

Wzrost kosztów kredytu coraz bliżej

19 czerwca 2017

Kilka dni temu w Sopocie odbył się Europejski Kongres Finansowy. W wydarzeniu wzięli udział szefowie najważniejszych banków działających na polskim rynku. Naszą uwagę zwróciły kilkukrotne ostrzeżenia przed konsekwencjami, jakie może nieść za sobą podwyżka stóp procentowych przez NBP. Bankierzy zaczęli zatem przestrzegać przed tym, na co Trader21 zwraca uwagę od kilku lat. Czy takie wypowiedzi ze strony prezesów banków oznaczają, że czeka nas rychły wzrost kosztów kredytu?

Era zerowych lub rekordowo niskich stóp procentowych trwa już 8 lat i ewidentnie ma się ku końcowi. FED przeprowadził już 3 podwyżki stóp, a w powietrzu wisi kolejna. Europa powoli szykuje się do pójścia w tym samym kierunku. Trend nie ominie również Polski.

Oznacza to, że tysiące Polaków spłacających obecnie kredyt za kilkanaście miesięcy będą płacić wyższe raty. W ramach przypomnienia: wysokość raty kredytu uzależniona jest od stóp procentowych oraz stałej marży banku (w przypadku pożyczki 300 tys. PLN na 30 lat wynosi ona średnio 2,1%). Główna stopa procentowa wynosi dziś 1,5%, co łącznie daje nam 3,6%. Problem polega na tym, że stopy są obecnie na rekordowo niskim poziomie, co dobitnie pokazuje poniższy wykres.

Nie da się ukryć, że szanse na obniżkę stóp procentowych przez NBP są minimalne, natomiast potencjał do podwyżek jest znaczący.

Aby nowi czytelnicy mogli się zorientować co to oznacza, zrobmy małe porównanie. Weźmy Kowalskiego, który zaciągnął kredyt w wysokości 300 tys. PLN na 30 lat.

Obecnie, przy stopie procentowej równej 1,5%, Kowalski płaci

ratę niespełna 1500 zł.

Jeśli stopy wzrosną do długoterminowej średniej (5%), Kowalski będzie płacił ponad 2000 zł miesięcznie.

Jeśli stopy wzrosną do 10%, Kowalski będzie płacił 3000 zł miesięcznie!

Różnica ponad 500 zł to dla większości Polaków naprawdę sporo. Powyższe porównanie pod uwagę powinny wziąć zwłaszcza osoby, które teraz zastanawiają się nad wzięciem kredytu.

SYTUACJA FRANKOWICZÓW

Skoro poruszyliśmy już temat kredytów, to warto wspomnieć również o frankowiczach. Wiele osób należących do tej grupy rozważa obecnie przewalutowanie pożyczki z franka szwajcarskiego na złotówki. W obecnej sytuacji nie jest to najlepszy pomysł.

Głównym argumentem są tutaj globalne przepływy kapitału, o których wspominaliśmy już wielokrotnie. Po ośmiu latach pompowania rynków w krajach rozwiniętych, kapitał powoli przenosi się w tańsze aktywa. Od początku 2017 roku giełdy w Polsce, Turcji czy kilku krajach azjatyckich notują znacznie lepsze wyniki niż indeksy w USA. Naszym zdaniem trend ten będzie kontynuowany przez kilka najbliższych lat, co skutkuje umocnieniem polskiej waluty – również w odniesieniu do franka szwajcarskiego.

Oczywiście w przypadku ewentualnej bessy (trwającej zazwyczaj 18-24 miesięcy) frank będzie rósł w siłę. Biorąc jednak pod uwagę perspektywę 5-7 lat, polska waluta powinna mocno trzymać się na nogach.

WZROST STÓP PROCENTOWYCH A CENY NIERUCHOMOŚCI

Niskie stopy procentowe oznaczają niską rentowność lokat. W takiej sytuacji wiele osób decyduje się na wycofanie pieniędzy z banku i szuka zysku gdzie indziej. Bardzo często wybór pada

na nieruchomości, które mają oferować zyski znacznie wyższe niż w przypadku lokat. Zazwyczaj tak właśnie jest. Jeśli jednak okres niskich stóp procentowych trwa zbyt długo, liczba inwestycji (nowo budowanych mieszkań) silnie wzrasta i rynek nieruchomości zaczyna się zapełniać. Właśnie tak wygląda rynek w Polsce. W tym miejscu kilka faktów:

- W Warszawie, Krakowie i Poznaniu 50% apartamentów nabywa się z myślą o wynajmie krótkoterminowym (informacje Tradera21 pozyskane od trzech deweloperów)

- Dwa ostatnie lata to rekordowe przychody sektora hotelarskiego w Polsce. Entuzjazm rośnie, a ilość miejsc noclegowych w naszym kraju na przestrzeni kolejnych 2 lat ma wzrosnąć o ponad 30%!

- Ceny wynajmu krótkoterminowego w Polsce znajdują się dziś na bardzo wysokich poziomach

Trzeba mieć na uwadze, że dynamiczny wzrost liczby miejsc noclegowych którego będziemy świadkami musi przełożyć się na spadek czynszów w kupowanych lokalach, jak również spadek ich cen. Obecna fala zakupów przywodzi na myśl 2007 rok, kiedy Polacy z pełnym przekonaniem inwestowali w stare elektrownie wiatrowe sprowadzane z Niemiec. Dodam jedynie, że po 10 latach większość z nich nie jest już nawet używana.

Wracając do nieruchomości – mamy 2 silne argumenty przemawiające za zbliżającym się końcem eldorado na rynku. Pierwszym z nich jest bardzo duża liczba nowych inwestycji, która w naturalny sposób doprowadzi do spadku cen lokali oraz rentowności ich wynajmu. Drugi czynnik to podwyżki stóp procentowych. W przypadku Polski najbliższa podwyżka nie nastąpi zapewne wcześniej niż za rok, jednak przy kredytach na 25-30 lat to tylko niewielkie pocieszenie.

Jest oczywiście druga strona, czyli argumenty przemawiające za dobrą sytuacją na rynku nieruchomości w kolejnych latach. Po pierwsze, jak odnotował GUS, w zeszłym roku więcej osób

przyjechało do Polski niż z niej wyjechało. Takiej sytuacji nie było od dekad. Co to oznacza dla rynku nieruchomości? Większa populacja, większy popyt, a więc wyższe ceny nieruchomości.

Spodziewamy się, że przewaga przyjeżdżających nad wyjeżdżającymi zostanie co najmniej utrzymana w kolejnych latach. Jest ku temu kilka powodów:

- Cały czas mamy do czynienia z napływem Ukraińców
- Aż 74% zeszłorocznych „przyjezdnych” to Polacy powracający z emigracji. Wydaje się, że powody dla których wrócili (m.in. zapełniony rynek pracy czy spadek bezpieczeństwa) będą nadal aktualne
- Coraz więcej osób z państw członkowskich UE zauważa, że w Polsce żyje się bezpiecznie i nosi się z zamiarem przeprowadzki nad Wisłę. Brzmi dziwnie? Z perspektywy sporej grupy Szwedów (których kraj zmierza prosto do grupy państw Trzeciego Świata), Polska wydaje się być niezbyt odległym miejscem, które zapewnia stosunkowo wysoki poziom bezpieczeństwa

Drugi argument jest istotny przede wszystkim dla osób spłacających kredyty hipoteczne. Otóż Rezerwa Federalna podnosi stopy procentowe również po to, aby w razie załamania na rynku mieć możliwość ponownej obniżki stóp, co może złagodzić skutki kryzysu finansowego. Jeśli zatem Europa pójdzie śladem USA i zacznie podnosić stopy, a następnie dojdzie do kryzysu, to kolejne podwyżki zostaną zablokowane. Niewykluczone wręcz, że stosunkowo szybko powrócimy do obecnych poziomów.

PODSUMOWANIE

Ostrzeżenia prezesów banków o nadchodzących podwyżkach stóp procentowych należy traktować poważnie. Ich wypowiedzi potwierdzają, że każdy kolejny wzrost kosztów kredytu w Polsce

bardzo silnie odbije się na krajowym rynku. Jeśli to możliwe, osoby zamierzające wziąć kredyt powinny wstrzymać się bądź też w pierwszej kolejności rozważyć kredyty o stałym oprocentowaniu. Niestety, ta druga opcja jest powszechnie dostępna głównie na Zachodzie. W Polsce sytuacja wygląda znacznie gorzej.

Na koniec raz jeszcze powtarzamy naszą radę dla frankowiczów – przewalutowanie kredytu nie ma dziś sensu. Migracja kapitału z krajów rozwiniętych do rozwijających się powinna w naturalny sposób działać na rzecz spadku wartości CHF względem PLN. Inna sprawa, że również sam Szwajcarski Bank Narodowy stale działa na rzecz obniżenia wartości tamtejszej waluty.

Autorstwo: Zespół „Independent Trader”

Źródła: IndependentTrader.pl, WolneMedia.net