

ROZMOWA



Kredyt mieszkaniowy w złotówkach czy frankach?

O niespodziankach zagrażających rynkowi kredytów hipotecznych Ludmiła Kamińska-Bartocha rozmawia z Krzysztofem Rzymkim, niezależnym doradcą kredytowym z Olsztyna.

— Co słycać na lokalnym rynku kredytów hipotecznych?

— Liczba transakcji zawieranych na rynku olsztyńskim zmniejszyła się. Czy rynek „siadł”, bo ceny są nie do przeskokoczenia, czy też z powodu wakacji — okaże się jesienią. Przez ostatnie dwa lata przyzwyczailiśmy się do nieustannego wzrostu zainteresowania kredytami, nawet podczas wakacji, dlatego stan ten trochę niepokoi.

— Czy jest to duże ochłodzenie?

— W stosunku do pierwszych pięciu miesięcy tego roku, które były rewelacyjne (według wstępnej oceny liczba zawartych kredytów hipotecznych wzrosła o 60 proc.) podpisujemy mniej umów kredytowych, automatycznie skrócił się też czas oczekiwania na decyzję banku. Mimo wszystko tych umów jest więcej, niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

— Na jakie trudności natrafiają najczęściej ubiegający się o kredyt na zakup mieszkania, domu?

— Wielu z nich brakuje zdolności kredytowej, co jest powodowane przede wszystkim wzrostem stóp procentowych. W ostatnim okresie oprocentowanie kredytów w złotówkach wzrosło o 0,25 proc., a we frankach szwajcarskich dwukrotnie po 0,25 proc. Najbardziej niepokojące jest to, że na przestrzeni najbliższych dwóch lat oprocentowanie kredytów w PLN ma wzrosnąć o dalsze 1,5 proc. Wpływ na wyczerpanie się zdolności nabywcy miał też wzrost cen nieruchomości. Wiele osób czeka na ich spadek, co na rynku wtór-

nym już nastąpiło.

— A w jakiej walucie najkorzystniej jest wziąć kredyt hipoteczny?

— W każdym przypadku jest to wybór indywidualny, uzależniony między innymi od celu zakupu mieszkania. Jeśli ktoś kupuje M na cele inwestycyjne, radiłbym wzięcie kredytu w PLN. Natomiast poszukującemu dachu nad głową dla swojej rodziny, zamierzającemu spłacać kredyt przez 25-30 lat sugerowałbym zdecydowanie się na franki szwajcarskie.

— Czy mógłby pan uzasadnić dlaczego?

— Wybór franka szwajcarskiego oznacza perspektywę płacenie niższych rat. Zbliża się przecież wejście Polski do strefy euro. Oprocentowanie kredytów na rynku szwajcarskim jest o 1,5 proc. niższe, niż w Eurolandzie. Zniknie problem różnic kursowych. Korelacja między euro a frankiem wynosi obecnie około 94 proc.

— Czy ma pan jakieś informacje na temat mających wejść w życie ograniczeń w przyznawaniu kredytów hipotecznych, na wzór zeszłorocznej rekomendacji „S”?

— Krzysztof Rybiński z NBP stwierdził, że zbyt wielu klientów zadłuża się do granic swoich możliwości finansowych. Banki, dla własnego bezpieczeństwa, a zwłaszcza dla bezpieczeństwa systemu bankowego powinny więc — sugeruje Krzysztof Rybiński — skrócić maksymalny okres kredytowania i nie udzielać kredytów na kwotę wyższą niż wartość kredytowanej nieruchomości (do 100 proc.).

— A przecież te dwa rozwiązania banki wprowadziły w ubiegłym roku, by obejść

narzucone wymogi w obliczaniu zdolności kredytowej...

— Im dłuższy okres spłat, tym większa zdolność kredytowa. Banki zaczęły więc kusić klientów kredytami na 40, 45, a nawet 50 lat. Mało tego, oferują kredyty w wysokości nawet 130 proc. wartości mieszkania. Gdy pogorszy się koniunktura (stopy pójda w górę), to tysiące Polaków nie będą w stanie spłacać kredytów. Natomiast podniesienie oprocentowania utrudni dostęp do kredytów nowym klientom, a jednocześnie umożliwi pokrycie ryzyka. Ktoś musi zapłacić za tych, którzy nie dają sobie rady.

— A więc nie ma zagrożenia dla liczby udzielanych kredytów?

— Absolutnie, nie. Części klientów na pewno zabraknie zdolności kredytowej, ale wchodzi na rynek ci, którzy wcześniej pracowali „na czarno”. Generalnie, płace rosną, w szybkim tempie.



Krzysztof Rzymki, niezależny doradca kredytowy. Fot. Archiwum G.O.