

Szansa na umorzenie kredytu we frankach? Opinia eksperta - ciąg dalszy.

Propozycja szef KNF dot. umorzenia części kredytów w CHF spotkała się z chłodnym przyjęciem przez samych bankowców. Postanowili oni nie podejmować żadnych wiążących kroków ponieważ „... ustalili konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz oraz wyliczeń mających na celu ocenę możliwości realizacji restrukturyzacji kredytów udzielonych w CHF”. Sprawdźmy jednak czy ten pomysł ma sens od strony klientów.

Propozycja ta ma plusy minusy i znaki zapytania.

Jakie zatem można znaleźć plusy?

- Pozbycie się ryzyka walutowego – po przewalutowaniu kredytu z CHF na PLN raz na zawsze pozbywamy się problemu ryzyka kursowego. Już nie będzie konieczności zmartwiania się i codziennego śledzenia kursów. Jednoznacznie będziemy znali nasz zadłużenie
- Dla części klientów zamian na PLN będzie oznaczała mniejsze raty miesięczne. Dla których to należy szczegółowo obliczyć. W poniższej tabeli znajdziecie Państwo orientacyjne wyliczenia dla klienta zaciągającego kredyt w określonym czasie.
- Uwolnienie mieszkań. Kredyt A który będzie zabezpieczony na mieszkaniu będzie prawie zawsze niższy od jej wartości. Będzie można więc sprzedać mieszkanie. Z uzyskanych pieniędzy spłacić kredyt na nim ciążący. Nie ma natomiast jasności czy wówczas będzie konieczność spłaty kredytu B.

No a jakie są minusy?

- Przewalutowanie po wysokim kursie obecnego kredytu może oznaczać tzw. realizację straty wynikającej ze wzrostu kursu. Ci klienci utracą już na zawsze możliwość odrobienia (zmniejszenia) strat gdy kur CHF spadłby w przyszłości. Oczywiście nie ma pewności czy kurs CHF spadnie czy może po raz kolejny wzrośnie.
- Część klientów będzie płaciła wyższe raty od dotychczasowych.
- Konieczność dopłaty „zysku” czyli różnicy pomiędzy wysokością rat zapłaconych w CHF, a rat gdyby kredyt był spłacany w PLN.

Znaki zapytania:

- Po jakim kursie liczyć spłaty. Pośrednim NBP? Po kursie spłaty konkretnego banku? A co z klientami, którzy samodzielnie kupowali franki?
- Jeśli sprzedamy mieszkanie i spłacimy kredyt A to czy część rat z kredytu B będzie nadal umarzana?
- Część klientów będzie musiała zwrócić „zysk” z różnicy pomiędzy ratami w CHF a PLN. Ale co z tymi co zapłacili we fraku więcej niż w PLN – bank wówczas zwróci.

W poniższej tabeli przedstawiam przykładowe, orientacyjne wyliczenia dotyczące wysokości raty które płaciliby klienci po realizacji propozycji szefa KNF. Założenia: klient zaciągnął kredyt na kwotę 200 tys. zł na 100% wartości nieruchomości. Marża kredytu w CHF to 1,5%, marża nowego kredytu A w PLN to 1,3%. Marża kredytu B to 1%. Okres spłaty 360 miesięcy. Aktualny LIBOR 3M dla CHF to -0,85%, a WIBOR 3 M dla PLN to 1,99%. Wyliczenia są dla klientów zaciągających kredyt w czerwcu 2005, 2006, 2007 i 2008 roku.

	Aktualne zadłużenie		Ile trzeba dopłacić za "zysk"	Kredyt A	Kredyt B	Nowa rata A+B	zysk /strata
	CHF	PLN					
kredyt z 2005 roku	230 813	166 077	28 996	166 077	93 732	1 216	-202
kredyt z 2006 roku	249 154	170 285	20 494	170 285	99 363	1 190	-143
kredyt z 2007 roku	281 499	174 382	9 752	174 382	116 869	1 186	-53
kredyt z 2008 roku	321 957	177 791	0	177 791	144 165	1 202	41

Z powyższych wyliczeń można wysnuć następujące wnioski:

- ✓ Sytuacja każdego klienta jest różna – zależy od okresu zaciągnięcia kredytu oraz warunków jego zaciągnięcia – głównie marża kredytu
- ✓ Tylko klient z 2008 roku może płacić niższą ratę od obecnej
- ✓ Najbardziej urósł zadłużenie klientów z 2008 roku
- ✓ W różnej sytuacji mogą być klienci w konkretnym roczniku ale zaciągający kredyt w innych miesiącach.