

Stopy, raty i klient

• MAŁGORZATA ALICJA DUDEK

PODWYŻKA STÓP PROCENTOWYCH W SZWAJCARII ZASKOCZYŁA ANALITYKÓW, ZWŁASZCZA ŻE WCZEŚNIEJ EUROPEJSKI BANK CENTRALNY UTRZYMAŁ STOPY PROCENTOWE W STREFIE EURO NA NIEZMIENIONYM POZIOMIE

Czym zatem ta podwyżka będzie skutkować dla polskich kredytobiorców? I jak poradzą sobie banki? Wzrastające stopy procentowe w Szwajcarii mogą mieć bezpośredni wpływ na atrakcyjność oferty kredytów hipotecznych. Tym bardziej, że jak wskazują obserwacje, konkurencja na rynku spowodowała, że na marżach trudno już jest zarobić, a eksperci niejednokrotnie mówili, że banki doszły w tej kwestii do ściany. Dlatego bankowcy wciąż muszą poszukiwać alternatywnych źródeł zwiększania dochodów. Nie do przecenienia jest tutaj komunikacja z rynkiem. Wbrew pozorom nie pełni ona roli służebnej wobec procesów i formy produktu. Dobry marketing połączony z równie dobrym PR nie raz już udowodniły swoją siłę na trudnym rynku kredytów i pożyczek hipotecznych. Na czym więc można zarabiać? Większość bankowców wskaże zapewne ubezpieczenia towarzyszące kredytom, zarówno te obowiązkowe, jak i opcjonalne. Ubezpieczenie od niskiego wkładu własnego, od utraty pracy, pomostowe, ubezpieczenie na życie to tylko część możliwości, jakie niesie z sobą ten wciąż rozwijający się obszar.

– Ciekawym przykładem połączenia marketingu i ubezpieczeń jest jeden z najnowszych produktów MultiBanku i BRE Ubezpieczenia – mówi Wojciech Wężyk z Goldenegg Niezależni Doradcy Finansowi. – Gwarantuje spłatę 6 rat kredytowych w chwili, gdy kredytobior-

ca lub współkredytobiorca poważnie zachoruje i 12 rat w przypadku utraty pracy. Jeżeli jeden z kredytobiorców straci pracę lub zachoruje, ubezpieczenie pokryje pełną sumę miesięcznych zobowiązań. Dodatkowo, klienci, którzy przystępują do programu ubezpieczeniowego otrzymują niższą marżę. Natomiast klienci, którzy skorzystają z ubezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego mogą liczyć na obniżenie marży banku, doliczanej do stawek LIBOR i WIBOR.

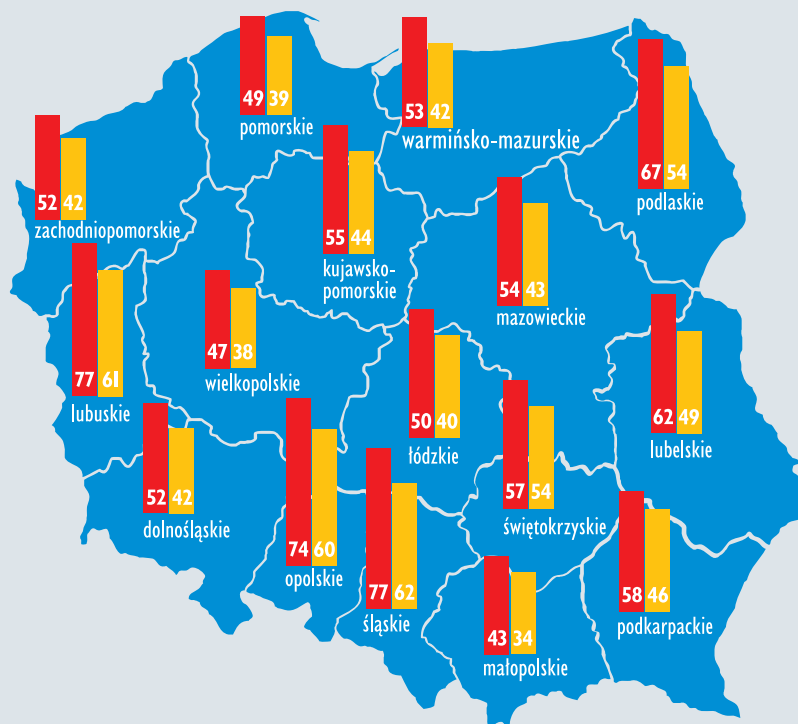
Kolejne możliwości niesie z sobą spread. Dobre wykorzystanie różnic kursowych kupna i sprzedaży powoduje poważne wpływy. Wydaje się jednak,

że sednem sprawy jest odpowiednie rozumienie funkcji, jaką kredyt hipoteczny spełnia w ofercie banku. Jeśli nie traktuje się go jako osobnego produktu, a dochodowość rozpatruje się przez kompleksowe zyski na kliencie, wówczas pojawia się duża rola cross sellu. Ma to kolosalne znaczenie zwłaszcza w aspekcie kilkudziesięcioletnich związków klienta z bankiem, jakie stwarza kredyt hipoteczny.

CENA W GÓRĘ?

Oprocentowanie kredytów nie jest powiązane ze stopami oficjalnymi, a z rynkowymi, a te z kolei już przed podwyżką stóp osiągnęły po-

Wielkość mieszkania, jakie może kupić małżeństwo w mieście wojewódzkim w zależności od waluty kredytu (w metrach kwadratowych)



■ kredyt w PLN
■ kredyt w CHF

Źródło: GUS, CEE Property Group

ziom o 15 pkt. bazowych wyższy, czyli 2,90 proc. Kredyty hipoteczne nie zdrożeją zatem automatycznie (oparte są na LIBOR 3- lub 6-miesięczny, zatem aktualizacja odbywa się w tych przedziałach), jednak podwyższenie stóp w Szwajcarii otwiera bankom furtkę do podwyżki oprocentowania. Jest również pozytywny aspekt obserwowany na rynku, czyli umacnianie się złotego.

– Począwszy od trzeciej dekady sierpnia 2007 r., gdzie kurs sprzedaży franka (NBP) kształtował się na poziomie 2,37 zł, obserwujemy jego spadek do obecnego poziomu, czyli 2,31 zł – wyjaśnia Aleksandra Gontarek, kierownik ds. Produktów Hipotecznych i Analiz Goldenegg Niezależni Doradcy Finansowi. – Wzrost raty przy wzroście oprocentowania o 25 pkt. bazowych kredytu zaciągniętego na 30 lat w kwocie 200 tys. to ok. 30 zł. Jednak z uwagi na umacnianie się naszej rodzimej waluty np. spadek kursu franka z 2,37 zł do 2,31 zł, wzrost ten zostanie zmniejszony i będzie wynosił zaledwie 4 zł.

Zatem nie należy panikować. Na płatność raty nie wpływa tylko oprocentowanie, ale również i kurs waluty. A przecież nie tylko w Szwajcarii stopy procentowe poszły w górę. Rada Polityki Pieniężnej również podnosi stopy, co ma przełożenie na droższe kredyty w złotych.

MOŻLIWOŚCI KLIENTÓW

Każda podwyżka stóp procentowych, czy to w Polsce czy w Szwajcarii, jest pretekstem do dyskusji na temat zdolności kredytowej polskich kredytobiorców. Ale przecież na zdolność kredytową poza dochodami klienta, kosztami kredytu i wieloma innymi zmiennymi ma również wpływ cena nieruchomości. W ostatnim kwartale ubiegłego roku średnia wartość kredytu hipotecznego wynosiła 164 tys. zł, a już w pierwszym półroczu tego roku 220 tys. zł. To i tak wciąż niewiele. Na rynku hiszpańskim, najbardziej podobnym do polskiego, średnia wartość kredytu hipotecznego wynosi 150 tys. euro.

Najwyższą zdolność kredytową posiadają kredytobiorcy z Mazowsza, powyżej 400 tys. zł. Najgorzej jest na Podkarpaciu, gdzie średnia zdolność kredytowa małżeństwa wynosi zaled-

wie 270 tys. zł. Na ile zatem metrów kwadratowych może sobie pozwolić przeciętne małżeństwo? Na największe mieszkania finansowane kredytem hipotecznym we frankach szwajcarskich mogą sobie pozwolić mieszkańcy Śląskiego, Lubuskiego i Opolskiego. I to nie jest przypadek, ponieważ m.in. w tych regionach koszty utrzymania rodziny są znacznie niższe niż np. w Mazowieckiem czy Pomorskiem.

RYNEK WKRÓTCE

Polski rynek kredytów hipotecznych, podobnie jak w pozostałych krajach unijnych, cechuje narodowy charakter. Oznacza to, że na jego rozwój mają wpływ uwarunkowania krajowe.

Dlatego też w najbliższym czasie należy spodziewać się kolejnej fali kredytobiorców ustawiających się w kolejkach przed bankami, zwłaszcza że Ustawa o budownictwie społecznym otworzy drzwi indywidualnym inwestorom do taniego budowania.

Związek Banków Polskich szacuje, że w tym roku banki udzielą łącznie blisko 400 tys. kredytów na kwotę ok. 54 mld zł, co oznaczałoby, że całkowita suma udzielonych kredytów hipotecznych na koniec 2007 roku przekroczy 100 mld zł. IBnGR szacuje natomiast, że całkowita suma kredytów będzie jeszcze wyższa i przekroczy 110 mld zł, a do końca 2011 roku osiągnie wartość 250 mld zł. •

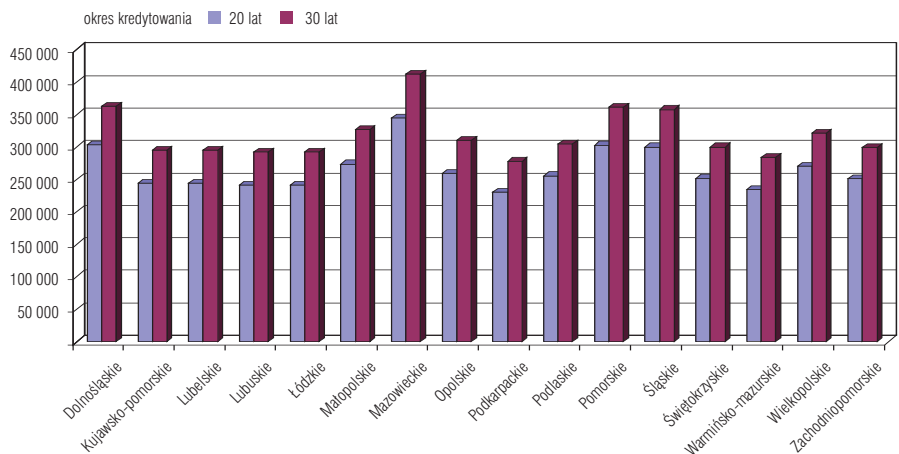
Paweł Majtkowski, analityk produktów finansowych w firmie Expander:



– Mamy obecnie do czynienia z serią podwyżek stóp zarówno w Polsce, jak i w Szwajcarii. Jednak większa ilość podwyżek stóp w Szwajcarii spowodowała znaczne zmniejszenie, na niekorzyść szwajcarskiej waluty, różnicy w oprocentowaniu kredytów złotych i frankowych. O ile na początku marca 2006 różnica w stopach procentowych w Polsce i Szwajcarii wyniosła 3,25 punktu procentowego, to obecnie po podwyżce różnica wynosi 2 punkty procentowe. Ciągłe jednak jest to różnica atrakcyjna dla klientów, tym bardziej, że w najbliższym czasie spodziewane są kolejne podwyżki stóp nad Wisłą.

W przypadku kredytu we frankach oprócz wysokości stóp liczy się też kurs waluty szwajcarskiej wobec złotego. Wahania kursowe, z jakimi mieliśmy do czynienia w ostatnich dniach, miały porównywalny wpływ na wysokość raty co wzrost stóp o 25 pkt. bazowych. Tylko w efekcie spadku kursu CHF/PLN z poziomu 2,37 w połowie sierpnia do 2,3 obecnie rata kredytu we frankach spadła o ponad 52 zł. Średnie oprocentowanie kredytu na kwotę 400 000 zł bez wkładu własnego, zaciąganego na 20 lat we frankach wynosi dziś 4,24 proc., a miesięczna równa rata takiego kredytu wynosi 2574 zł. Wzrost oprocentowania tego kredytu o 0,25 punktu procentowego spowoduje wzrost wysokości raty o 56 zł. Taki sam kredyt zaciągnięty w złotych jest dziś średnio oprocentowany na 6,17 proc., co oznacza ratę miesięczną na poziomie 2905 zł.

Zdolność kredytowa małżeństw zarabiających średnie wynagrodzenie w danym województwie (kredyt w PLN)



Źródło: GUS, CEE Property Group