

Rada Polityki Pieniężnej podniosła ósmy raz z rzędu, licząc od października ub. roku, stopy procentowe NBP. Tym razem obyło się bez niespodzianki, co oznacza, że główna stopa w odpowiedzi na ponad 12-procentowy galop inflacyjny wzrosła o 75 pb. do poziomu 5,25 proc. Jak wskazują eksperci portalu RynekPierwotny.pl tym samym raty kredytów mieszkaniowych uległy w praktyce podwojeniu, licząc od października ub. roku, czyli punktu zwrotnego w polityce monetarnej NBP.

Dla rynku nieruchomości mieszkaniowych skala pojedynczego ruchu stóp NBP rzędu 75 pb. oznacza dość traumatyczne doświadczenie, jednak prawdziwy respekt dłużników hipotecznych budzi ich docelowy poziom. A wiele zdaje się wskazywać na to, że do tego ostatniego jeszcze dość daleka droga. Na chwilę obecną prognozy zakończenia bieżącego cyklu windowania kosztu krajowego pieniądza zawierają się w dość szerokim zakresie od 6,5 do równych 10 proc. Niestety, całkiem realne przewidywania wzrostu rodzimej inflacji do 17 proc. w roku bieżącym grożą przesunięciem tego zakresu wyraźnie wyżej.

Tymczasem już przy obecnej wartości stopy referencyjnej raty kredytów mieszkaniowych praktycznie uległy podwojeniu w stosunku do okresu sprzed podwyżek. Rata kredytu o wartości 350 tys. zł zaciągniętego na 25 lat z marżą równą 2 proc. wzrośnie od początku października ub. roku z poziomu 1520 zł do 2818 zł, czyli o blisko 86 proc. Natomiast miesięczna spłata analogicznego zobowiązania w wysokości 450 tys. zł z okresem spłaty 30 lat pójdzie w górę z 1711 zł do 3460 zł, a więc już o ponad 102 proc.

Taki stan rzeczy dla ogromnej części, a być może już zdecydowanej większości dłużników hipotecznych, może oznaczać przekroczenie poziomu krytycznego, powyżej którego dalsza, systematyczna spłata zadłużenia będzie zadaniem trudnym do realizacji na dłuższą metę. Tymczasem, jak wskazują eksperci portalu RynekPierwotny.pl, odczuwalnych obniżek stóp nie należy oczekiwać wcześniej niż za kilkanaście kwartałów, i to raczej w optymistycznym wariantcie.

Oczywiście największym problemem pozostaje 330 tys. hipotek o wartości ponad 100 mld zł udzielonych w okresie „zerowych” stóp w latach 2020-2021. Są to kredyty obciążone największym ryzykiem ze wszystkich dotychczas udzielonych w kraju, które już nie tylko w przewidywalnej, ale bezpośredniej perspektywie najbliższych miesięcy, w okolicznościach dalszego zacieśniania polityki pieniężnej NBP mogą stać się prawdziwą zmorą krajowej gospodarki.

Tymczasem trudno na razie ocenić, czy zapowiedziane w ostatnich dniach rządowe rozwiązania pomocowe dla posiadaczy złotych kredytów mieszkaniowych okażą się skutecznym panaceum na ich coraz to większe kłopoty. Dofinansowanie programu dopłat do kredytów, darmowe wakacje kredytowe czy wreszcie zastąpienie WIBOR-u instrumentem mniej drenującym rodzinne budżety kredytobiorców pozornie mogą wydawać się pakietem skutecznych mechanizmów zabezpieczających całą rzeszę zagrożonych niewypłacalnością dłużników hipotecznych. Sęk w tym, że w tego typu regulacjach zazwyczaj diabeł tkwi w szczegółach, których do końca jeszcze nie znamy.

Tymczasem tegoroczne wyraźne tąpnięcie sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w I kw. o ponad 40 proc. rok do roku, będące w pierwszym rzędzie konsekwencją drastycznego wzrostu stóp NBP, nie znalazło potwierdzenia w kwietniu. Jak bowiem wynika ze statystyk serwisu BIG DATA RynekPierwotny.pl, w ubiegłym miesiącu deweloperzy sprzedali na sześciu głównych rynkach kraju 3700 lokali, co oznacza wynik lepszy licząc miesiąc do miesiąca o blisko jedną piątą. Wygląda więc na to, że do zakupów przystąpili ponownie inwestorzy gotówkowi skuszeni eldorado na rynku

Kolejna podwyżka stóp NBP

Kategoria: Rozwój i fundusze

Opublikowano: czwartek, 05, maj 2022 13:22

Ewelina Kocemba

Odsłony: 339

mieszkaniowego wynajmu oraz wciąż rosnącymi cenami lokali z pierwszej ręki. W tegorocznym kwietniu ich ceny ofertowe na czterech z sześciu głównych rynków kraju ponownie osiągnęły historyczne poziomy.

Źródło: Rynek Pierwotny