

Komentarz Open Finance, 25 czerwca 2008 r.

Raty kredytów przekroczyły próg bólu

Dzisiejsza decyzja Rady Polityki Pieniężnej jest już uwzględniona przez rynek pieniężny, który zdyskontował nie tylko tę, ale i następną podwyżkę.

Z oceną rynku pieniężnego, a więc tego jak kształtują się stopy WIBOR, od których zależy oprocentowanie kredytów hipotecznych, jest o tyle problem, że od kilku miesięcy działania RPP są tylko jedną ze składowych wpływających na ich poziom. Dla przykładu od ostatniej podwyżki stóp w marcu, trzymiesięczna stopa WIBOR wzrosła o 60 pkt, teoretycznie znacznie wyprzedzając działania RPP, a w praktyce odzwierciedlając problemy banków z pozyskaniem kapitału. Stąd widoczna w ostatnim czasie widoczna walka o depozyty, których oprocentowanie przewyższa przecież rynkowe stopy WIBOR. Mimo to bankom i tak opłaca się oferować wyższe oprocentowanie lokat, ponieważ dla niektórych z nich, finansowanie na poziomie stóp WIBOR jest nieosiągalne. Przed tygodniem w raporcie NBP zwrócono uwagę, że banki mają problemy z pozyskaniem finansowania zwłaszcza zagranicznego (to reperkusje światowego kryzysu na rynkach kredytowych), a ich odzwierciedleniem jest m.in. wzrost stóp WIBOR powyżej poziomu, który wynikałby z samego dyskontowania działań RPP.

Tak, czy owak – jest drożej

Oczywiście przeciętnemu kredytobiorcy jest z grubsza obojętne z jakiego powodu rośnie rata jego kredytu. A wzrost jest znaczny. Od marca 2007 r., kiedy RPP zaczęła podnosić stopy procentowe (pierwsza podwyżka nastąpiła w kwietniu 2007, a obecna jest już ósmą w cyklu), rata 30-letniego kredytu hipotecznego wzrosła już o 28 proc., lub licząc inaczej o 155 PLN do (705 PLN) dla każdych pożyczonych 100 tys. PLN

kwota kredytu	rata w marcu 2007	rata w marcu 2008	rata w czerwcu 2008	zmiana marzec 2007/ marzec 2008
100 000 PLN	549,11	674,73	705,39	+28,5 proc./ +4,5 proc.

Jak zmieniły się raty kredytów?

Założenia: kredyt na 30 lat, raty równe, marża banku 1 pkt. proc. powyżej Wibor 3m

Ktoś, kto spłaca kupioną przed rokiem kawalerkę za 300 tys. PLN odczuwa wzrost raty o 465 PLN, kto zdecydował się na mieszkanie za 700 tys. PLN, płaci dziś ratę o 1055 PLN wyższą (czyli ok. 4935 PLN).

Próg bólu osiągnięty

Przed rokiem ostrzegaliśmy, że wzrost oprocentowania kredytów do poziomu 7,5-8,0 proc. może znacząco wpłynąć na zmniejszenie popytu na kredyty hipoteczne. Mimo, że ceny mieszkań nie rosną już od dłuższego czasu, to za sprawą wyższego oprocentowania kredytów, na zakup mieszkań w cenie zbliżonej do tych sprzed roku, trzeba przeznaczyć o ok. 30 proc. większe kwoty niż przed rokiem. Mieszkańcy sześciu z dziewięciu monitorowanych przez nas miast, na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup przeciętnego mieszkania o powierzchni 50 m², muszą przeznaczyć kwoty przekraczające poziom przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia netto (ok. 2180 PLN). Przed rokiem (średnie wynagrodzenie na poziomie 1868 PLN netto), w takiej sytuacji stawiani byli tylko mieszkańcy Warszawy, Krakowa i Wrocławia.

miasto	rata w czerwcu 2008	rata w czerwcu 2007	zmiana
Warszawa	3073,73 PLN	2 299,15 PLN	+33,7 proc.
Kraków	2449,46 PLN	1 931,07 PLN	+26,8 proc.
Wrocław	2379,62 PLN	1 911,02 PLN	+24,5 proc.
Poznań	2241,02 PLN	1 671,05 PLN	+34,1 proc.
Gdańsk	2201,16 PLN	1 665,24 PLN	+32,2 proc.
Gdynia	2271,70 PLN	1 734,39 PLN	+31,0 proc.
Katowice	1411,13 PLN	1 088,28 PLN	+29,7 proc.
Lublin	1675,65 PLN	1 269,56 PLN	+32,0 proc.
Olsztyn	1864,34 PLN	1 438,06 PLN	+29,6 proc.

Jaka rata za mieszkanie 50m²?

Założenia: kredyt na 30 lat, raty równe, marża banku 1 pkt. proc. powyżej Wibor 3m.

Obliczenia dla średnich cen transakcyjnych, ustalanych na podstawie transakcji przeprowadzanych przez Open Finance

Konsekwencje

Ponieważ wzrost oprocentowania kredytów złotych ma swoje reperkusje także dla klientów zaciągających kredyty we frankach (na skutek rekomendacji S, aby dostać kredyt w walutach obcych trzeba spełniać kryteria nawet wyższe niż przy zaciąganiu kredytu złotowego), konsekwencją obecnej sytuacji jest oczekiwanie na dalszy spadek sprzedaży kredytów hipotecznych (spadek ten notowany jest już od trzech kwartałów). W ślad za nim można spodziewać się dalszego spadku popytu na nieruchomości, co może doprowadzić do spadku średnich cen. Nie oczekujemy, by był to znaczący spadek, ponieważ niższe ceny szybko doprowadziłyby do wzrostu popytu na nieruchomości.

Emil Szweda, analityk Open Finance

