**Raport Metrohouse i Expandera październik 2016**

**We wrześniu mieliśmy do czynienia ze znaczącym wzrostem liczby transakcji na rynku wtórnym. Dużą siłę napędową stanowili inwestorzy poszukujący małych lokali z przeznaczeniem na wynajem. Choć w sektorze kredytów hipotecznych nie pojawiło się wiele zmian, już wkrótce może się to jednak zmienić. KNF chce bowiem, aby banki udzielały znacznie więcej kredytów ze stałym oprocentowaniem.**

**Mieszkanie plus uderzy w kupujących?**

We wrześniu, w każdym analizowanym mieście (Wrocław, Kraków, Warszawa, Poznań, Gdańsk, Gdynia i Łódź) nastąpił wzrost średniej ceny metra kwadratowego mieszkania nabywanego na rynku wtórnym. *– Najmniejsze różnice cenowe odnotowaliśmy w Gdyni, gdzie nieruchomości były droższe o niecały procent w porównaniu do poprzedniego notowania. Natomiast największy wzrost nastąpił w Poznaniu i wyniósł on ponad 5% –* mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Pewne ziarno niepokoju w środowisku inwestorów mogły zasiać rządowe plany związane z intensyfikacją działań związanych z programem Mieszkanie Plus. Projekt zakłada wybudowanie tanich mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności. Teoretycznie mogłoby to pokrzyżować plany nabywcom, upatrującym w nieruchomościach pewnej lokaty kapitału. Wydaje się jednak, że grupa docelowa, do której adresowany jest program nie pokrywa się w dużej części z osobami, które obecnie stanowią większość wynajmujących lokale.

**Kredyt ze stałym oprocentowaniem**

W minionym miesiącu nie mieliśmy do czynienia z wieloma zmianami w ofertach kredytowych. - *Średnia marża dla kredytów z najniższym wkładem (10%) wzrosła z 2,32% do 2,35% w wyniku wprowadzenia takiej oferty w Raiffeisen Polbank. To spowodowało, że już osiem banków udziela finansowania na 90% wartości nieruchomości. Poza tym ING Bank Śląski obniżył z 2,1% do 1,9% marżę dla zobowiązań z wysokim (25%) wkładem własnym. W rezultacie średnia marża kredytów z LTV 75% spadła do poziomu 2,11% (z 2,13% we wrześniu)* – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Ciekawostką jest natomiast to, że Komisja Nadzoru Finansowego planuje wprowadzić rekomendację nakłaniającą banki do udzielania kredytów hipotecznych ze stałym oprocentowaniem. Obecnie takich ofert jest tylko pięć i niestety nie cieszą się dużym zainteresowaniem wśród klientów. – *Działania KNF wydają się słuszne biorąc pod uwagę, że obecnie mamy najniższe stopy procentowe w historii. Prawdopodobnie w 2018 r. zaczną jednak rosnąć. Gdyby WIBOR wrócił do poziomu 5% (tyle wynosił jeszcze w 2012 r.) to rata kredytu na kwotę 300 000 zł na 25 lat wzrosłaby aż o 586 z (z 1 556 zł obecnie do 2 142 zł)* – dodaje ekspert.

**Bitwa o dopłaty**

W III kwartale 2016 r., polski rynek pierwotny musiał poradzić sobie bez wsparcia programu „Mieszkanie dla Młodych”. – *W IV kw. 2016 r., firmy deweloperskie mogą natomiast spodziewać się, że mieszkania z ceną odpowiadającą limitom programu MdM, będą miały mniejszy udział w sprzedaży. Wiele osób zainteresowanych takimi lokalami, czeka bowiem na przyszłoroczne odblokowanie puli dopłat (373 mln zł zarezerwowanych na 2017 r.). Od samego początku przyszłego roku, możemy być świadkami prawdziwej bitwy o dopłaty* – mówi Andrzej Prajsnar, ekspert RynekPierwotny.pl.

Spośród sześciu analizowanych miast ceny ofertowe nowych lokali zmieniły się nieznacznie. – *Nadal widoczne było jednak duże zróżnicowanie. Od lipca do września br. średnia cena ofertowa za mkw. nowego mieszkania w wiodących metropoliach wynosiła odpowiednio: w Warszawie – 7 582 zł, Krakowie – 6 592 zł, Łodzi – 5 076 zł, Wrocławiu – 6 137 zł, Poznaniu – 6 321 zł oraz w Gdańsku – 6 100 zł –* dodaje ekspert.

*Cały raport w załączniku.*