

Kredyty hipoteczne: od nawałnicy do uspokojenia

2009 rok był na rynku kredytowym bardzo trudny. Udało się uniknąć apokalipsy, lecz nie obyło się bez sztormu, który zaczął ustępować dopiero jesienią.

Od początku roku banki zaostrzały politykę udzielania kredytów hipotecznych, wycofywały się z pożyczania 100 proc. wartości nieruchomości i mniej chętnie niż dotąd udzielały kredytów w obcych walutach. Narzekać nie mogli za to ci, którzy kredyty już posiadają: umocnienie złotego i spadające stawki LIBOR i WIBOR sprawiły, że raty kredytów przez większość miesięcy raczej spadały niż rosły.

Trzymiesięczny WIBOR, który decyduje o oprocentowaniu większości kredytów złotych, od początku roku spadał z poziomu 5,84 proc. i pod koniec lipca jego wartość ustabilizowała się na poziomie 4,15-4,25 proc.; tak jest do dziś. Dzięki temu, mimo wzrostu marż, rata nowo zaciąganego kredytu w złotym obniżyła się od lutego do grudnia o ponad 10 proc.

Jak zmieniała się rata nowego kredytu złotowego

| Miesiąc | WIBOR 3M | Marża | Oprocentowanie | Rata |
|---------------|----------|-------|----------------|------------|
| Styczeń 2009 | 5,84 | 2,4 | 8,24 | 2251,69 zł |
| Listopad 2009 | 4,19 | 2,6 | 6,79 | 1953,78 zł |

Założenia: kredyt na 300 tys., na 30 lat, raty równe. Źródło: Open Finance.

Z kolei trzymiesięczny LIBOR dla franka szwajcarskiego od początku roku sukcesywnie spadał z 0,65 proc., aby w drugiej połowie listopada osiągnąć swoje minimum równe 0,25 proc. Podobnie zachowywał się trzymiesięczny EURIBOR. Od początku roku jego wartość spadała z 2,85 proc. do 0,71 proc. Dziś rata kredytu we franku na średnich rynkowych warunkach jest niższa niż w styczniu o ponad 10 proc.

Jak zmieniała się rata nowego kredytu we franku

| Miesiąc | LIBOR 3M (CHF) | Marża | Oprocentowanie | kurs CHF/PLN | Rata |
|---------------|----------------|-------|----------------|--------------|------------|
| Styczeń 2009 | 0,65 | 3,9 | 4,55 | 2,8050 | 1624,54 zł |
| Listopad 2009 | 0,25 | 3,8 | 4,05 | 2,7423 | 1527,58 zł |

Założenia: kredyt na 300 tys., na 30 lat, raty równe. Źródło: Open Finance.

Należy jednak pamiętać, że na wysokość rat kredytów walutowych oprócz zmian oprocentowania, wpływają wahania kursów walut. Także tutaj, patrząc od początku roku, posiadacze kredytów mieli mało powodów do narzekań. Rynek walutowy charakteryzował się sporą zmiennością, jednak od połowy lutego złoty się umocnił, zarówno wobec euro jak i franka, co pozytywnie wpływało na wysokość rat kredytów walutowych.

Sytuacja osób posiadających w portfelu kredyt hipoteczny nie była zatem zła. Gorzej z tymi, którzy chcieli zaciągnąć nowy. Wskutek globalnego kryzysu finansowego polskie banki znacznie przykręciły kredytową śrubę. Przede wszystkim mieliśmy do czynienia ze znacznym wzrostem ceny kredytu oraz obniżaniem zdolności kredytowej. Banki nie tylko zrezygnowały z większości ofert zeroprocentowych prowizji, ale i podnosiły marżę, która decyduje o wysokości miesięcznej raty. O ile jednak nawet dziesięcioprocentowy wzrost raty kredytu można jakoś przetrwać, choćby oszczędzając w innych dziedzinach życia, to przeszkody w postaci nieprzyznania kredytu po prostu nie da się ominąć, a wielu klientów na taką barierę trafiało. Kredyty bez wkładu własnego w złotych niemal zniknęły z ofert banków, a w walutach praktycznie ich nie ma. Na dodatek sporo instytucji w ogóle wycofało się z udzielania kredytów walutowych. Obecnie zdecydowana większość kredytów (80 proc.) udzielana jest w złotym.

Dopiero późną jesienią 2009 roku na rynku kredytów hipotecznych pojawiły się oznaki odwilży. Od końca października korzystne dla klientów korekty wprowadziło kilkanaście banków. Ten trend powinien się utrzymać w 2010 roku, lecz na rewolucyjne zmiany nie ma co liczyć, bo niebezpieczeństwo wzrostu portfela złych kredytów każe bankom ostrożnie obchodzić się z każdą złotówką.

Podsumowując rok nie sposób nie powiedzieć o programie Rodzina na Swoim, bo to był jego rok. Wprowadzona w życie pod koniec 2008 roku nowelizacja ustawy sprawiła, że obecnie co piąty kredyt hipoteczny zaciągany jest w jego ramach. Przez osiem lat na rachunek banku, w którym zaciągnięto kredyt (program nie obejmuje kredytów walutowych), przelewana jest połowa odsetek wyliczonych wg stawki referencyjnej ogłaszanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Do końca listopada w ramach programu przyznano 28,2 tys. kredytów na kwotę ok. 4,9 mld zł. Od początku

funkcjonowania programu (styczeń 2007 roku) przyznano ponad 38,5 tys. kredytów na łączną kwotę ok. 6,17 mld zł. W najbliższym czasie rząd planuje kolejną zmianę przepisów, która ma umożliwić skorzystanie z kredytu RnS także singlom, jednak trudno na razie przewidywać jaki będzie jej wpływ na rynek, bo nie znamy dokładnych założeń.

Ale Rodzina na Swoim to nie jedyny pomysł rządzących na uszczęśliwienie kredytobiorców. Drugim projektem była ustawa zakładająca pomoc osobom, które mają na karku kredyt hipoteczny, a wskutek kryzysu utraciły pracę. W przeciwieństwie do RnS tutaj nie ma mowy o bezzwrotnej dopłacie, chodzi o nieoprocentowaną pożyczkę. Ta oferta nie znalazła jednak uznania w oczach kredytobiorców i, mimo niewątpliwiej atrakcyjności programu, nie znalazło się wielu chętnych na skorzystanie z niego.

Nie można też nie wspomnieć o tak zwanej rekomendacji SII Komisji Nadzoru Finansowego, mówiącej m.in. o tym, że banki powinny umożliwić klientom spłatę raty kredytu hipotecznego w walucie, w której kredyt jest rozliczany. O sprawie było głośno, bo wielu kredytobiorców oburzonych niekorzystnymi dla nich kursami walut w bankach deklarowała chęć spłaty kredytu bezpośrednio w walucie. Kolejki do kantorów się jednak nie ustawiają, bo z jednej strony banki skutecznie utrudniły zmianę sposobu spłaty (np. znacznie podnosząc cenę aneksu niezbędnego do takiej zmiany), a z drugiej kredytobiorcy zrozumieli, że szukanie najtańszych franków dla kilkudziesięciu złotych oszczędności miesięcznie wcale nie jest takie korzystne.

Marcin Krasoń, Open Finance