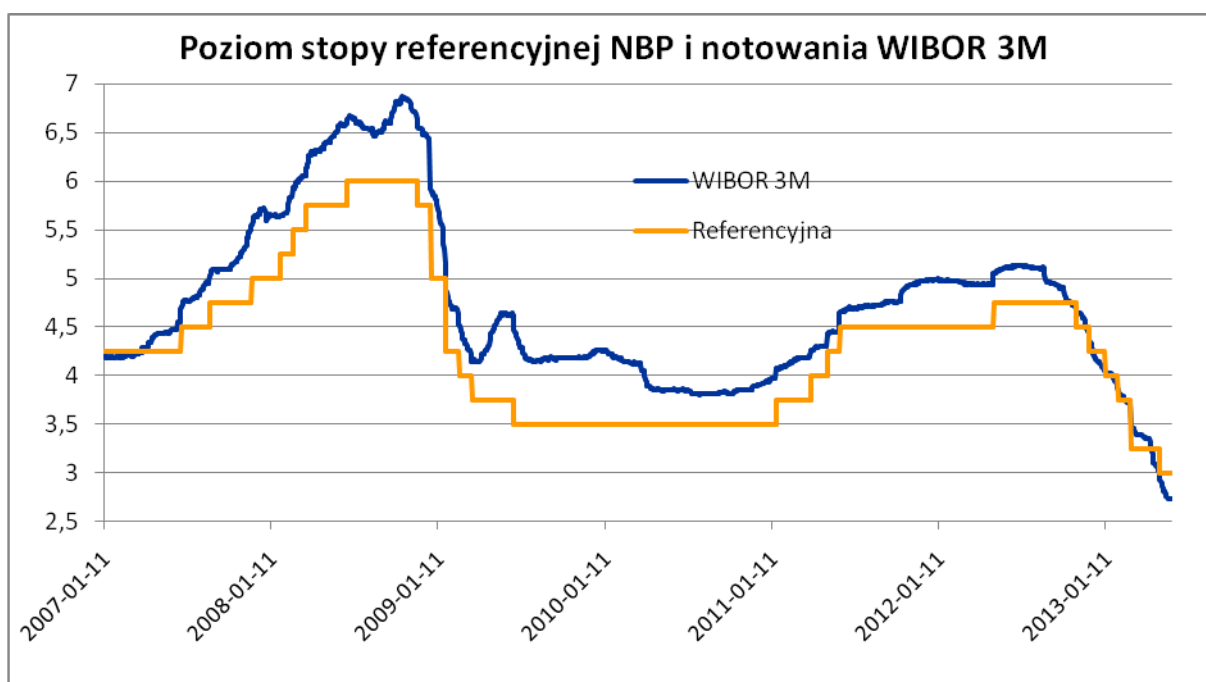


Przez półtora roku kredyty mieszkaniowe nie powinny być droższe niż dziś

Z dzisiejszej decyzji Rady Polityki Pieniężnej kredytobiorcy znowu mogą się cieszyć. Co prawda obniżka oprocentowania o 25 punktów bazowych oznacza dla przeciętnego kredytobiorcy ratę niższą o 20 – 30 złotych, ale już cały cykl obniżek spowodował, że dziś rata kredytu jest o jedną czwartą niższa niż zaledwie 9 miesięcy temu. Co więcej, rynek nie spodziewa się wzrostu stóp procentowych przez najbliższe półtora roku.

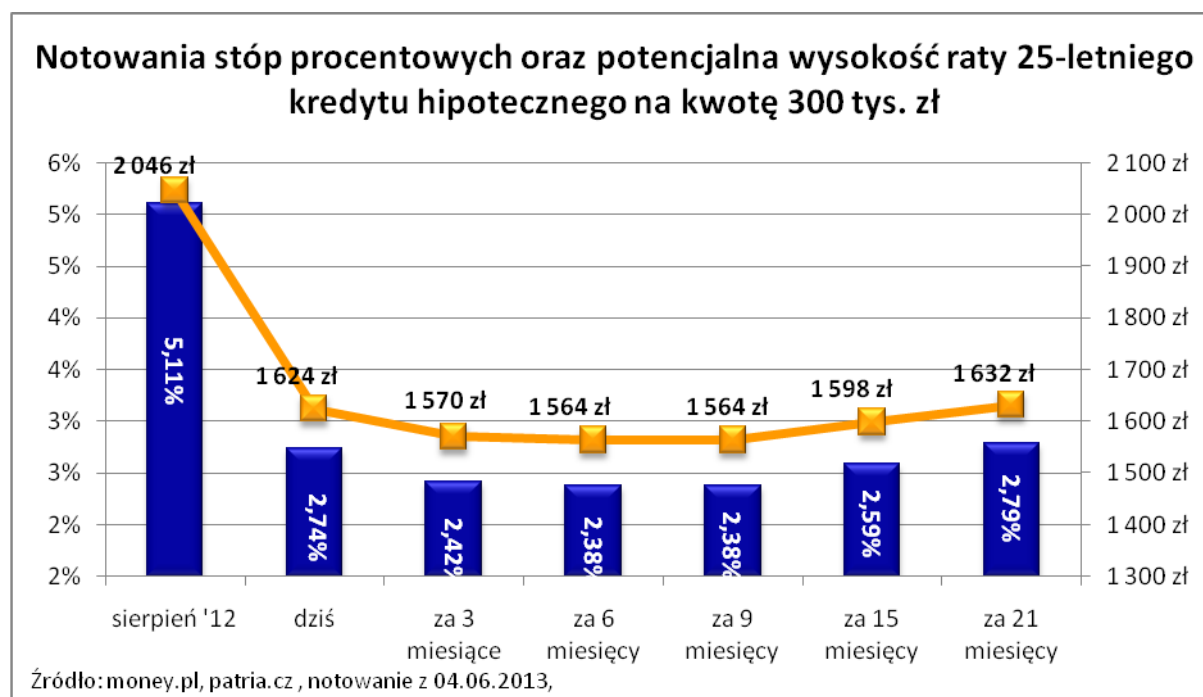
Ważna dla kredytobiorców stopa referencyjna została dziś obniżona przez Radę Polityki Pieniężnej do 2,75%, wyznaczając tym samym kolejne historyczne minimum. Takiego ruchu spodziewali się ekonomiści, co potwierdzają notowania stawki WIBOR 3M. Ten główny składnik oprocentowania kredytów jeszcze przed publikacją decyzji był na poziomie 2,74%.



Warto w tym miejscu przypomnieć, że spadek oprocentowania kredytu o 25 punktów obniża raty kredytów zaciągniętych w rodzimej walucie o około 15zł miesięcznie na każde 100 tysięcy pożyczonego kapitału – przy założeniu marży na poziomie 1,5% i 30-letniego okresu kredytowania. W przypadku przeciętnego kredytu hipotecznego, który opiewa na około 200 tys. zł, analogiczna obniżka oprocentowania obniża miesięczną ratę o 20 – 30 złotych miesięcznie. Ale uwaga! Zmiany te nie są automatyczne. Banki aktualizują oprocentowanie kredytów hipotecznych na przykład w cyklach kilkumiesięcznych lub dopiero wtedy, gdy WIBOR zmieni się o przynajmniej kilkadziesiąt punktów bazowych. Faktyczny efekt dziś podjętej przez Radę decyzji kredytobiorcy zobaczą więc najpóźniej za kilka miesięcy.

Kredyt o 423 zł tańszy niż w sierpniu

Ostatnie 9 miesięcy przyniosło już sporą ulgę rodzimym kredytobiorcom. Choć do pierwszej w tym cyklu obniżki stóp procentowych doszło w listopadzie ubiegłego roku, to już od końca sierpnia na rynku spodziewającym się decyzji notowano coraz niższą stawkę WIBOR. Gdyby więc w sierpniu zaciągnąć kredyt na 25 lat i 300 tys. zł z oprocentowaniem na poziomie 6,5% (w tym 1,5 pkt. proc. marży) rata wyniosłaby prawie 2046 zł miesięcznie. Od sierpnia notowania stawki WIBOR 3M spadły z 5,11% do niespełna 2,74% obecnie. Gdyby bank aktualizował tę wartość na bieżąco, to modelowy kredytobiorca mógłby dziś cieszyć się oprocentowaniem niższym o jedną trzecią i w konsekwencji ratą na poziomie 1624 zł miesięcznie, czyli o 423 zł mniej niż 9 miesięcy wcześniej.



Półtora roku bez droższego kredytu

O tym jak stopy procentowe mogą się zmieniać mówią kontrakty terminowe na stopy procentowe (FRA). Z nich to wynika, że w ciągu pół roku możemy jeszcze zobaczyć jedną czy nawet dwie obniżki stóp procentowych. Za 6 miesięcy kontrakty wyceniają bowiem WIBOR 3M na 2,38%. Gdyby rzeczywiście tak się stało, rata modelowego kredytu byłaby na poziomie 1564 zł. Co więcej, notowania kontraktów terminowych na stopy procentowe sugerują, że niższy niż dziś WIBOR 3M może być przez kolejne 15 miesięcy, a wyższy dopiero w perspektywie 21 miesięcy. Realizacja takiego scenariusza dałaby rynkowi nieruchomości impuls popytowy w związku z utrzymywaniem się sytuacji rekordowo tanich kredytów hipotecznych. Oczywiście trzeba mieć świadomość, że prognozowanie poziomu stóp procentowych na tak wiele miesięcy do przodu jest obarczone sporym błędem. Dziś jest to jednak według rynku najbardziej prawdopodobny scenariusz.

Bartosz Turek

Analitik rynku nieruchomości

Home Broker