**Raport Polski Rynek Nieruchomości Czerwiec 2016**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, w maju rynek nieruchomości wtórnych był bardzo stabilny pod względem cen. Najważniejszym tematem są jednak ogłoszone w ostatnim czasie założenia programu „Mieszkanie Plus”, który w przyszłości może odegrać znaczącą rolę w kształtowaniu się sytuacji na rynku mieszkaniowym. W sektorze kredytów hipotecznych pojawiło się w ostatnim czasie dużo zmian. Miedzy innymi dużo zamieszania wywołały zmiany prawne, które utrudniły uzyskanie finansowania dla budowy domów na działkach rolnych.**

**Stabilna sytuacja na rynku wtórnym**

Maj był kolejnym miesiącem, w którym ceny metra kwadratowego nie ulegały znaczącym zmianom. W przypadku Wrocławia, Warszawy, Poznania czy Gdańska, różnica w porównaniu do poprzedniego miesiąca nie wyniosła nawet 1%. Jedynie w Łodzi kupujący wybierali tańsze mieszkania, a przeciętny koszt metra kwadratowego obniżył się tam o 3%. W przypadku Krakowa i Gdyni ceny wzrosły kolejno o 2,7% i 3,6%.

**Czy „Mieszkanie Plus” wpłynie na rynek?**

Najistotniejszym tematem, ważniejszym niż aktualne ceny na rynku mieszkań, było ogłoszenie założeń do programu „Mieszkanie Plus”, który może mieć realny wpływ na przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce. – *Najistotniejszym elementem jest planowana budowa tanich mieszkań na wynajem* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. – *Ich atrakcyjna cena może bowiem mieć wpływ na lokalne rynki wynajmu. Dodatkowo możliwość „dojścia do własności”* *daje szansę uzyskanie mieszkania bez potrzeby zaciągania wieloletniego zobowiązania finansowego. Najemca dopłacając do czynszu miesięcznie ok. 20% jego wysokości, po 30 latach będzie mógł stać się właścicielem zajmowanego lokalu.*

**Ustawa utrudniła uzyskanie kredytu**

Duży problem mają osoby, które chcą zaciągać kredyt hipoteczny na budowę domu na działce rolnej. Banki nie chcą im pożyczać pieniędzy, gdyż nowe przepisy sprawiły, że taka działka nie jest wystarczającym zabezpieczeniem. Nieliczni mogą ten problem rozwiązać przestawiając inne zabezpieczenie np. mieszkanie o odpowiednio wysokiej wartości. Niestety większość wnioskodawców nie ma takiej możliwości. Osoby w takiej sytuacji muszą niestety zaczekać aż opisany problem zostanie rozwiązany.

**Za 2 miesiące wstrzymanie dopłat z MdM**

Kolejną ważną informacją jest wyczerpywanie się puli środków na przyszłoroczne dopłaty w ramach programu MdM. Jeśli obecne zainteresowanie się utrzyma, przyjmowanie wniosków zakończy się najpewniej za dwa miesiące. – *W puli zostały już bowiem tylko 143 mln zł, a w ostatnim czasie rezerwowano ok. 70 mln zł miesięcznie –* mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. – *Trzeba jednak dodać, że nie będzie to definitywny koniec przyszłorocznych dopłat. Blokada zostanie zdjęta w styczniu 2017 r., kiedy dostępna stanie się kwota 373 mln zł, która zapewne wystarczy na 3 do 6 miesięcy.*

**Dopłaty z „Mieszkanie Plus” znacznie niższe niż z MdM**

Wiadomo już, że od 2019 r. „Mieszkanie dla młodych” zostanie zastąpione indywidualnymi kontami mieszkaniowymi, które zostaną wprowadzone jako element programu „Mieszkanie Plus”. Ci, którzy zdecydują się oszczędzać w nich przez co najmniej 5 lat, będą mogli otrzymać dopłaty do zakupu lub budowy mieszkania czy domu, albo do przeprowadzenia remontu. Co ważne, o taką pomocą będzie mógł ubiegać się każdy, a ograniczenia będą dotyczyć jedynie maksymalnej wysokości dopłat. Z tego powodu wsparcie, jakie otrzyma każdy uczestnik będzie znacznie niższe niż dopłaty z MdM. Zakładając, że po dopłaty zgłosi się 5 milionów Polaków, każdy z nich otrzyma średnio ok. 150 zł rocznie.