Warszawa, 08-03-2022 r.

**Autor: Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl**

**Kolejna, szósta z rzędu podwyżka stóp NBP w połowie zwyżkujących prognoz**

**Zgodnie z oczekiwaniami Rada Polityki Pieniężnej zadecydowała o kolejnej, szóstej już od października podwyżce stóp procentowych, tym razem o 75 pb. W okolicznościach gwałtownej zmiany środowiska gospodarczego wywołanej wojną za polską wschodnią granicą, prognozy najnowszej regulacji NBP osiągały przedział w granicach 50-100 pb, czyli znacznie większy niż zazwyczaj. W efekcie podwyżka wypadła w połowie oczekiwań, a stopa referencyjna NBP osiągnęła już poziom 3,5 proc., najwyższy od 2013 roku.**

Jeszcze kilka dni temu pojawiały się spekulacje, według których wybuch wojny w Ukrainie może spowolnić marsz ceny rodzimego pieniądza w górę, a to za sprawą ewentualnego osłabienia jastrzębiej polityki RPP pod wpływem bardzo wysokiego zagrożenia stagflacją. Spekulowano więc, że łączna skala podwyżek może być niższa niż dotychczas prognozowana w ramach działań zapobiegających hamowaniu gospodarki.

Tymczasem wybuch wojny w Ukrainie zamiast oczekiwanego osłabienia rodzimej waluty spowodował załamanie kursu złotego, określane już powszechnie jako jego krach. Kursy euro i franka szwajcarskiego otarły się o poziom 5 zł, budząc zapewne grozę wśród posiadaczy kredytów mieszkaniowych denominowanych w obcych walutach. Strach o dalsze niekontrolowane osłabienie złotego musiał więc towarzyszyć członkom RPP w trakcie dyskusji ustalającej skalę bieżącej regulacji wysokości stóp NBP. Co więcej, jest bardzo prawdopodobne, że był głównym czynnikiem ją determinującym.

Jakby tego było mało, w poniedziałek Komisja Nadzoru Finansowego wydała stanowisko skierowane do prezesów banków w Polsce. Regulator zaleca zdecydowane działania ograniczające ryzyko kredytowe, polegające na jeszcze bardziej restrykcyjnej ocenie zdolności kredytowej swoich klientów. Jak przypominają eksperci portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/) miała by ona polegać na przyjęciu minimalnej zmiany poziomu stopy procentowej o, bagatela, 5 pp. Innymi słowy, banki miałyby akceptować wnioski kredytowe tylko tych klientów, którzy byliby w stanie spłacać zobowiązania wobec nich nawet w przypadku wzrostu stóp o podanej skali. Oznacza to, że z punktu widzenia KNF stopa referencyjna w okolicach 8 proc. nie stanowi na chwilę obecną dla niej żadnej abstrakcji. Co to wszystko może oznaczać dla rodzimej mieszkaniówki?

Dla rynku nieruchomości mieszkaniowych nie ma większego znaczenia skala pojedynczego ruchu stóp NBP, ale zmiana długoterminowego trendu na wzrostowy i docelowy poziom stopy referencyjnej. Jeszcze miesiąc temu mało kto wyobrażał sobie, że może on przekroczyć poziom 4-4,5 procent do końca bieżącego roku. Teraz szacunki te zapewne wyraźnie zwyżkują.

Tym samym jeszcze bardziej nabrzmiewającym problemem staje się 330 tys. hipotek o wartości ponad 100 mld zł udzielonych w okresie „zerowych” stóp w latach 2020-2021. Są to kredyty zdecydowanie podwyższonego ryzyka, które już w przewidywalnej przyszłości i określonych warunkach gospodarczych mogą stać się poważnym problemem dla branży bankowej.

Niestety w okolicznościach załamania notowań złotego, powracającą niczym bumerang kwestią mogą stać się hipoteki denominowane w obcych walutach, zwłaszcza we franku szwajcarskim. Ich posiadacze borykają się z kolejną bolesną podwyżką rat i pęczniejącym saldem zadłużenia.

Zarówno w przypadku pierwotnego jak i wtórnego segmentu mieszkaniówki nastąpi dalsze hamowanie popytu na mieszkania. W przypadku rynku deweloperskiego transakcje z wykorzystaniem kredytu odpowiadają za co najmniej dwie trzecie popytu, który w obecnych okolicznościach może coraz ostrzej hamować. Tym bardziej, że gros potencjalnych klientów deweloperskich biur sprzedaży w obliczu wojny w Ukrainie wstrzymuje decyzje zakupowe do powrotu bardziej normalnych czasów aniżeli niż te obecne.

Natomiast osobną kwestią są perspektywy polskiej mieszkaniówki w obliczu napływu milionowej rzeszy uchodźców wojennych z Ukrainy. W tym przypadku stopy procentowe i cena kredytów mieszkaniowych raczej nie będą miały większego znaczenia.

**\*\*\***

**RynekPierwotny.pl** – największy ogólnopolski portal zawierający oferty mieszkań i domów od deweloperów. Od ponad 12 lat pomaga osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego „M”. Serwis zawiera oferty: domów, mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Swoich klientów wspiera również poradami ekspertów oraz bazą wiedzy zawierającą najważniejsze kwestie związane z zakupem mieszkania na rynku pierwotnym.