


Artykuł ekspercki: Podwyżka stóp procentowych. Co z cenami mieszkań	Data: 15.10.2021	Quelle Locum 
--	--------------------------------	--

Podwyżka stóp procentowych. Co z cenami mieszkań?

Podwyżka stóp procentowych była nieunikniona, ale mało kto spodziewał się jej na początku października. Dla kredytobiorców oznacza to wzrost przeciętnej raty kredytu, natomiast osoby trzymające pieniądze na lokacie mogą liczyć na niewielkie wzrosty swoich oszczędności. Czy ta sytuacja wpłynie również na ceny mieszkań?

Podstawowa stopa procentowa przez lata utrzymywała się na stałym poziomie i wynosiła 1,5%. Dopiero pandemia sprawiła, że NBP postanowiło zmienić swoją strategię tak, by możliwie, jak najszybciej dostosować się do tej nieprzewidywalnej rzeczywistości. Stopę procentową zdegradowano wówczas do poziomu 0,1%, co spowodowało, że byliśmy świadkami exodusu oszczędności Polaków z lokat bankowych oraz ich wzmożonej obecności na rynku kredytów hipotecznych. Kredyty te stały się wtedy niezwykle opłacalne, więc utrzymywał się

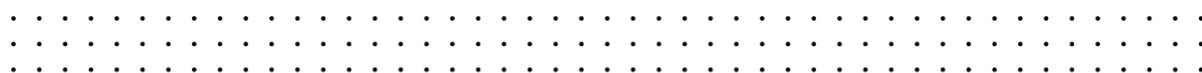


na nie ogromny popyt. Teraz stopa procentowa wzrosła do poziomu 0,5%, co jest pewnym zaskoczeniem, jednak nie sprawia automatycznie, że rynek się załamie, a Polacy przestaną zaciągać pożyczki.

Kwestia lat

Obecna podwyżka stóp jest zbyt mała, by schłodzić koniunkturę. Kolejne skoki procentowe prawdopodobnie zmniejszą natomiast popyt inwestycyjny, a dopiero w następnej kolejności zainteresowanie konsumentów zakupem mieszkań na własne potrzeby. Taki proces to jednak kwestia nie miesięcy, ale lat. Nabywcy mieszkań na własność jeszcze przez długi czas pozostaną obojętni na podwyżki stóp, o ile gospodarka nie zacznie nagle zwalniać tempa, rynek pracy utrzyma obecną, dobrą kondycję. – *Każdy wzrost stóp procentowych ma wpływ na ilość zaciąganych kredytów hipotecznych, ale wzrosty te musiałyby być znacznie wyższe, aby znacząco wpłynąć na rynek mieszkaniowy* – ocenia Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

Według ekspertów portalu Rynekpierwotny.pl około 40% popytu mieszkaniowego to dziś zakupy inwestycyjno-spekulacyjne. - *W tym przypadku przewidzenie reakcji nabywców jest skomplikowane. Pierwsza od lat podwyżka może wywołać pewien efekt psychologiczny, jednak niekoniecznie musi oznaczać to zmianę dotychczasowych zachowań takich osób na rynku. Stopy NBP są dla nich tylko jednym z wielu czynników decydujących o zakupie* – mówi Grzegorz Woźniak. Trzeba również zaznaczyć, że październikowa podwyżka wcale nie oznacza, że oprocentowanie lokat czy kredytów automatycznie wzrośnie. Zdaniem Bartosza

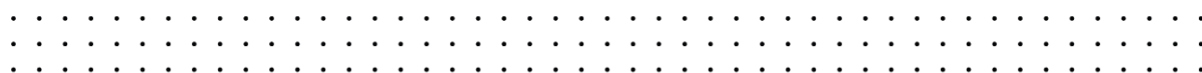


Turka z HRE Investments na faktyczne zmiany przyjdzie trochę poczekać - koniunktura przeważnie dostosowuje się do zmian w ciągu kilku miesięcy. Nie zmienia to faktu, że decyzja Rady Polityki Pieniężnej może spowodować, że łączny koszt wszystkich złotych kredytów mieszkaniowych pójdzie w górę o około 1,5 mld złotych w skali roku.

Podwyżka może pomóc

W warunkach bardzo dużego popytu, przy jednocześnie ograniczonej podaży mieszkań, obecna decyzja Rady Polityki Pieniężnej może mieć stabilizujący wpływ na cały rynek. Dlaczego? Może ona ograniczyć gwałtowne zakupy, dokonywane głównie z chęci wykorzystania historycznie niskich stóp procentowych lub z obawy przed narastającą inflacją. - Może to być sygnał, który spowoduje, że część osób planujących zaciągnięcie kredytu, ostrożniej oszacuje swoje możliwości finansowe i skrupulatnie zapozna się ze scenariuszami wzrostu raty kredytowej. Warto też zauważyć, że cały czas zostają utrzymane inne fundamenty popytu, takie jak rosnące wynagrodzenia, niskie bezrobocie czy brak alternatywy lokowania posiadanych środków. Mieszkania wciąż będą więc atrakcyjne. Lokaty bankowe, mimo że oczywiście wzrosną, to będą to wzrosty raczej kosmetyczne i nie sprawią, że Polacy masowo powrócą do trzymania swoich oszczędności w bankach - twierdzi Grzegorz Woźniak.

Nie tylko stopy procentowe



Faktyczny wpływ na ochłodzenie w branży mogłaby mieć dopiero szybka seria konsekwentnych podwyżek stóp lub przynajmniej ich zapowiedź. Na razie jednak wzrost wartości mieszkań spowodowany inflacją, ograniczeniami w podaży oraz powolnymi procesami administracyjnymi, będzie utrzymywać rozgrzany popyt na nowe lokale. Ich cena nie powinna zaliczyć gwałtownego spadku. - *Trzeba pamiętać, że na wzrost cen mieszkań mają wpływ też inne czynniki. Drożące ziemie, materiały budowlane, wyższe płace dla pracowników to również niezwykle ważne elementy kształtowania się cen na rynku nieruchomości* - podsumowuje prezes spółki Quelle Locum.

Bardzo prawdopodobne jest, że na pojedynczej podwyżce stóp procentowych RPP nie poprzestanie. Dominujące jest jednak przekonanie, że wprowadzane przez nią zmiany będą stopniowe i rozsądne, a nie szybkie i gwałtowne. Warto również przypomnieć, że jeszcze przed epidemią, gdy oprocentowanie wynosiło 1,5%, panowało przekonanie, że kredyty są relatywnie tanie, a bankowe lokaty nie chronią oszczędności przed inflacją.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

