

Artykuł ekspercki: Kolejne podwyżki stop procentowych. Młodym będzie trudniej o własne mieszkanie	Data: 05.01.2022
---	--------------------------------

Kolejne podwyżki stóp procentowych. Młodym będzie trudniej o własne mieszkanie

Symboliczny październikowy skok stóp procentowych okazał się jedynie zapowiedzią kolejnych zmian na rynku. W grudniu podstawowa stopa procentowa wzrosła już do poziomu 1,75%, a początkiem stycznia osiągnęła najwyższą wartość od 2014 roku - 2,25%. Czy ta podwyżka wpłynie na rynek nieruchomości? Co z cenami mieszkań?

Podstawowa stopa procentowa przez lata utrzymywała się na stałym poziomie. Jeszcze w marcu 2020 roku wynosiła 1,5%, a zmiana nastąpiła dopiero w konsekwencji wybuchu pandemii. Została ona wtedy zdegradowana przez NBP aż do poziomu 0,1%, co spowodowało, że byliśmy świadkami exodusu oszczędności Polaków z lokat bankowych oraz ich wzmożonej obecności na rynku kredytów hipotecznych. W październiku stopa procentowa wzrosła do poziomu 0,5%, a później, na samym początku listopada, do 1,25%, czyli o kolejne 0,75 pp. w stosunku do poprzedniej wartości. W grudniu zdecydowano się na

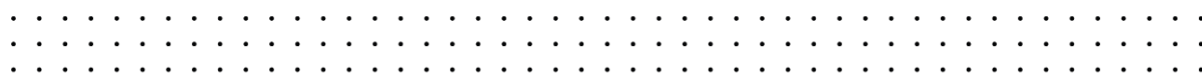
.....

następną korektę - do poziomu 1,75%. Zgodnie z przewidywaniami również początek roku przyniósł kolejne wzrosty - we wtorek główna stawka osiągnęła najwyższą wartość od 7 lat - 2,25 proc.

Rynek mieszkaniowy czeka normalizacja?

Po wprowadzeniu tak znaczącej korekty można zakładać, że rynek się ochłodzi, ale dla deweloperów jest to w zasadzie pozytywna wiadomość. Stan rozgrzania branży jest co prawda pożądany, ale w krótkiej perspektywie czasu. Gdy utrzymuje się on zbyt długo, może oznaczać niebezpieczną, pęczniejącą bańkę finansową. *- Z jednej strony odwrócenie trendu poprzez podniesienie stóp procentowych daje pewną szansę na powrót do rynkowej normalności - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari - Z pewnością pozytywne będą zjawiska ograniczania aktywności spekulacyjnej oraz powolnego zrównywania się popytu z podażą. Jeżeli chodzi o prognozy na temat cen, to pozostaną raczej stabilne, ale z tendencją do ich wzrostu mimo tego, że popyt prawdopodobnie będzie się zmniejszał. Sądzę, że w okresie najbliższych 2 lat zaobserwujemy dalszy wzrost cen połączony z mniejszą ilością rozpoczynanych budów. Dużo mogą w tej sytuacji zmienić fundusze inwestujące w mieszkania z długoletnim horyzontem czasowym i niskim kosztem kapitału, które stopniowo mogą stać się bardzo istotnym graczem na rynku - zaznacza.*

Z pewnością jest jednak zbyt wcześnie na mówienie o nadchodzącym, ogromnym spowolnieniu całej koniunktury. Same podwyżki stóp to jeszcze o wiele za mało, by taki scenariusz mógł się ziścić. *- Musiałoby dojść do odczuwalnego załamania na*

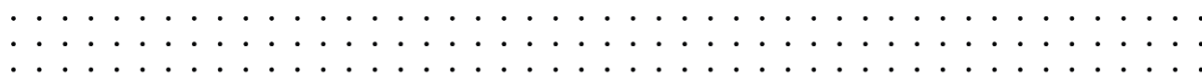


rynku pracy, znacznego wzrostu bezrobocia oraz przede wszystkim spadku PKB. Na taki scenariusz, póki co się nie zanosi - ocenia Witold Indrychowski.

Podwyżkę odczują młodzi klienci

Zmiana w wysokości rat kredytów to jednak realny scenariusz, który nabierze ostatecznego kształtu, gdy tylko rynek przystosuje swoją ofertę do nowo obowiązujących stóp procentowych. Z reguły potrzeba na to kilku miesięcy. - *Podaję, że podwyżka stóp procentowych wpłynie znacząco na możliwości zakupowe klientów, gdyż kredyt będzie droższy i trudniej dostępny. W mojej opinii sytuacja ta dotknie głównie mniej zamożnych klientów – czyli np. młode osoby, które nie mają kapitału na większy wkład własny. Pamiętajmy, że działek pod budownictwo wielorodzinne jest mało, z racji czego raczej nie stanowią. Ceny materiałów powinny się ustabilizować, ale branża będzie pod presją wzrostu kosztu robocizny, ponieważ życie staje się droższe, dlatego cena budowy też nie spadnie - mówi prezes spółki Merari.*

Jak podaje HRE Investments, dla kredytu zaciągniętego na okres 25 lat z marżą banku 2,6 proc. i 300 tys. spłaty, decyzja Rady Polityki Pieniężnej może oznaczać wzrost miesięcznej raty z poziomu 1778 zł do 1867 zł. Przy 500 tys. zł jest to już wzrost z 2964 do 3112 zł. Jarosław Sadowski, analityk Expandera prognozuje, że nie jest to najprawdopodobniej ostatnia podwyżka, a kredytobiorców czekać będą kolejne wzrosty rat. Według analityka istnieje ryzyko podniesienia głównej stawki do poziomu 4%, co spowoduje, że raty będą aż o połowę wyższe niż miało to miejsce w październiku. Efektem tych zmian może być jeszcze większy spadek zdolności kredytowej, na którą wpływ będą miały nie tylko stopy procentowe, ale też rosnące koszty życia.



- Kolejna podwyżka stóp procentowych z pewnością sprawi, że nowi kredytobiorcy bardziej odpowiedzialnie podejną do oceny swojej zdolności finansowej, jednak trudno się spodziewać, żeby z powodu wzrostu kosztów całkowicie zrezygnowali z transakcji. W obawie przed dalszymi podwyżkami cen prawdopodobnie zdecydują się więc na zakup tańszych nieruchomości, o mniejszej powierzchni lub położonych w innej, być może mniej im odpowiadającej lokalizacji – mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum.

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

