**Polski Rynek Nieruchomości**

**Raport Polski Rynek Nieruchomości Lipiec 2017**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, marże kredytów hipotecznych w tym roku rosną nieomal bez przerwy, jedynie w kwietniu nie odnotowano zmian. Przyczynami podwyżek mogą być nie tylko chęć poprawy wyników ze strony banków, ale również rosnący popyt na kredyty. Dobrą wiadomością jest spadek średnich cen mieszkań w stolicy, za to w Łodzi, Poznaniu i szczególnie we Wrocławiu, kupujący odczują coraz wyższe ceny w transakcjach. Deweloperzy po krótkiej chwili wytchnienia, spowodowanej przerwaniem wypłat z MdM-u w kwietniu muszą przygotować się na niespokojne wakacje – w sierpniu planowane jest dodatkowe dofinansowanie w ramach tego programu.

**Polacy coraz chętniej wybierają zakup nieruchomości bądź budowę na kredyt**

Dobra sytuacja na rynku pracy, w gospodarce i ogólny optymizm sprawiają, że Polacy coraz chętniej decydują się na kredyty mieszkaniowe. Wskazują na to dane BIK, ponieważ w czerwcu wartość wniosków o tego typu finansowanie wzrosła o 20% w porównaniu z tym samym miesiącem w 2016 roku. Jest to tym bardziej imponujący wynik, biorąc pod uwagę, że wtedy mogliśmy skorzystać

z dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”, a w tej chwili dopłaty zostały zawieszone.

– Podwyższając marże, banki mogą upiec dwie pieczenie przy jednym ogniu. Z jednej strony mogą poprawić swoje zyski, które pomniejszają m. in. podatek bankowy czy składki na BFG. Z drugiej mogą w ten sposób nieco hamować dynamicznie rosnący popyt na kredyty mieszkaniowe. Trzeba jednak dodać, że podwyżki marż nie są na szczęście bardzo duże. Od początku roku średnia marża kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wzrosła o 0,12 p.p. (z 2,05% do 2,17%). Tych z najniższym (10%) wzrosła natomiast o 0,2 p.p. (z 2,18% do 2,38%). W przypadku kredytów z wysokim wkładem średnio wynosi 3,91%. Zawdzięczamy to utrzymywaniu przez Radę Polityki Pieniężnej rekordowo niskich stóp procentowych ¬– zauważa Jarosław Sadowski, Expander Advisors.

**Ceny we Wrocławiu wciąż idą do góry**

W tej chwili za m kw. mieszkania we Wrocławiu zapłacimy 5917 zł, czyli prawie o 12% więcej niż

w zeszłym roku. Zwyżkowy trend utrzymuje się w tym mieście od jakiegoś czasu. – Jeszcze przed miesiącem mieliśmy do czynienia z dość nieoczekiwanym skokiem cenowym, ale okazuje się że nabywcy nadal kupują mieszkania po dość wysokich, jak na to miasto, stawkach. Duże znaczenie dla kształtowania się średnich cen ma fakt, że nabywane mieszkania mają niewielkie metraże.

W transakcjach ostatnich tygodni przeważały małe lokale dwupokojowe oraz kawalerki – zauważa Marcin Jańczuk, Metrohouse Franchise.

Najwyższy spadek zanotowała za to stolica, gdzie możemy kupić mieszkanie w cenie 7425 zł za m kw. Jest to wynik bardzo zbliżony do tego z poprzedniego roku. – Najwyższa stawka za m kw. przekroczyła 14000 zł – nie jest to wprawdzie rekordowo wysoka wartość (czasem przekracza 20000 zł), ale pokazuje jak bardzo stołeczny rynek cenowo odbiega od reszty polskich miast. Nadal jednak można znaleźć oferty w cenie ok. 4500 zł. Na pewno nie będzie to możliwe w przypadku segmentu najmniejszych mieszkań, ale np. w trzypokojowych lub większych mieszkaniach w budynkach

z wielkiej płyty, taki poziom cen jest możliwy do osiągnięcia. Należy jednak przygotować się, że tego typu oferty to będą zwykle mieszkania do gruntownego remontu – dodaje Jańczuk.

**Deweloperzy przygotowują się do intensywnych miesięcy**

Na wskutek zmian prawnych, program MdM prawdopodobnie będzie wznowiony w sierpniu 2017 r. Nie wiadomo jeszcze, ile osób zdecyduje się wykorzystać właśnie ten okres, zamiast czekać na dopłaty startujące w okolicach stycznia 2018 r. ¬– Dodatkowa suma dofinansowania na 2017 r. nie będzie duża i wyniesie ok. 67 mln zł. Mimo tego, zapowiedź rządu wzbudziła zamieszanie na rynku mieszkaniowym. Można oczekiwać, że popyt na dopłaty ze strony kredytobiorców będzie nieproporcjonalnie wysoki w stosunku do sumy dodatkowych środków – komentuje Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

W II kw. 2017 r. na największych rynkach pierwotnych przeważały wzrosty cen. – Warto zwrócić uwagę, że tylko w Poznaniu odnotowano niewielki spadek średniej ofertowej ceny za 1 mkw. Wzrosty obliczone dla pozostałych miast, wynosiły od 1,6% (Warszawa) do 3,0% (Łódź) – dodaje Prajsnar, RynekPierwotny.pl