

Bezpieczny kredyt na mieszkanie? Jeszcze nie

Finanse i bankowość | Artykuły / Maciej Samcik - "Subiektywnie o finansach"

Czy w Polsce ma szansę upowszechnić się najbezpieczniejsza dla klienta odmiana kredytu hipotecznego - kredyt stałoprocentowy? Na razie nie widać na to żadnych szans, ale kredyty mieszkaniowe będą wkrótce przynajmniej trochę bezpieczniejsze.

TREŚĆ ARTYKUŁU:

Czy w Polsce ma szansę upowszechnić się najbezpieczniejsza dla klienta odmiana kredytu hipotecznego - stałoprocentowy? Na razie nie widać na to żadnych szans, ale kredyty mieszkaniowe będą wkrótce przynajmniej trochę bezpieczniejsze.



Kredyt hipoteczny do tej pory zaciągnęło w Polsce niecałe 3 mln osób. Jedna trzecia "wesła" w najbardziej ryzykowną jego odmianę - kredyt indeksowany bądź denominowany w obcej walucie. Sporo osób - mniej więcej 200 tysięcy - ma kredyt w programie "Rodzina na Swoim", który wiąże się ze znaczącym wzrostem raty po siedmiu latach spłacania długu. Kilkanaście, może kilkadziesiąt tysięcy klientów wciąż walczy z inną toksyczną odmianą kredytu hipotecznego - słynną Alicją.

Młodszym czytelnikom w tym miejscu przypomnę, że Alicja to był kredyt, który - po to, żeby klient mógł płacić niższe raty - odkładał "na później" część kapitału. Po prostu: klient miał zafiksowaną ratę przy stopie procentowej znacznie niższej od tej, która wówczas obowiązywała, ale niespłacona część kapitału odkładała się i powiększała dług. Efekt był podobny jak w przypadku kredytów frankowych - pułapka kredytowa.

Kto nie miał wątpliwej przyjemności zderzyć się ze skutkami kredytu frankowego, ani z Alicją, ani z żadnym innym "wynałazkiem kredytowym dla ubogich", spłaca "normalny" kredyt złotowy ze zmienną stopą procentową. Niedawno jeden z analityków wyliczył, że ta odmiana kredytu hipotecznego też nie jest jakoś szczególnie stabilna.

W przypadku przykładowego kredytu w złotym z czerwca 2008 r. (a więc z czasu największego boomu kredytowego) najwyższa zapłacona rata była aż o 70 proc. wyższa od najniższej. W przypadku kredytów we franku ta różnica wyniosła około 40 proc. - do takiego wniosku doszedł po przeprowadzeniu obliczeń, Paweł Majtkowski, analityk Wolfs Private Equity.

Polska: biedny kraj ryzykownych kredytów

Wygląda na to, że Polska jest krajem wyjątkowo ryzykownych kredytów hipotecznych. Przetestowaliśmy wszystkie odmiany takich kredytów, poza kredytami o stałej stopie procentowej. Z czego to wynika? Czy Polak jest istotą szczególnie skłoną do podejmowania ryzyka i wyjątkowym w skali świata miłośnikiem hazardu? Zapewne nie. Ryzykowne formy kredytów hipotecznych są w naszym przypadku ceną, którą musimy płacić za to, iż jesteśmy zbyt biedni, by zapewnić sobie bezpieczeństwo. Nasze dochody są na tyle niskie w porównaniu z cenami mieszkań, że stać nas tylko na najtańsze, a więc obciążone większym ryzykiem, kredyty.

Kilka lat temu Wojciech Sobieraj, prezes Alior Banku, powiedział w wywiadzie, że gdyby nie kredyty frankowe, to kilkaset tysięcy ludzi, zamiast mieszkać we własnych mieszkaniach (choć obciążonych kredytem), mieszkałoby w czynszówkach "u Niemca". Pewnie coś w tym jest: gdyby nie było tanich lecz ryzykownych kredytów dostępnych dla średnio zarabiających Polaków, to pojawiłby się kapitał zagraniczny, który tę lukę by zappełnił. Nie wiem, co jest gorsze: jarzmo kredytu frankowego czy wizja mieszkania "u Niemca", ale nie sposób odmówić racji szefowi Alior Banku.

Trudna droga do stałej stopy

Dziś już bankom nie wolno udzielać kredytów frankowych, ze sceny zeszła dawno temu Alicja, rząd już kilka lat temu zakończył projekt "Rodzina na Swoim", ale wciąż nie doczekaliśmy się nadejścia kredytów o stałej stopie procentowej. To zdecydowanie najbezpieczniejsza odmiana długoterminowego długu - podpisujemy umowę i wiemy, jaką ratę będziemy płacić niezależnie od okoliczności. W wielu krajach takie kredyty są popularne, ale w Polsce 100 proc. kredytów udzielanych jest przy zmiennym oprocentowaniu, uzależnionym od stawki WIBOR. To oznacza, że gdy WIBOR np. wzrośnie z obecnego poziomu 1,7 proc. do np. 4,7 proc. (co nie jest niemożliwe, kilka lat temu był już na takim poziomie), to raty kredytobiorców wzrosną o 25-30 proc.

Choć banki emitują listy zastawne, dzięki którym mogłyby pozyskiwać stałoprocentowy kapitał pod kredyty hipoteczne, wciąż nie zdecydowały się na zaoferowanie na dużą skalę kredytów stałoprocentowych. Podobno jakieś prace prowadzi w tej kwestii PKO BP. Kredyty o stałej stawce oprocentowania obowiązującej przez pierwszych kilka lat mają co prawda niektóre banki, ale nie budzą one dużego zainteresowania.

Wygląda na to, że wciąż nas na ten luksus nie stać. Kredyt stałoprocentowy z definicji musi być droższy od zmiennoprocentowego, bo wtedy bank bierze na siebie ryzyko stóp procentowych. Polacy tymczasem z roku na rok kupują coraz mniejsze mieszkania - w ciągu dziesięciu ostatnich lat średni metraż kupowanego mieszkania na rynku pierwotnym spadł o 8 m². Zapewne nie zapłaciliby za ten sam metraż np. o 20 proc. więcej w comiesięcznej racie (porównując do kredytu zmiennoprocentowego), by zapewnić sobie komfort stałej stopy.

Uwierzę, że jesteśmy zamożnym krajem rozwiniętym, gdy zobaczę w statystykach, że przynajmniej część kredytów hipotecznych Polacy zaciągają na stały procent.

Kredyty hipoteczne coraz bezpieczniejsze

Na kredyty o stałej stopie zapewne jeszcze trochę poczekamy. Ale nie znaczy to, że kredyty na mieszkanie nie zmieniają się trochę na lepsze. Sejm jakiś czas temu przyjął, zaś prezydent w ostatnich tygodniach podpisał Ustawę o kredycie hipotecznym. To kolejny krok w drodze do bezpiecznego kredytu hipotecznego. Wcześniej była delegalizacja bankowego tytułu egzekucyjnego (czyli możliwości uproszczonej egzekucji długów bankowych), nowa ustawa o upadłości konsumenckiej (ułatwiająca wyjście z pętli długów osobom w tarapatkach) oraz regulacje Komisji Nadzoru Finansowego ograniczające dokładania „lewych” ubezpieczeń do

kredytów.

Dobłą zmianą – aczkolwiek też w dużej części kopiującą poprawki do Prawa bankowego, które nastąpiły przy okazji likwidacji BTE – jest uniemożliwienie bankom błyskawicznego zajęcia i sprzedaży nieruchomości w przypadku kłopotów klienta ze spłatą rat. Kilka lat temu opisywałem dramaty klientów, którzy np. tracili mieszkanie, bo bank wypowiedział im kredyt z powodu 16-dniowej zaległości. Albo zapisy w umowach kredytowych, że w przypadku nie spłacenia w całości dwóch rat (czyli wystarczy groszowa zaległość) klient zgadza się na błyskawiczną windykację. To była masakra i zaproszenie do przejmowania mieszkań za grosze.

Teraz nawet w najgorszym razie kredytobiorca musi dostać pół roku na sprzedaż mieszkania na własną rękę. Dopiero po tym czasie bank będzie mógł zająć i sprzedać mieszkanie z pomocą komornika. Tylko owa sześciomiesięczna „karencja” jest absolutną nowością wynikającą z ustawy, bo konieczność zaproponowania klientowi restrukturyzacji kredytu została już wpisana do innych ustaw wcześniej.

Ustawa o kredycie hipotecznym zabrania też uzależnienia udzielenia kredytu od zakupu dodatkowych produktów. Wyjątkiem jest konto bankowe, ale musi być ono darmowe.

Na najważniejsze regulacje dotyczące bezpiecznych i przyjaznych kredytów hipotecznych wciąż czekamy, ale przynajmniej od tego lata będziemy mieli ustawowo zagwarantowane szybkie procedury udzielania kredytów na dom lub mieszkanie, brak „niespodzianek” w postaci dodatkowych produktów wciskanych w ramach sprzedaży wiązanej, możliwość bezpłatnej wcześniejszej spłaty kredytu po trzech latach, a także – gdyby powinęła się nam noga w życiu – opcję sprzedaży mieszkania na własną rękę na najlepszych możliwych warunkach. Większość z tych rzeczy już dziś w bankach jest stosowana, ale wreszcie zostały zapisane w jednej ustawie, zamiast w różnych rekomendacjach, kodeksach, rozporządzeniach. Dobrze i to.

--

Maciej Samcik – pisze dla „Gazety Wyborczej”, jest autorem bloga „Subiektywnie o finansach”.