**Komentarz do najbliższego posiedzenia RPP 7-8.02.**

**Ekspert: Jan Wojtczak, ekspert kredytowy Lendi**

Zgodnie z harmonogramem wskazanym na stronach NBP, najbliższe posiedzenie Rady Polityki Pieniężnej odbędzie się w dniach 7-8.02.2023 roku (jako kolejne w tym roku posiedzenie dwudniowe). Kredytobiorcy przyzwyczaili się już, iż w pierwszym tygodniu nowego miesiąca ogłaszana jest informacja mająca wpływ na wysokość ich rat kredytowych, a co za tym idzie - comiesięczny budżet domowy.

Znajdujemy się w dość ciekawym momencie, ponieważ ostatnie cztery posiedzenia RPP pozostawiały główną stopę bazową na niezmienionym, szczytowym poziomie 6,75 %. Zapewne tak będzie i tym razem. Można przypuszczać, iż RPP wbiła kotwicę na obecnym poziomie i czeka na nowe dane z gospodarki oraz kolejne odczyty inflacji. Przed nami jednak prognozowany jej szczyt, który w ocenie wielu ekspertów przypadać będzie na I kwartał br. z wartościami zbliżonymi, wg różnych szacunków, do 20%. Tak wysoka inflacja CPI (*consumer price index*) będzie następstwem wycofania się rządu z części programów tzw. tarczy antyinflacyjnej (wrócił m.in. wyższy VAT na energie i paliwa).

Wobec takiego rozwoju zdarzeń rynkowych warto zadać pytanie czy w ciągu najbliższego kwartału-półrocza członkowie RPP nie zdecydują się poddać pod głosowanie symbolicznej podwyżki, np. o 0,25%, jako odpowiedzi na szczyt wzrostu cen. W komentarzu do ostatniej decyzji RPP usłyszeliśmy też wyraźną deklarację prezesa NBP, Adama Glapińskiego, iż to nie koniec cyklu podwyżek stóp procentowych. Prezes co prawda przyzwyczaił nas do sprzecznych komunikatów względem późniejszych decyzji rady, jednak byłaby to naturalna reakcja na tak wysoką inflację. Jako ciekawostkę warto wspomnieć o, dosyć oderwanej od głównego nurtu prognoz, ocenie sytuacji przez agencję ratingową Fitch Solutions, która zmieniła ostatnio swoje wcześniejsze przewidywania. Postawiła odważną tezę, iż stopy procentowe w 2023 r. w Polsce mogą wzrosnąć aż o 1 p.p., aby na koniec br. roku zatrzymać się na szczytowym poziomie 7,75%. Wydaje się to jednak mało prawdopodobnym scenariuszem.

Bardzo często klienci zadają nam, ekspertom hipotecznym, pytanie dotyczące odwrócenia się trendu i przewidywanego czasu, kiedy może to nastąpić. Mało osób odważy się wskazać termin, jednak można postawić tezę, iż obecne stopy procentowe mogą pozostać z nami jeszcze rok - dwa z drobną ewentualną korektą w dół w okresie gorącej kampanii wyborczej, w trwającym obecnie roku wyborczym. Można za to wskazać dwa czynniki tj. wyhamowanie wzrostu, a następnie trwały trend spadku inflacji bazowej (bez cen energii i cen żywności) oraz ewentualne wyraźne spowolnienie polskiej gospodarki. Wskaźniki te zapewne mogą zwiastować zmianę podejścia RPP do polityki monetarnej. Media odnotowały ostatnio wzmiankę, iż rząd bardzo mocno rozważa wydłużenie ustawowych wakacji kredytowych na rok 2024, a to poniekąd również może być sygnałem świadczącym o tym, iż w tym roku nie będzie warunków do luzowania polityki monetarnej.

Jako ekspert rynku zachęcam do śledzenia kosztu pieniądza na rynku międzybankowym, który obrazują wskaźniki m.in. WIBOR 3M, 6M oraz kontraktów terminowych FRA na stopy procentowe, mogą być one pomocne przy wyborze oprocentowania kredytu hipotecznego dla nowych klientów.

Przypominam jednocześnie, że od grudnia 2022 roku banki mają możliwość oferowania kredytu opartego o nowy wskaźnik WIRON. W styczniu odnotowaliśmy pierwszą transakcję międzybankową w oparciu o ten wskaźnik, której uczestnikami były ING i PKO BP. Jednak nie przekłada się to na dostępność ofert w bankach, a wręcz przeciwnie tj. ING i BNP Paribas wycofały tymczasowo ze swojej oferty zmienne oprocentowanie, dając sobie czas na dostosowanie operacyjne do proponowania tego typu ofert. Rynek spodziewa się powszechnej dostępności kredytów opartych o ten wskaźnik w drugiej połowie 2023 r.

Rynek, jak i wielu klientów, oczekuje natomiast decyzji KNF dotyczącej obniżenia wskaźnika buforu związanego z ryzykiem zmiany stopy procentowej, który wynosi obecnie 5 %, względem 2,5% z marca 2022 r., co zdecydowanie zwiększyłoby zdolność kredytową Polaków i sprawiłoby, że kredyt hipoteczny byłby bardziej dostępny dla szerszego grona klientów. Jest to perspektywa możliwa już na początku 2023 r. Dodatkowym bodźcem do odbicia dla rynku może być wprowadzenie zapowiadanego na trzeci kwartał br. rządowego programu bezpieczny kredyt 2 %. Warto zauważyć, że obecny rok wyborczy powinien obfitować w różne pomysły na rozwiązanie problemów rynku mieszkaniowego i wyznaczenie dla niego jasnych kierunków rozwoju. Wobec tak dużego zainteresowania wyborców tematem drogich kredytów w ostatnim czasie i dynamicznego wzrostu stóp procentowych pozostaje wierzyć, iż temat polityki mieszkaniowej w Polsce stanie się jednym z głównych filarów kampanii wyborczej, a to przyniesie realne korzystne rozwiązania legislacyjne i nadzieje dla wciąż dużej ilości polskich rodzin bez własnego M. Dla klientów, którzy zastanawiają się nad zakupem nieruchomości warto wspomnieć o spadku noworozpoczynanych budów przez deweloperów. Na podstawie ostatnich danych GUS za grudzień 2022 r., jest to spadek o połowę do mniej niż 7000 z 14 000 r/r. Taki stan rzeczy odzwierciedla nastroje deweloperów, którzy wobec tak dużego spowolnienia w swojej branży wstrzymują realizacje nowych inwestycji. Efekt tych działań klienci zauważą w momencie, kiedy kredyt stanie się bardziej dostępny, a podaż na rynku nieruchomości będzie niska, co zapewne kolejny raz wywinduje ceny nieruchomości w górę, a przynajmniej utrzyma je na wysokim poziomie. Warto zauważyć, iż w dobie obecnej trudnej sytuacji rynkowej udział pośredników hipotecznych w obsłudze kredytów (blisko 70 % składanych wniosków jest ich udziałem), jeszcze nigdy nie był tak wysoki, co wprost odzwierciedla jakość świadczonych przez nich usług i potrzebę ich pomocy.

**Wyliczenia i przykład:**

Poniższa tabela zawiera przykładowe obliczenia wysokości raty kredytu z marżą **1,79 %** zaciągniętego na okres **30 lat.** Pierwszy wiersz zawiera przykładowe stawki stopy referencyjnej z gradacją o **+ 25** punktów bazowych. Symulacja prezentuje wzrost raty kapitałowo - odsetkowej odpowiednio dla 5 różnych wariantów

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Wibor 3M 6,95%**  **(31.01.2023 r.)** | **Wibor 3M 7,20% (+0,25%)** | **Wibor 3M 7,45% (+0,5%)** | **Wibor 3M 7,70%(+0,75%)** | **Wibor 3M 7,95% (+1,0%)** |
| 200 000 zł | 1572,00 zł | 1608,00 zł | 1644,00 zł | 1680,00 zł | 1717,00 zł |
| 400 000 zł | 3144,00 zł | 3216,00 zł | 3288,00 zł | 3361,00 zł | 3434,00 zł |
| 600 000 zł | 4716,00 zł | 4823,00 zł | 4932,00 zł | 5041,00 zł | 5151,00 zł |
| 800 000 zł | 6288,00 zł | 6431,00 zł | 6576,00 zł | 6721,00 zł | 6867,00 zł |
| 1 000 000 zł | 7860,00 zł | 8039,00 zł | 8220,00 zł | 8401,00 zł | 8584,00 zł |