

Stopy bez zmian. Czas na działania

Zgodnie z oczekiwaniami Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła stóp procentowych po śródowym posiedzeniu. Nie uczyni tego zapewne także w grudniu, ani w styczniu.

Czym dłuższy okres prognozowania, tym większe jednak ryzyko pomyłki zwłaszcza, że z końcem roku mija kadencja obecnej Rady, zaś skład nowej RPP nie jest znany choćby w przybliżeniu. A odpowiedź na pytanie o czas i tempo przyszłych podwyżek stóp procentowych w Polsce jest przecież istotna dla kredytobiorców, którzy poniosą finansowe konsekwencje zacieśnienia polityki monetarnej, gdy w końcu będzie ona miała miejsce.

Gdyby kierować się wskazaniami projekcji inflacyjnej przygotowanej przez NBP, która zakłada spadek inflacji poniżej celu (2,5 proc. plus minus 1 pkt proc.) w 2010 roku posiadacze kredytów mogliby czuć się komfortowo, ponieważ rekordowo niskie stopy procentowe zostałyby wówczas utrzymane przez dłuższy czas. Warto jednak pamiętać, że celem prowadzenia polityki monetarnej, która oddziałuje na gospodarkę w długim terminie, jest przewidywanie i wyprzedzanie zdarzeń w gospodarce, a wskazania projekcji inflacyjnej były w ostatnich latach mylące. Dlatego nowa RPP może podnosić stopy procentowe niejako uprzedzając wzrost inflacji, który może pojawić się wraz z silniejszym niż dotąd ożywieniem gospodarczym i poprawie sytuacji na rynku pracy, o ile do tej poprawy faktycznie dojdzie.

Niemniej oczekujemy, że do podwyżek stóp procentowych w Polsce dojdzie nie wcześniej niż w drugiej połowie przyszłego roku, co stwarza korzystną sytuację dla posiadaczy kredytów złotych. Jednak czas, który dzieli nas od podwyżek stóp procentowych, a w konsekwencji od wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych, nie powinien być spędzany biernie. Istnieje bowiem ryzyko, że stopy będą podnoszone w ostrych ruchach (jeśli oczekiwany wzrost inflacji będzie miał gwałtowny charakter), a w efekcie możliwy jest także znaczący wzrost rat kredytowych, w szczególności długoterminowych kredytów hipotecznych. Szczególnie narażone na konsekwencje takiej sytuacji są osoby, które obecnie przeznaczają znaczącą część swoich dochodów na obsługę rat kredytu hipotecznego. Weźmy pod uwagę scenariusz, w którym raty kredytów hipotecznych rosą o 20 proc. (oprocentowanie kredytu na 30 lat rośnie z 6 do 7,8 proc., a więc RPP podnosi stopy procentowe o 180 pkt bazowych, główna stopa NBP rośnie z 3,5 do 5,3 proc.) i spójrzmy na skutki takiej podwyżki dla rodzinnych budżetów.

Wpływ 20-proc. wzrostu raty kredytu na sytuację rodzin o różnych dochodach

Rata dziś	Udział raty w dochodach rodziny	Rata po wzroście o 20 proc.	Udział podniesionej raty w dochodach rodziny
1000 PLN	20 proc.	1200 PLN	24 proc.
1000 PLN	50 proc.	1200 PLN	60 proc.

Źródło: obliczenia własne Open Finance.

Łatwo się zorientować, że taka sytuacja zagraża szczególnie rodzinom, które obecnie przeznaczają dużą część domowego budżetu na obsługę kredytów. Wzrost rat może doprowadzić nawet do utraty płynności finansowej, dlatego pozostały do podwyżek oprocentowania czas należałoby wykorzystać na przygotowania do tego momentu. Opcji niestety nie ma zbyt wiele.

Wyjściem z sytuacji jest zwiększenie poziomu dochodów, o co może być trudno w obecnych warunkach na rynku pracy. Należy się więc liczyć albo ze zwiększonymi nakładami pracy, albo ze zmianą branży na lepiej płatną, co z kolei oznacza konieczność samodoskonalenia zawodowego. Wziąwszy pod uwagę czas, który trzeba na to poświęcić, łatwo się przekonać, że drugie półrocze przyszłego roku nie jest wcale odległym terminem.

Innym rozwiązaniem jest zrefinansowanie obecnych zobowiązań i zaciągnięcie kredytu o stałym oprocentowaniu, które nie zmieni się bez względu na działania RPP i inflacji. Niestety obecnie rynek kredytów hipotecznych nie dostarcza atrakcyjnych propozycji. Kredyt o stałej stopie procentowej można zaciągnąć tylko w dwóch bankach, a warunki odbiegają od ideału. Trzecią drogą jest budowanie oszczędności, a więc odkładanie co miesiąc pewnych sum już teraz, aby móc przeznaczyć je później na obsługę wyższych rat kredytów hipotecznych. Rodzinom, które obecnie przeznaczają sporą część dochodów na obsługę kredytów, może być trudno o podjęcie takiego wysiłku.

Sposobem rozwiązania sytuacji może być także zamiana kredytu złotowego na walutowy w celu obniżenia raty kredytu, lecz za cenę podjęcia ryzyka kursowego. Należałoby zatem poczekać z tą opcją do wyczerpania innych możliwości i pojawienia się sytuacji podbramkowej, jako że nie sposób obecnie przewidzieć skali zmian notowań walutowych w dłuższej perspektywie (aczkolwiek wzrost stóp procentowych historycznie sprzyjał złotemu, a więc posiadaczom kredytów walutowych).

W przypadku rodzin nie posiadających jeszcze nieruchomości na własność wyjściem z sytuacji jest zakup mieszkania w programie Rodzina na Swoim, gdzie ewentualny koszt wzrostu rat kredytowych w pewnej części (połowie raty odsetkowej) bierze na siebie państwo lub rezygnacja z zaciągnięcia kredytu

Emil Szveda, Open Finance