**Polski Rynek Nieruchomości Grudzień 2016**

**Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, część banków umożliwiła już rozpoczęcie procedury uzyskania kredytu z dopłatą w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”. Ci, którzy będą zwlekać z podjęciem decyzji o zakupie lokum mogą nie zdążyć skorzystać z dofinansowania. Z kolei średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym, we wszystkich analizowanych miastach są wyższe niż przed rokiem.**

**Mieszkania sprzedają się szybciej**

W ostatnich miesiącach na rynku wtórnym nie mieliśmy do czynienia z problemem znalezienia nabywcy w segmencie popularnych mieszkań. Przykładowo w Warszawie średni czas oczekiwania na transakcję wyniósł niecałe trzy miesiące. Stanowi to jeden z lepszych wyników w ostatnich latach.

– *Przedłużająca się sprzedaż w grupie najbardziej popularnych lokali może być wynikiem niewłaściwej wyceny na początkowym etapie sprzedaży. Dlatego przymierzając się do rozpoczęcia procesu oferowania danej propozycji, warto zwrócić szczególną uwagę na właściwą kalkulację ceny możliwej do osiągnięcia* – mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse.

Dość dobrej koniunktury na rynku wtórnym nie można jednak powiązać ze zmianami, jakie wchodzą w życie od 1 stycznia w związku z wdrożeniem kolejnych regulacji związanych z Rekomendacją S. Od stycznia 2017 r. będzie obowiązywał 20% wkład własny. Wiele banków oferuje jednak możliwość wpłaty 10% przy jednoczesnym ubezpieczeniu pozostałej kwoty. Taki model sprawia, że potencjalni nabywcy nie podejmują decyzji pod presją czasu, ponieważ w porównaniu do obecnej sytuacji, podniesienie wkładu własnego niewiele zmienia w podejściu banków do kredytobiorców. O ile czasem zdarzało się, że końcówka grudnia była gorącym okresem pod kątem transakcyjności, tym razem jedynie lokalne podwyżki cen mieszkań mogą być czynnikiem, który może zachęcić do podjęcia decyzji o zakupie jeszcze w tym roku.

**Wyścig po dopłaty „MdM”**

W lipcu tego roku zablokowane zostały środki na dopłaty na 2017 r. Od tego momentu można było wnioskować tylko o te wypłacane w 2018 r., czyli mogli z nich skorzystać głównie kupujący mieszkania będące jeszcze w budowie. Pieniądze na przyszłoroczne wsparcie w ramach programu zostaną odblokowane na początku stycznia. Problem polega jednak na tym, że nie ma ich zbyt wiele. Pula liczy tylko 373 mln zł. – *Dla porównania, w marcu tego roku złożono wnioski na ponad 200 mln zł. W skrajnym przypadku środki przeznaczone na dopłaty mogą więc się skończyć po dwóch lub trzech miesiącach. Najlepiej zatem już teraz rozpocząć poszukiwania mieszkania spełniającego warunki programu i sprawdzić swoją zdolność kredytową. Od momentu złożenia wniosku o kredyt do czasu jego wypłaty mija zwykle około miesiąc, ale czasami przeciąga się nawet do 2-3 miesięcy* – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Odkładanie decyzji o zakupie nie jest opłacalne również dla osób, które nie zamierzają skorzystać z rządowej dopłaty. Część banków obniżyło w ostatnim czasie marże lub prowizje. Wiele wskazuje jednak na to, że obniżki zostały wprowadzone tylko na chwilę, aby umożliwić realizację założonych na ten rok planów sprzedażowych. Od stycznia banki nie będą już musiały kusić klientów promocjami, gdyż i tak pojawi się wielu chętnych na kredyty z dopłatą.

Raport w całości dostępny w załączniku