**Raport Polski Rynek Nieruchomości Kwiecień 2016**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, w marcu popyt na rynku nieruchomości w dużej mierze kształtowany był przez program MdM. Tegoroczna pula środków została wyczerpana już w połowie miesiąca. Może to mieć wpływ na kształtowanie się cen nowych mieszkań. Deweloperzy mogą przybliżyć je do poziomu limitów w poszczególnych miastach, bez obawy o konkurencyjność ofert z rynku wtórnego i pierwotnego. Na rynku kredytów hipotecznych wyraźnie widoczny jest spadek przeciętnej zdolności kredytowej. Od stycznia 2015 r. obniżyła się ona z ok. 450 000 zł do 368 000 zł.**

**Marzec pod znakiem MdM**

Wyczerpywanie się tegorocznej puli środków na dopłaty w ramach programu MdM przyśpieszyło decyzje zakupowe osób poszukujących mieszkań. Dotyczyło to zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Zwłaszcza w lokalizacjach, w których dostępność nieruchomości z drugiej ręki mieszczących się w limitach była duża.

Obecnie rynek oczekuje na szczegóły nowego programu Mieszkanie Plus. – *Na razie znamy jeszcze zbyt mało szczegółów, by określić możliwy wpływ działań rządowych na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse. – *Planowane działania mają zwiększyć podaż przystępnych cenowo mieszkań, które mogłyby być budowane na gruntach należących do samorządów. Model, w którym początkowo wynajmowane lokum można byłoby wykupić na własność, ma dużą szansę na powodzenie. Trzeba jednak pamiętać, że już w zapowiedziach podkreśla się, że standard budowanych mieszkań może być niższy niż tych oferowany dziś na rynku.*

**Wyprzedaż tanich mieszkań na rynku pierwotnym**

W pierwszym kwartale w części lokalizacji deweloperzy szczególny nacisk kładli na ofertę mieszczącą się w limitach programu MdM. Dotyczy to zwłaszcza Gdańska i Wrocławia. W tych miastach deweloperzy wyraźnie zwiększyli dostępność lokali spełniających wymogi programu. Również w Łodzi wyraźnie widoczne było zwiększone zainteresowanie najtańszymi ofertami, choć coraz większą rolę na rynku pierwotnym odgrywają również mieszkania z nieco wyższej półki cenowej.

Wyczerpanie środków na dopłaty może mieć wpływ na kształtowanie się cen w najbliższym czasie.

 – *Dofinansowanie zakupu używanych lokali jest niemożliwe do 1 stycznia 2017 roku, a klienci deweloperów otrzymają dofinansowanie tylko do nowych „M” z terminem ukończenia w kolejnych latach (2017 r. lub 2018 r.) –* stwierdza Andrzej Prajsnar, ekspert RynekPierwotny.pl *– Taka sytuacja wpłynie na ceny mieszkań z rynku pierwotnego. Deweloperzy będą mieli większą motywację, żeby podnieść koszty powstających lokali do poziomu bliskiego limitom MdM.*

**Spadła dostępność kredytów**

W minionym miesiącu cztery banki mocno obniżyły zdolność kredytową potencjalnych klientów. Najbardziej BGŻ BNP Paribas, w którym dostępna kwota kredytu spadła aż o 166 000 zł. Niestety w ostatnich miesiącach większość instytucji znacząco obniżyła dostępność kredytów. – *Analizując dostępność kredytów w dłużej perspektywie widać wyraźnie jej bardzo szybki spadek –* mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera. – *W porównaniu ze styczniem 2015 r. tylko w dwóch bankach nie nastąpiła –* *w ING Banku Śląskim i PKO BP. W pozostałych instytucjach o finansowanie jest zdecydowanie trudniej. W omawianym okresie średnia dostępna dla trzyosobowej rodziny z dochodem 5 000 zł netto kwota kredytu spadła z ok. 450 000 zł do 368 000 zł.*

Istotną informacją jest również to, że skończyły się pieniądze na tegoroczne dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Trzeba jednak dodać, że program nadal działa i wciąż dostępne są środki na dopłaty wypłacane w kolejnych latach. Można o nie wnioskować już teraz. Trzeba jednak dodać, że obecnie sięgnąć po nie mogą głównie osoby, które kupują nowe mieszkania. Deweloperzy często godzą się bowiem otrzymać część zapłaty w przyszłym roku. Znacznie trudniej jest natomiast przekonać do tego osobę sprzedającą mieszkanie na rynku wtórnym.

***Pobierz z załącznika cały raport.***