**Raport Metrohouse i Expandera Październik 2017**

**Duży spadek marż kredytów hipotecznych**

Jak wynika z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera, marże kredytów hipotecznych spadły w minionym miesiącu najbardziej od kwietnia 2013 r. Jednocześnie nastąpił wzrost cen transakcyjnych mieszkań w stolicy (o 2,4%). Inaczej wyglądała natomiast sytuacja w Poznaniu, Wrocławiu oraz Gdańsku i Gdyni – tam zaobserwowano niewielkie spadki. W Łodzi coraz bardziej zaciera się różnica cenowa między rynkiem wtórnym, a pierwotnym. Zapłacimy tu średnio 5200 zł za m kw. za nowe mieszkanie

i prawie 4000 zł za m kw. za lokal używany.

W tym roku obserwowaliśmy istotny wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi. Na przykład

w lipcu, udzielono ich na kwotę aż o 21,7% wyższą niż przed rokiem (wg. BIK). – Najnowsze dane, za wrzesień pokazują już jednak znacznie mniejszy popyt. Część banków mogła zacząć się obawiać, czy do końca grudnia uda im się zrealizować swój plan, w zakresie wartości udzielonych kredytów. Zaczęły więc obniżać marze. Największą obniżkę wprowadziły BGŻ BNP Paribas i Bank Pekao. Dzięki pozytywnym zmianom w ofertach średnia marża dla kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym spadła do 2,09%, czyli aż o 0,07 pkt. proc. To największy miesięczny spadek od kwietnia 2013 r.– komentuje Jarosław Sadowski, Expander.

**Ceny transakcyjne rosną nad morzem i w stolicy. Łódzki rynek zmniejsza różnice na rynku wtórnym i pierwotnym**

W Łodzi coraz bardziej zmniejsza się różnica pomiędzy cenami w transakcjach na rynku wtórnym

i pierwotnym, która była charakterystyczną cechą dla tego miasta. Przy średniej cenie nowych mieszkań w Łodzi dochodzącej do 5200 zł za m kw., mamy ceny rynku wtórnego sięgające 4000 zł

za m kw. (dokładnie 3964 zł). W ostatnich transakcjach trudno jest znaleźć propozycje poniżej 3000 zł za m kw., co świadczy o tym, że szczególnie wzrosły ceny najniższego segmentu lokali – komentuje Marcin Jańczuk, Metrohouse. Podobne procentowo wzrosty (o 2,4 proc.) miały miejsce w Warszawie, gdzie ceny osiągnęły poziom 7856 zł za m kw. W stolicy powodzeniem cieszą się zwłaszcza mieszkania na Mokotowie, Pradze Południe, Białołęce i Woli. W porównaniu do zeszłego roku odnotowujemy mniejsze zainteresowanie Ursynowem, Śródmieściem i Ochotą. Niewielki wzrost cen odnotowaliśmy także w Gdańsku i Gdyni, gdzie obecne ceny wynoszą odpowiednio 5632 i 5608 zł za m kw. – dodaje ekspert Metrohouse.

W pozostałych trzech miastach widoczne są nieco niższe ceny niż przed miesiącem. We Wrocławiu spadki wyniosły 2,4 proc., jest to więc kontynuacja obniżek sprzed miesiąca. Za m kw. w tym mieście płaciliśmy 5594 zł. Obniżki cen pojawiły się też w Krakowie, gdzie średnia kwota za m kw. to 6297 zł. W porównaniu do innych miast, w Krakowie nadal sprzedawane są nieduże mieszkania - średni nabywany metraż wynosi 48 m kw. Jedynym miastem, gdzie ceny są niższe w porównaniu do zeszłego roku jest Poznań, gdzie za m kw. płacono 5231 zł za m kw. (2,5 proc. taniej niż we wrześniu 2016 r.) – mówi Jańczuk, Metrohouse.

**W III kw. 2017 r. nowe mieszkania drożały powoli. Rynek czeka na wznowienie MdM-u.**

W trzecim kwartale 2017 r. program MdM bardzo krótko wspierał nabywców mieszkań. Mimo tego, deweloperzy nie mogli narzekać na wyniki sprzedażowe. Za wysokim popytem, nie szły w parze szybkie wzrosty cen ofertowych. Kwartalny wzrost średniej ceny 1 m kw. przekroczył jeden procent tylko na terenie Łodzi oraz Poznania.

Nie można się spodziewać bardzo dużych wzrostów przeciętnych stawek za 1 m kw. nowego metrażu, gdyż popytową presję na wzrost cen, ogranicza przede wszystkim rekordowo wysoka podaż. Transakcje na rynku pierwotnym w IV kw. 2017 roku, na pewno będą po części związane ze zbliżającym się odblokowaniem ostatnich środków na dopłaty mieszkaniowe (ok. 380 mln zł). Fundusze z programu MdM, znów staną się dostępne na początku 2018 r. – komentuje Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Na koniec warto przypomnieć, że od stycznia po raz ostatni będzie możliwość uzyskania dopłaty

w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Prawdopodobnie zainteresowanie będzie jednak tak duże, że pieniądze mogą się skończyć w 2 tygodnie. Teraz więc nastąpił ostatni moment na szukanie wymarzonego mieszkania, które spełni warunki programu.