

6 ustaleń Komitetu Stabilizacji Finansowej dot. kredytów hipotecznych we franku.

Po gwałtownym i niespodziewanym umocnieniu się franka szwajcarskiego (CHF) w stosunku do polskiej złotówki (PLN), niemal natychmiast zebrał się Komitet Stabilności Finansowej (KSF). Spotkanie Ministra Finansów, prezesa Narodowego Banku Polskiego, szefa Komisji Nadzoru Finansowego oraz prezesów banków zakończyło się znaczącymi ustaleniami.

Oto sześć punktów co do których nie ma wątpliwości, by je natychmiast wdrożyć w życie.

1. Banki będą uwzględniać ujemny LIBOR w oprocentowaniu kredytów.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych składa się z dwóch składowych: LIBOR oraz marży banku. Marża banku jest stała w całym okresie spłaty, natomiast LIBOR zmienia się. Zwykle banki przyjmują do wyliczeń LIBOR 3M czyli trzymiesięczny. Zatem co trzy miesiące klientom zmienia się oprocentowanie kredytu. Np. jeśli marża kredytu wynosi 2%, a LIBOR 1% to oprocentowanie kredytu wynosi 3% (2%+1%). Obecnie mamy sytuację bez precedensu – stopa LIBOR jest ujemna i wynosi -0,84%. Czyli w naszym przykładzie oprocentowanie powinno wynosić 1,16% (2% - 0,84%). Ale uwaga część banków zastrzegła sobie w umowie, że minimalny LIBOR stosowany do umów to 0%. Czyli banki nie dopuszczają możliwości ujemnego wskaźnika. Szczytem była sytuacja gdy jeden z banków wprowadził tę zasadę jesienią 2014 roku przeczuwając sytuację z ujemnym LIBOREM. Dlatego też KSF ustaliła, by wszystkie banki stosowały ujemne stopy procentowe. Część klientów ma marżę na poziomie 0,5% jeśli dodamy do tego LIBOR -0,84% to oprocentowanie wyniesie -0,34%. Tak, tak bank będzie dopłacał do kredytu! Czekamy na pierwsze takie rozwiązania – banki oczywiście się bronią „kredyt jest świadczeniem odpłatnym” ale to marna obrona.

2. Ograniczenie spreadów.

Spread to różnica pomiędzy kursem kupna i sprzedaży waluty. Wyobraźmy sobie, że kupujemy 100 dolarów w kantorze i za godzinę je tam sprzedajemy. Sprzedamy je w innej cenie od ceny zakupu. Każdy bank stosuje swoje spready. Non stop je powiększa. KSF wnosi do banków o ograniczenie widełek. I to się już dzieje, szereg banków ograniczyła wysokość spreadów. Ale uwaga –czasowo tzn. do końca 2015, apotem „się zobaczy”.

3. Bez dodatkowych zabezpieczeń.

To bardzo dobra informacja dla klientów, których wartość nieruchomości jest niższa od aktualnej kwoty kredytu. Jeśli klient kupił nieruchomość w 2008 za cenę 200 tys. zł i zaciągnął kredyt na 100% wartości we franku to jego sytuacja wygląda następująco: aktualna wartość nieruchomości to 190 tys. zł, a aktualne zadłużenie może sięgać kwoty 370 tys. zł. W takiej sytuacji bank miał prawo by klient przedstawił dodatkowe zabezpieczenie. Na szczęści KSF rekomenduje odstąpienie od tego wymogu.

4. Nie będzie zamrożenia kursu walutowego.

W obawie prze ew. kolejnymi wzrostami kursów pojawiły się oczekiwania dotyczące zamrożenia kursów na obecnym poziomie. Nie spotkał się to jedna ze zrozumieniem.

5. Ulgi podatkowe dla umorzonych kredytów.

Do tej pory gdy bank umarzał zadłużenie klienta to dłużnik był zobowiązany do zapłaty podatku. Resort finansów rozważa wprowadzenie ulg w tym zakresie.

6. Nie ma zagrożenia dla systemu bankowego.

Pomimo znacznego osłabienia PLN nie ma zagrożenia dla systemu bankowego Polski. To ważna informacja dla wszystkich obywateli, by nie ponosili oni kosztów związanych z kredytami walutowymi. Trwają obliczenia przy jakim kursie CHF do PLN mogą zacząć się kłopoty z systemem finansowym w kraju.

Dla części klientów punkt 1,2 i 3 które już działają w większości banków są wielkim wybawieniem. Natomiast musimy sobie zdawać sprawę, że sytuacja każdego „frankowicza” jest inna. Główna różnica to czas zaciągnięcia zobowiązania. Każdemu potrzebny jest inny lek.