREDYTY HIPOTECZNE**

**Tegoroczne wakacje nie należą do spokojnych. Banki wprowadziły wiele zmian w ofertach. Niestety w większości są to podwyżki marż. Mimo to kredyty hipoteczne pozostają bardzo tanie i dość łatwo dostępne. Dla wielu osób spłacających już kredyty walutowe najważniejszą kwestią jest to, czy Senat i prezydent uchwalą przyjętą przez Sejm ustawę umożliwiająca preferencyjne przewalutowanie wspomnianych kredytów.**

W sierpniu aż 7 banków poinformowało nas, że obecna marża kredytów z minimalnym (10%) wkładem własnym różni się od tej sprzed miesiąca. Większość tych zmian to niestety podwyżki. W rezultacie średnia marża dla tego rodzaju kredytów wzrosła do 1,99% (z 1,97% w lipcu). Podwyżki dotknęły również kredytów udzielanych w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Ich średnia marża także wzrosła, do 2,05% (z 2,03% w lipcu). Jedynie dla tradycyjnych kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym parametr ten pozostał na dotychczasowym poziomie (1,76%). Jest to przede wszystkim zasługa dużej obniżki w Alior Banku

(z 2,20% do 1,89%). Gdyby nie ona, również w przypadku kredytów z wysokim wkładem własnym uzyskalibyśmy wyższą niż przed miesiącem średnią marżę.

Ogólny obraz rynku kredytów hipotecznych nie zmienił się w ostatnim czasie. Nadal ich oprocentowanie jest bardzo niskie, co pozytywnie przekłada się na wysokość rat. Dla przykładu zaciągając kredyt na kwotę 300 000 zł na 25 lat rata wyniesie ok. 1 500 zł. Trzy lata temu było to 2 050 zł. Różnica jest więc ogromna. Ponadto kredyty są dziś dość łatwo dostępne. Dla przykładu

4-osobowa rodzina z dochodem wynoszącym 8 000 zł netto, przeciętnie może obecnie uzyskać kredyt na kwotę 777 000 zł. Trzy lata temu suma ta wynosiła 633 000 zł. Pod tym względem również jest dziś znacząco lepiej.

Najwięcej emocji budzi w ostatnim czasie kwestia preferencyjnego przewalutowania kredytów we frankach. Ustawa została uchwalona przez Sejm w wariancie bardzo korzystnym dla klientów. Aż 90% kosztów tej operacji miałyby pokryć banki. Pojawiają się jednak zapowiedzi, że senatorzy przywrócą ustawie pierwotny kształt, w którym koszty mają być po równo dzielone między banki i kredytobiorców. Pozostaje też pytanie, czy ustawa jest zgodna z konstytucją oraz czy podpisze ją prezydent Duda. Przed wyborami obiecał przewalutowanie po kursie z dnia uruchomienia kredytu. Z punktu widzenia kredytobiorców byłoby to jeszcze lepsze rozwiązanie, ale ogólnie rzecz biorąc korzyści i koszty takiej propozycji byłyby zbliżone do obecnego wariantu ustawy. Jeśli jednak zostanie ona przywrócona do poprzedniego kształtu, to będzie znacznie odbiegała od obietnicy prezydenta. Pytanie więc, czy w takim przypadku zostanie ona podpisana.

***Jarosław Sadowski***

***Główny Analityk, Expander Advisors Sp. z o.o.***

**CENY OFERTOWE**

**Na rynku obserwujemy obecnie typowy wakacyjny zastój. Obniżki są nieznaczne – średnia cena oferowanych mieszkań zmalała wprawdzie tylko o 0,1% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Jednak tylko w 6 na 15 miast nie odnotowujemy spadków. Należą do nich Wrocław, Sopot, Katowice, Szczecin, Olsztyn i Łódź. Najwyższa redukcja cenowa w lipcu miała miejsce w Krakowie i wyniosła 0,8%.**

**W porównaniu z lipcem 2014 roku ceny są niższe o 1,6%. W ciągu ostatnich 12 miesięcy najwięcej na wartości straciły mieszkania w Olsztynie 5,6%; w Poznaniu 4,8% i w Toruniu 4,6%. Więcej niż przed rokiem zapłacimy za nieruchomości w Łodzi +3%, we Wrocławiu +0,9%, Sopocie +0,6% i Lublinie +0,4%.**

Obecnie na rynku nieruchomości panuje marazm. Jednak istnieją duże szanse, że niedługo nastąpi znaczne ożywienie. Jesienny wzrost popytu oraz zwiększone zainteresowanie lokalami będzie spowodowane dofinansowaniem w ramach programu Mieszkanie dla Młodych.

Można spodziewać się większej liczby transakcji dzięki dopłatom w miastach, gdzie dostępność mieszkań spełniających kryteria cenowe jest duża. Jednocześnie można przewidywać, że właściciele lokali z rynku wtórnego będą skłonni do negocjacji cenowych, które pozwolą kupującym na uzyskanie dopłaty, a sprzedającym na zbycie nieruchomości. W związku z tym mimo zwiększonego popytu niewykluczone są korekty cen.

***Marta Kosińska***

*Ekspert Szybko.pl*

**CENY TRANSAKCYJNE**

**Ustępujący prezydent pod koniec swojej kadencji zdążył podpisać nowelizację ustawy o programie MdM. W ten sposób dopłaty do zakupu mieszkania będą możliwe także na rynku wtórnym. To dobra wiadomość dla osób, które przygotowują się do zakupu swojego pierwszego lokum. Gorsza wiadomość – dopłaty ominą raczej największe polskie miasta. Z naszych analiz wynika, że tylko w Łodzi nie będzie większych problemów ze znalezieniem mieszkania w limitach cenowych ustawodawcy. Natomiast na rynku wtórnym w Warszawie i Krakowie próżno szukać mieszkań z drugiej ręki spełniających warunki programu.**

Długo oczekiwane zmiany w programie Mieszkanie dla Młodych zostały entuzjastycznie przyjęte przez potencjalnych nabywców, którzy właśnie teraz przygotowują się do zakupu mieszkania. Dopłaty w ramach programu, które dotychczas dotyczyły tylko rynku pierwotnego, zostały rozszerzone również na lokale z drugiej ręki. Wprawdzie limit cenowy został ustalony na poziomie znacznie niższym niż dla rynku pierwotnego, ale mimo to klienci poszukujący nieruchomości z dopłatą, nie muszą już ograniczać się tylko do oferty deweloperów. Jest to ukłon zwłaszcza w stronę mniejszych miast, gdzie aktywność inwestorów jest niewielka lub w ogóle jej nie ma i transakcje mają miejsce w zasadzie tylko na rynku wtórnym. Według analizy Metrohouse obejmującej miasta wojewódzkie, największe szanse na znalezienie lokalu z dopłatą będą mieć mieszkańcy Gorzowa Wielkopolskiego (60% aktualnych ofert sprzedaży spełnia kryteria MdM), Olsztyna (50%), Łodzi (47%), Zielonej Góry (44%) i Katowic (41%). Na zmianach nie skorzystają natomiast osoby liczące na dopłaty w Rzeszowie. Tam zaledwie 1% ofert spełnia kryteria cenowe MdM-u. W Warszawie i Krakowie jest niewiele lepiej, bo tylko 2% propozycji kwalifikuje się do dopłat, a we Wrocławiu i Opolu – 3%. Niska dostępność takich lokali jest też w Lublinie i Gdańsku – odpowiednio 6% i 7%.

Tymczasem wakacyjny rynek mieszkaniowy charakteryzuje się dużą stabilnością. Ceny w większości dużych miast nie uległy zmianom większym niż 1%. Jedynie w dwóch miastach: w Gdyni i Łodzi nabywane w ostatnim czasie lokale były tańsze niż przed miesiącem. W Łodzi obniżka wyniosła 4%. Klienci dokonujący zakupów wybierali nieruchomości w średniej cenie 3 482 zł za mkw. Spadek poniżej 3 500 zł to poziom nienotowany od wielu miesięcy. Zmniejszyła się też średnia kwota, jaką przeznaczamy na zakup – 165,6 tys. zł. W Łodzi kupujemy też najmniejsze mieszkania, średni metraż ponownie spadł poniżej 50 mkw. i wynosi 47,7 mkw. W Gdyni obniżki wyniosły 3,8%, a za metr kwadratowy klienci płacą średnio 4 809 zł. Na uwagę zasługuje duża rozbieżność w cenach transakcyjnych i średnich cenach oferowanych na portalach. Wynosi ona 11% i jest to największa dysproporcja pośród analizowanych miast. W Gdyni przy sprzedaży mieszkania należy nastawić się na negocjacje cenowe. Bez nich nie będzie łatwo dokonać transakcji po oczekiwanych stawkach.

***Marcin Jańczuk***

*Metrohouse*