

# OŻYWIENIE ZA PROGIEM

MIECZYŚLAW T. STARKOWSKI

Kryzys finansowy, w którym kilka miesięcy temu pogrążył się cały świat, zaczął się w USA. Amerykańskie banki wyjątkowo niefrasobliwie udzielały kredytów hipotecznych.

W Polsce wystąpiło podobne zjawisko, choć jego skala nie dorównywała szaleństwu, jakie ogarnęło Stany Zjednoczone. Obecnie wahadło wychyliło się w drugą stronę. O kredyt – zwłaszcza w walutach obcych – jest znacznie trudniej.

W ostatnich latach, a szczególnie w ub. r., banki namawiały do zaciągania kredytów hipotecznych. Niektóre udzielały ich na ponad 100 proc. wartości nieruchomości. Wtedy nie wydawało się to rozwiązaniem nieracjonalnym. Wartość nieruchomości rosła, a więc po kilku miesiącach mogła być już większa niż kwota kredytu.

## Kwadratura koła

– W ostatnim kwartale 2008 r. przez bankowość hipoteczną przetoczyła się fala niespotykanych dotąd podwyżek oprocentowania oraz ograniczania oferty kredytowej, takich jak obniżenie dopuszczalnego stosunku wysokości udzielanego kredytu do wartości zabezpieczeń spłaty tego kredytu (LTV), zaostrenie sposobu wyliczania zdolności kredytowej, szczególnie w obcych walutach – przyznaje Wojciech Widenka, zastępca dyrektora Departamentu Kredytów Detalicznych ING Bank Śląski.

– Między rynkiem kredytów hipotecznych a rynkiem nieruchomości, silnie ze sobą związanymi, wystąpiło coś na kształt sprzężenia zwrotnego – potwierdza Zbigniew Tłok, dyrektor Sprzedaży Kredytów Hipotecznych w GE Money Banku. – Jesienią ubiegłego

roku, wskutek problemów z finansowaniem akcji kredytowej, banki przykręciły kurek z kredytami hipotecznymi, redukując znacząco liczbę klientów na rynku nieruchomości, a w konsekwencji klienci, którzy pozostali na placu boju, zakwestionowali wyśrubowane ceny mieszkań.

Od stycznia ruch w salonach sprzedaży deweloperów i w agencjach pośrednictwa zmniejszył się znacząco. Klienci, przekonywani przez media o nieuchronności spadku cen mieszkań, wstrzymywali się bowiem z decyzją o zakupie. To z kolei spowodowało zmniejszenie zainteresowania kredytami hipotecznymi i... kółko się zamknęło.

## Złotówka góra

– Z drugiej strony, nawet teraz nie ma raczej kłopotów z uzyskaniem kredytu złotówkowego w wysokości pełnej wartości nieruchomości – uważa Jarosław Sadowski, analityk produktów finansowych w firmie Expander Advisors sp. z o.o. – Natomiast w przypadku walut obcych wymagany jest wkład własny, średnio w wysokości 20 proc. wartości nieruchomości.

Naturalnie wkład własny nie musi oznaczać gotówki. Dlatego lepiej chyba mówić o zabezpieczeniu. Może nim być na przykład mieszkanie rodziców. Natomiast na kredyt w walucie obcej bez wkładu własnego w gotówce mogą teraz liczyć tylko ludzie o wysokiej zdolności kredytowej. Muszą zarabiać ponad 10 tys. zł miesięcz-

nie netto, mieć dobrą historię kredytową, a jeszcze lepiej – wysokie oszczędności.

– Najbardziej widocznym i odczuwalnym skutkiem kryzysu jest pogorszona dostępność kredytów walutowych wywołana między innymi trudniejszym dostępem do walut na rynku międzybankowym oraz (obserwowany przez pewien czas) wzrost stawek LIBOR będących podstawą oprocentowania kredytów walutowych – zgadza się Maciej Kazimierski z Zespołu Prasowego PKO BP.

Wszystko to spowodowało, że część banków wycofała się z udzielania kredytów walutowych. Natomiast część zaostriżyła warunki ich udzielania. Oznacza to, że w bankach, które zdecydowały się na pozostawienie w swoich ofertach kredytów walutowych, klient – oprócz standardowych wymagań ustanowienia zabezpieczenia kredytu – musi mieć zdolność kredytową wyższą niż przy wnioskowaniu o kredyt mieszkaniowy udzielany w złotych.

– O ile więc rok 2008 można śmiało nazwać rokiem franka szwajcarskiego, jako że kredyty mieszkaniowe udzielane w tej walucie cieszyły się największym zainteresowaniem klientów, to można spodziewać się, że rok 2009 będzie rokiem kredytów złotych – twierdzi Maciej Kazimierski.

## Frank do lamusa

– Największe problemy dotyczą kredytów hipotecznych w szwajcarskich frankach – podkreśla Wojciech Widenka. – Na

obecną sytuację złożyło się kilka czynników. Głównym powodem ograniczenia akcji kredytowej we frankach są problemy z ich płynnością na rynku międzybankowym.

Ostrożność banków we wzajemnym pożyczaniu sobie środków spowodowała konieczność podwyższenia marży. Ograniczenia w maksymalnym poziomie LTV są z kolei związane ze spadkiem wartości nieruchomości. Jeżeli dołożyć do tego nagle osłabienie złotego, powodujące wzrost kursu franka nienotowany od 5 lat, to efektem jest nagły spadek zaufania do kredytów indeksowanych na korzyść kredytów w złotych.

Co do najbliższych miesięcy eksperci są raczej zgodni. Ceny nieruchomości będą spadać, a na pewno nie będzie wzrostów. Powoduje to, że udzielanie kredytów z niskim wkładem własnym, przy 100-proc. LTV naraża banki w krótkim czasie na pogorszenie parametrów portfela, co nie jest zgodne z zaleceniami Komisji Nadzoru Finansowego.

Ponadto rekomendacja S2, jak i zapowiadana rekomendacja T mają na celu zdecydowanie ograniczyć kredytowanie w walutach obcych, wprowadzając obostrzenia w zakresie zdolności kredytowej, buforów LTV oraz zwiększając obowiązki banków w informowaniu klientów o istniejących ryzykach kursowych. Dlatego należy spodziewać się raczej ofensywy kredytów złotówkowych, uważa Wojciech Widenka.

– Od kilku miesięcy nieustannie rośnie kurs szwajcarskiego franka, który poprzed-

nio stał się naszą ulubioną walutą – przypomina Jarosław Sadowski. – Ale spada oprocentowanie kredytów w tej walucie. Te dwa elementy w dużej mierze się równoważą. W efekcie wzrosty wysokości rat nie powinny być bardzo duże.

Problem polega jednak na tym, że banki dość rzadko aktualizują oprocentowanie (np. raz na 3–6 miesięcy) do bieżącego poziomu stóp procentowych na rynku. Natomiast wzrost kursu franka wpływa na wysokość każdej raty. W rezultacie przez kilka miesięcy rata rośnie pod wpływem wzrostu kursu, a potem nagle spada, kiedy bank aktualizuje oprocentowanie.

Szczególnym przypadkiem były kredyty we frankach szwajcarskich udzielane przez ING Bank Śląski, przypomina Jarosław Sadowski. Przez pierwsze dwa lata obowiązuje tam stałe oprocentowanie. Ponieważ oprocentowanie nie spada, a rośnie kurs franka, raty stają się coraz wyższe. Kredytobiorcy mogą się tylko pocieszać, że kursy walut nie będą rosły w nieskończoność.

### Czy już euro?

Taka jest zresztą natura kredytów zaciąganych w walutach obcych. Wysokość rat jest obciążona ryzykiem kursowym. Doradcy powinni bezwzględnie informować o tym klientów. A ci podpisywać nawet oświadczenia, że zdają sobie z tego sprawę.

Część analityków uważa, że w najbliższym czasie coraz bardziej popularne będą kredyty w euro. Trzeba tylko zwracać uwa-

gę na wysokość marży. Jest ona przeważnie znacznie wyższa niż w przypadku złotych.

Dobrym rozwiązaniem jest uważne śledzenie kursów walut. Gdy są one niskie, klient może odkładać zaoszczędzone środki, by użyć je, gdy kurs staje się niekorzystny. W tej pierwszej sytuacji można też szybciej spłacać kredyt (o ile bank nie pobiera za to wysokiej prowizji).

Problem w tym, że ludzie przeważnie się nad tym nie zastanawiają. Gdy gospodarka się rozwija, powodzi nam się coraz lepiej, wydaje nam się, że tak będzie zawsze. Dysponując dodatkowymi pieniędzmi, wydajemy je raczej na konsumpcję. Myśli się wówczas o zagranicznej wycieczce, nowym samochodzie. Rozsądek powraca w trudnych czasach.

Istotną sprawą jest spread walutowy, czyli rozpiętość między kursem kupna a sprzedaży. Różnice między bankami bywają bardzo duże. W przypadku franka szwajcarskiego: 10 do 30 groszy. W ciągu 30 lat ma to wielkie znaczenie. Tyle że jest to trudne do przewidzenia, bo spread zależy wyłącznie od kierownictwa banku.

### Taniej, bo z dopłatą

W tym roku furorę zaczynają robić kredyty złotówkowe z dopłatą. Ich istota polega na tym, że przez 8 lat państwo dopłaca połowę odsetek. Czyli w tym okresie raty są znacznie niższe. W przypadku kredytu hipotecznego można powiedzieć, że to tylko 8 lat. Ale później prawdopodobnie naszą walutą będzie już euro, a więc wahania nie powinny być tak duże. Dlatego wydaje się, że jest to niezłe rozwiązanie. Nie wszyscy mogą jednak skorzystać z tego dobrodziejstwa.

– Bank Pekao SA od kilku lat konsekwentnie stosuje politykę udzielenia kredytu w walucie, w której klienci zarabiają, czyli głównie w złotówkach – podkreśla Agnieszka Sej, dyrektor Biura Rozwoju Produktów Hipotecznych w Banku Pekao SA.

W ostatnich miesiącach szczególnie wzrosło zainteresowanie złotowym kredytem hipotecznym z rządową dopłatą „Rodzina na swoim”. To znacznie obniża koszty kredytu, co jest istotne zwłaszcza w początkowym okresie kredytowania, kiedy potrzebne są dodatkowe środki na wykończenie i wyposażenie domu czy mieszkania. Od lipca 2007 r. Bank Pekao SA udzielił już prawie 6,5 tys. takich kredytów.

### Marże kredytów na kwotę 300 tys. zł z 25-proc. wkładem własnym

Bank	Marża PLN (proc.)	Bank	Marża PLN (proc.)	Bank	Marża CHF (proc.)
Dominet Bank	1,07	Bank Pekao	1,90	Deutsche Bank	1,80
Deutsche Bank	1,10	Euro Bank	1,75	Nordea	2,70
BZ WBK	1,35	Bank Millennium	1,80	Euro Bank	2,85
Nordea	1,35	Santander	1,94	Bank BPH**	2,95
ING BŚ	1,20	Lukas Bank	1,80	DnB Nord	3,00
Bank BGŻ	1,35	Polbank EFG	2,80	Polbank EFG	3,80
Bank Pocztowy	1,60	Raiffeisen Bank	4,30	GE Money Bank	3,70
Kredyt Bank	2,20	Alior Bank	5,00	Bank BGŻ	4,60
Bank BPH*	2,45	mBank*	6,20	PKO Bank Polski	6,77
PKO Bank Polski	2,67	GE Money Bank	6,60	mBank*	7,20
Fortis Bank	2,60	MultiBank*	6,60	MultiBank*	7,60
DnB Nord	2,60				

Dane na 9.02.2009; \* Marża bez promocji; \*\* Kredyt w walutach obcych jest udzielany osobom uzyskującym dochody w tych walutach lub posiadającym w Banku BPH aktywa w tych walutach, co najmniej w wysokości kwoty wnioskowanego kredytu oraz klientom segmentu Platinum w Banku BPH

Źródło: Expander

Szczególnym powodzeniem kredyt „Rodzina na swoim” cieszy się w średnich i mniejszych miejscowościach, wśród osób o średnich i niższych dochodach, które nie mogłyby sobie pozwolić na spłatę komercyjnego kredytu. Nie oznacza to jednak, że z tego kredytu nie mogą korzystać osoby z wyższymi dochodami. Ustawa, w oparciu o którą działa kredyt z dopłatami, nie określa bowiem statusu finansowego osób ubiegających się o ten kredyt.

Jednym z podstawowych warunków otrzymania kredytu „Rodzina na swoim” jest wielkość nieruchomości. Mieszkanie nie może być większe niż 75 mkw., a dom – 140 mkw. Kolejnym warunkiem jest cena za metr kwadratowy. Zgodnie z ustawą maksymalna cena zakupu mieszkania czy domu, które można sfinansować z tego kredytu, stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Koszt odtworzenia można znaleźć na stronie internetowej BGK.

Kredyt z dopłatą jest przeznaczony dla małżeństw oraz osób samotnie wychowujących przynajmniej jedno dziecko małoletnie, dziecko na które pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny (bez względu na wiek) lub dziecko uczące się (do 25 roku życia). Warunkiem uzyskania tego kredytu jest również niekorzystanie z kredytu preferencyjnego na inny dom lub mieszkanie.

### Czekamy na poprawę

Zdaniem Zbigniewa Tłoka do historii przeszły kredyty na kwotę przewyższającą wartość zabezpieczenia oraz marże poniżej 1 proc. Popyt potencjalny mierzony niedoborem mieszkań jest w Polsce nadal wysoki. Ale popyt efektywny jest obecnie ograniczany przez wyższe koszty kredytu oraz wymagania wyższej zdolności kredytowej (czyli zarobków) przez banki.

Do skrupulatniejszego badania zdolności nawołuje zresztą nadzór bankowy, zaniepokojony możliwymi negatywnymi skutkami spowolnienia gospodarczego. Bankowcy spodziewają się wzrostu udziału

kredytów w złotych, między innymi dzięki obniżającej się stopie referencyjnej NBP oraz zwiększonej awersji klientów do ryzyka walutowego. Według Zbigniewa Tłoka sytuacja na rynku nieruchomości ożywi się w drugim kwartale br., a z nim klienci szukający kredytu hipotecznego.

### Gdzie lepiej

Najważniejszym parametrem pozwalającym porównać atrakcyjność oferty kredytów hipotecznych jest oprocentowanie, które składa się z marży banku i stawki bazowej (np. LIBOR, WIBOR). Występujące obecnie różnice w poziomie oprocentowania kredytów hipotecznych są dużo większe niż jeszcze kilka miesięcy temu. Z analizy przeprowadzonej przez Expandera wynika, że dla kredytów we frankach szwajcarskich na kwotę 300 tys. zł, z 25-proc. wkładem własnym, rozbieżność między najwyższą i najniższą marżą wynosi aż 5,8 pkt. procentowego, mówi Jarosław Sadowski.

Najniższa marża, oferowana przez Deutsche Bank, wynosi 1,8 proc. Nato-



## KONFERENCJE I SZKOLENIA

Zapraszamy do współpracy

Joanna Kołodyńska;

tel: 022 48 68 414

e-mail: joanna.kolodynska@cpb.pl



### Centrum Prawa Bankowego i Informacji

Centrum Prawa Bankowego i Informacji działa na rynku usług szkoleniowych od 1999 r. Adresatami organizowanych przez Centrum szkoleń, konferencji i seminariów są banki, firmy międzybankowe oraz inne instytucje finansowe. Oferowane szkolenia dotyczą najważniejszych problemów współczesnej bankowości i związane są między innymi z: prawną obsługą banku, działalnością kredytową, Nową Umową Kapitałową, tzw. „ustawą antylichwiarską” zarządzaniem ryzykiem bankowym, outsourcingiem, operacjami bankowymi, przeciwdziałaniem praniu pieniędzy.

CPBiI współpracuje z uznanymi i cenionymi praktykami bankowymi, mającymi specjalistyczne przygotowanie merytoryczne, a także z przedstawicielami najważniejszych instytucji życia publicznego.

CPBiI organizuje szkolenia w trybie otwartym i na zamówienie. Każde z oferowanych przez CPBiI szkoleń może zostać specjalnie dostosowane do indywidualnych potrzeb, zarówno pod względem merytorycznym, jak i organizacyjnym.

Centrum Prawa Bankowego i Informacji Sp. z o.o.;  
ul. Kruczkowskiego 8; 00-380 Warszawa

### Wysokość wymaganego wkładu własnego

PLN		CHF	
Nazwa banku	LTV	Nazwa banku	LTV
Kredyt Bank	110%	Deutsche Bank	100%
Bank Pekao	104%	DnB Nord	100%
Bank Pocztowy	100%	mBank	100%
Deutsche Bank	100%	MultiBank	100%
DnB Nord	100%	Polbank EFG	100%
Dominet Bank	100%	Euro Bank	90%
Fortis Bank	100%	Bank BGŻ	80%
Lukas Bank	100%	GE Money Bank	80%
mBank	100%	Nordea	80%
MultiBank	100%	PKO Bank Polski	75%
PKO Bank Polski	100%	Alior Bank	70%
Polbank EFG	100%	Bank BPH**	70%
Santander	100%	Kredyt Bank	70%
Bank BGŻ	90%	Santander	60%
Euro Bank	90%	Dane na 9.02.2009; LTV – stosunek wysokości udzielanego kredytu do wartości zabezpieczeń spłaty tego kredytu; ** Kredyt w walutach obcych jest udzielany osobom uzyskującym dochody w tych walutach lub posiadającym w Banku BPH aktywa w tych walutach, co najmniej w wysokości kwoty wnioskowanego kredytu oraz klientom segmentu Platinum w Banku BPH Źródło: Expander	
Nordea	90%		
Alior Bank	80%		
Bank BPH**	80%		
BZ WBK	80%		
GE Money Bank	80%		
ING BŚ	80%		
Bank Millennium	80%		
Raiffeisen Bank	75%		

miast najwyższa (aż 7,6 proc.) jest oferta MultiBanku – dla klientów, którzy nie korzystają z promocji. Dla porównania, jeszcze w październiku ub.r. najwyższa i najniższa marża kredytów we frankach wynosiła odpowiednio 1,25 i 3,5 proc. Poziom najwyższej marży wzrósł więc ponad dwukrotnie. W rezultacie obecnie oprocentowanie kredytów we frankach z najwyższą marżą dorównuje oprocentowaniu kredytów w złotych. Jeśli marżę na poziomie 7,6 proc. powiększy się o 3-miesięczny LIBOR franka (0,5 proc.), to okaże się, że oprocentowanie wynosi aż 8,1 proc.

Na szczęście tak wysokie marże nie są standardem. Średnia marża kredytów we frankach wynosi 4,2 proc., co po dodaniu LIBOR-u daje oprocentowanie na poziomie 4,7 proc. Mimo wzrostu marż, oprocentowanie jest więc stosunkowo niskie. Zawdzięczamy to znacznemu spadkowi LIBOR-u dla franka, który wynosi obecnie

jedynie 0,5 proc. Natomiast jeszcze cztery miesiące temu, w szczytowym momencie (10 października) wynosił on aż 3,13 proc.

Rozbieżności między najwyższą i najniższą marżą wzrosły również w przypadku kredytów w złotych. Obecnie najniższą marżę dla kredytów w złotych oferuje Dominet Bank – 1,07 proc. Najwyższą, podobnie jak dla kredytów we frankach – MultiBank, a także GE Money Bank. W obu wynosi ona aż 6,6 proc. Natomiast jeszcze w październiku ub.r. najniższa marża wynosiła 0,65 proc., a najwyższa – 2,8 proc. Na szczęście także w przypadku kredytów w złotych wzrost marż obecnie jest rekompensowany przez spadek stóp rynkowych. Od października ub.r. WIBOR obniżył się z poziomu 6,85 do 4,7 proc. Oprocentowanie kredytu o przeciętnej marży (2,7 proc.) wynosi więc obecnie około 7,4 proc.

Średnie oprocentowanie kredytów w złotych jest zatem nadal znacznie wyższe niż kredytów we frankach szwajcarskich. Niestety, w praktyce kredyty we frankach nie są już tak popularne jak w latach ubiegłych. Problem polega na tym, że obecnie nie jest łatwo uzyskać kredyt w szwajcarskiej walucie. Trzeba dysponować zwykle 20-proc. wkładem własnym. Choć wciąż jeszcze można znaleźć banki, które udzielają kredytów we frankach bez wkładu własnego. Są to: Deutsche Bank, DnB Nord, mBank, MultiBank i Polbank. Pierwsze dwa udzielają kredytów nawet na ponad 100 proc. wartości nieruchomości. Wymagają jednak, aby kredytobiorca osiągał stosunkowo wysokie dochody (w DB – 12 tys. zł netto, a w DnB Nord – 10 tys. zł

netto). mBank i MultiBank w bardzo rygorystyczny sposób wyliczają zdolność kredytową we frankach. Natomiast Polbank oficjalnie udziela kredytów na 100 proc. wartości nieruchomości. W praktyce uzyskanie takiego kredytu w Polbanku nie jest jednak łatwe. Tymczasem osoba niedysponująca wkładem własnym bez problemu może uzyskać kredyt w złotówkach. Wciąż tego rodzaju kredytów udziela ponad połowa banków.

Expander zbadal także, ile są dziś gotowe pożyczyć banki czteroosobowej rodzinie o dochodach wynoszących łącznie 3500 zł netto. Założono, że kredyt ma być przeznaczony na zakup mieszkania na rynku pierwotnym. Okazuje się, że maksymalną kwotę kredytu – prawie 333 tys. zł – taka rodzina może uzyskać w banku BGŻ (kredyt w złotych). Wybierając kredyt we frankach, mogłaby uzyskać maksymalnie 260 tys. zł – również w BGŻ.

Niestety, wraz z zaostrzaniem warunków przyznawania kredytów, spada zdolność kredytowa naszej przykładowej rodziny. Jeszcze do połowy ub. r., zaciągając kredyt we frankach, mogła ona bowiem liczyć średnio na około 250 tys. zł. Stopniowo średnia zaczęła jednak spadać, a tempo spadku nasiliło się w październiku, gdy rozpoczęła się fala podwyżek marż kredytowych i ograniczeń w kwestii minimalnego wkładu własnego. W rezultacie obecnie średnia zdolność kredytowa we frankach spadła do około 160 tys. zł.

Podobnie wygląda sytuacja w przypadku kredytów w złotych. W połowie ub. r. średnia zdolność kredytowa wynosiła bowiem około 270 tys. zł, a obecnie około 210 tys. zł. ■

### Zdolność kredytowa czteroosobowej rodziny o dochodach 3,5 tys. zł netto

Bank	PLN	Bank	PLN	Bank	CHF
Bank BGŻ	332,95	Fortis Bank	175,22	Bank BGŻ	260,14
Dominet Bank	312,00	Nordea	171,80	Polbank EFG	253,77
Bank Pocztowy	305,00	Raiffeisen Bank	161,50	Euro Bank	216,65
Bank Pekao	294,67	Lukas Bank	160,00	Santander	174,00
ING BŚ	288,47	Kredyt Bank	155,00	GE Money Bank	160,00
Euro Bank	259,99	Bank BPH**	153,20	Alior Bank	155,72
Polbank EFG	257,50	mBank	145,18	Nordea	143,20
BZ WBK	242,45	MultiBank	145,00	Kredyt Bank	129,00
Santander	215,00	GE Money Bank	90,00	Bank BPH**	127,70
Bank Millennium	213,99			PKO Bank Polski	121,50
PKO Bank Polski	210,80			mBank	111,60
Alior Bank	186,86			MultiBank	111,00

Dane na dzień 9.02.2009; \*\* Kredyt w walutach obcych jest udzielany osobom uzyskującym dochody w tych walutach lub posiadającym w Banku BPH aktywa w tych walutach, co najmniej w wysokości kwoty wnioskowanego kredytu, oraz Klientom segmentu Platinum w Banku BPH  
Źródło: Expander