**Raport Polski Rynek Nieruchomości Grudzień 2015**

**Jak wynika z najnowszego raportu Szybko.pl, Metrohouse i Expandera, właściciele nieruchomości przestali obniżać ceny. W 10 z 15 analizowanych miast przeciętne wartości podawane w ofertach są wyższe niż miesiąc wcześniej.**

**KREDYTY HIPOTECZNE**

**Średnia marża kredytów udzielanych w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” jest najwyższa w historii, wynosi 2,08%. Wyraźnie wzrosły również marże zwykłych kredytów hipotecznych. Od początku grudnia podwyżki ogłosiły już Bank Pekao, Deutsche Bank, mBank, Euro Bank i Bank BPH. W przyszłym roku kredytu hipoteczne będą nie tylko droższe, ale również trudniej dostępne.**

Na początku grudnia o 0,35 p.p. marże podwyższył Bank Pekao. Później kolejne instytucje poszły tą samą drogą. Deutsche Bank podniósł marże aż o 0,65 p.p., mBank i Euro Bank[[1]](http://metrohouse.biuroprasowe.pl/word/?hash=b74c409cfe10ff09d85e40100c975dc3&id=11780&typ=epr#_ftn1) o 0,4 p.p. Dodatkowo od stycznia o 0,5 p.p. wzrosną one również w Banku BPH. W najbliższym czasie możemy spodziewać się podobnych zmian. Banki rekompensują sobie w ten sposób koszt tzw. podatku bankowego. Jeśli marże w przyszłym roku będą 0,4 p.p. wyższe niż dotychczas, to kwota naliczonych odsetek wzrośnie o ok. 19,5 tys. zł w przypadku kredytu na 300 000 zł udzielonego na 25 lat.

Wzrost marż przełoży się również na spadek maksymalnej dostępnej kwoty kredytu. Dodatkowo część banków może znacząco zmniejszyć skalę aktywności w zakresie kredytów hipotecznych, a wtedy spadnie konkurencja w tym segmencie. W rezultacie w przyszłym roku uzyskanie kredytu mieszkaniowego może być trudniejsze niż obecnie.

Dla wielu osób, które już spłacają kredyty hipoteczne istotną informacją jest to, że kurs franka szwajcarskiego wyraźnie przekracza 4 zł. Tymczasem jeszcze 3 miesiące temu wynosił 3,84 zł. W rezultacie jeśli rata kredytu wynosi 400 franków, to w przeliczeniu na złote wzrosła o 76 zł (z 1536 zł do 1612 zł). Nie powinno więc dziwić, że frankowicze coraz bardziej niecierpliwie wyczekują spełniania obietnicy prezydenta Dudy o możliwości preferencyjnego przewalutowania ich kredytów.

***Jarosław Sadowski***

Expander Advisors Sp. z o.o.

**CENY OFERTOWE**

**W ostatnich miesiącach 2015 roku sprzedający mieszkania przestali obniżać ceny. W październiku w 15 analizowanych miastach średnia cena było wyższa o 0,3% w porównaniu z wrześniem, natomiast w listopadzie zmiana w stosunku do października wyniosła 0,5%. W 10 z 15 miast ceny ofertowe są wyższe. Po raz kolejny zauważalnie wzrosły stawki za metr kwadratowy mieszkania w Łodzi – o 1,3%. W Gdańsku i Gdyni stawki wywoławcze są odpowiednio o 1,9% i 1,4% wyższe niż przed miesiącem. Miastami, gdzie listopadowe ceny ofertowe są niższe w porównaniu z październikiem są: Sopot (-0,9%), Toruń (-0,5%), Wrocław i Szczecin**

**(-0,4%).**

Analizując oczekiwania sprzedających w 15 miastach i porównując je z danymi sprzed roku, widać duże różnice w kierunku zmian w poszczególnych lokalizacjach. Wskaźnik zmiany ceny dla wszystkich 15 monitorowanych miast wynosi +1,3%, przy czym w tym czasie w Łodzi nastąpiła podwyżka cen o 5,6%, w Sopocie o 6,1%, a z kolei w Katowicach i Toruniu ceny spadły o 2,7% i 2%.

**Marta Kosińska**

Ekspert Szybko.pl

**CENY TRANSAKCYJNE**

Odpowiedź na pytanie o tendencje na rynku mieszkań nie jest jednoznaczna. Wszystko uzależnione jest od uwarunkowań lokalnych. Jeżeli porównamy ceny nabywanych mieszkań sprzed roku do obecnych, największe polskie miasta można podzielić na dwie grupy. Pierwsza to ta, w której kupowane są coraz droższe lokale – są to Wrocław, Gdańsk i Gdynia. Z naszych statystyk wynika, że np. w stolicy Dolnego Śląska kupowane są o 10% droższe lokale niż przed rokiem. Natomiast druga grupa to lokalizacje, w których ceny się właściwie nie zmieniły (Kraków, Warszawa, Łódź) lub zmiana nie jest znacząca (Poznań).

Ostatnie transakcje przyniosły dość znaczące zmiany w cenach mieszkań w poszczególnych miastach. Dwie największe z nich dotyczą **Wrocławia i Krakowa**, gdzie nabywcy postawili na znacznie droższe nieruchomości niż dotychczas. W tym pierwszym mieście średnia cena sprzedawanego mieszkania przekroczyła 5 600 zł za metr kwadratowy, a w Krakowie ponownie mamy do czynienia z przeciętnym kosztem przekraczającym sumę 6 000 zł za mkw. O ile w Małopolsce widoczny jest powrót do poziomu cen sprzed kilku miesięcy, o tyle zaskoczeniem jest wzrost średniej we Wrocławiu. Po raz ostatni podobne poziomy cen były widoczne w 2011 r. Nieznaczne zmiany miały miejsce w **Gdańsku** i **Łodzi**. W tym pierwszym od kilku miesięcy cena metra kwadratowego w transakcjach sukcesywnie wzrastała. Jeszcze do niedawna ceny nie przekraczały poziomu 5 000 zł, dziś wydaje się, że nie będzie łatwo powrócić do średnich cen w rejonach 4 800 zł. W Łodzi od kilku miesięcy ceny oscylują pomiędzy sumami 3 500 zł a 3 600 zł.

W trzech analizowanych miastach odnotowaliśmy spadki cen w stosunku do poprzedniego notowania. Największe procentowe obniżki dotyczą **Poznania**. Poprzednie wartości w granicach 5 300 zł za mkw. były dość wysokie biorąc pod uwagę historyczne dane dotyczące stolicy Wielkopolski. Można oczekiwać, że korekta oznacza powrót do najczęściej odnotowywanego poziomu w granicach 4 900 zł - 5 100 zł za metr kwadratowy. Poniżej poziomu 5 000 zł znów spadły ceny transakcyjne w **Gdyni**. Obecnie kupujący nabywają swoje nowe mieszkania średnio po 4 941 zł za mkw. Natomiast w **Warszawie**,po dwóch miesiącach, w których koszty metra kwadratowego przekraczały 7 400 zł, w listopadzie ceny nieznacznie spadły do poziomu 7 300 zł.

W dalszym ciągu miastem, gdzie istnieją największe różnice pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi jest Kraków. Obecnie wynoszą one 8%. Większe rozbieżności występują tylko w Gdyni (8,9%). Z kolei największe pod względem metrażu lokale sprzedawane są w Poznaniu (średnio prawie 60 mkw.). Dla porównania, w Łodzi średni metraż to zaledwie 48 mkw.

**Marcin Jańczuk**

Metrohouse Franchise S.A.