

Hipoteki dla banku? To nie są żyły złota [ROZMOWA O FRANKU]

Agata Żrałko: - Powinniśmy współczuć frankowiczom?

Marcin Lipka, analityk Cinkciarz.pl: - To zależy. Nie traktowałbym wszystkich kredytobiorców tak samo, nawet jeśli łączy ich kredyt we frankach. Jeżeli ktoś ma problemy ze znalezieniem pracy, a dodatkowo kupił swoją nieruchomość na szczycie boomu mieszkaniowego przy cenie franka 2 zł, to rzeczywiście ma poważny problem. Właśnie w takiej sytuacji jego wierzyciel, czyli bank powinien szczególnie pochylić się nad człowiekiem. Prawdopodobnie jest to jednak skrajny scenariusz. Jak sądzę, wiele osób zadłużonych w szwajcarskiej walucie przez ostatnie kilka lat poprawiło swoją sytuację finansową, a wyższa rata raczej nie powinna być dla nich dramatycznym zagrożeniem w domowym [budżecie](#).

Która grupa jest liczniejsza? Więcej jest osób, które skorzystały na franku czy tych, którzy stracili zaciągając kredyt w walucie?

- Trudno to obecnie ocenić. Próba nie jest jednorodna. Nie ma także pełnych danych. Raczej nie szedłbym w tym kierunku.

Czego w takim razie możemy się spodziewać? Innymi słowy: co dalej z frankiem?

- Szwajcarski Bank Centralny (SNB) ponownie staje się coraz bardziej aktywny. Poprzez przecieki do prasy sugeruje, że preferowanym poziomem wymiany euro w stosunku do franka będzie przedział pomiędzy 1,05, a 1,10. Przełożyłoby się to na utrzymanie franka w okolicach 3,8-4 zł. Można więc uznać, że to jest obecnie scenariusz bazowy dla szwajcarskiej waluty. Niewykluczone także, że złoty w relacji do euro będzie się wzmacniał. W efekcie może zejść nawet w okolice 3,7 zł. To prognoza na najbliższy kwartał.

Czyli będzie lepiej?

- Biorąc pod uwagę spadek [stóp procentowych](#) i prawdopodobne zaakceptowanie zaleceń Związku Banków Polskich, by banki uznawały nie tylko ujemny LIBOR, ale także pozwoliły, aby rata odsetkowa była ujemna, gdy kredyt został nam udzielony z odpowiednio niską marżą, należy się spodziewać, iż rata kredytu może być niższa niż przed 15 stycznia.

Okaże się, że frankowicze znów zarobili?

- Trudno generalizować czy "frankowicze" zarobili czy też stracili. Wszystko zależy od tego, jaka marża była w danym momencie, jak kształtowała się cena franka, czy kredyt był przeliczany po kursie kupna czy średnim, czy spłacali zobowiązania bezpośrednio w walucie, czy też po kursie "tabelowym" itd.

Ogólnie jednak różnice nie są znaczące, jeżeli chodzi o samą ratę. Dużo bardziej problematyczna może być chęć jednorazowego spłacenia całości kredytu. Wtedy może się okazać, iż po sprzedaży mieszkania będziemy musieli dopłacić bankowi, gdyż droższy frank na tyle podniósł wartość zobowiązania, że nieruchomość nie jest w stanie go zaspokoić, mimo iż regularnie spłacaliśmy raty przez kilka lat

Zadłużonym we frankach trzeba pomóc?

- Najbardziej zainteresowaną stroną, która powinna indywidualnie podejść do kredytobiorców, jest sam bank. Ogólnie dla instytucji finansowych hipoteki nie są żyłą złota. Zdecydowanie więcej banki są w stanie zarobić na usługach, które oferują klientowi, który przecież jest z nim związany na 30 lat.

To znaczy?

- Nierzadko już w samej umowie kredytowej jest zapis o konieczności posiadania konta, na które spływa wynagrodzenie oraz wyrobienie karty płatniczej. Bank może także zaproponować klientowi np. kredyt w koncie, kartę kredytową, pożyczkę, różnego rodzaju ubezpieczenia czy też fundusze inwestycyjne albo emerytalne. Są to wysoko marżowe produkty, z których przychody wielokrotnie przekraczają te osiągane na hipotekach.

Bank, który myśli długoterminowo powinien sam wykazać się inicjatywą?

- Oczywiście. Podam przykład. Niczym nieprzymuszony rumuński oddział Volksbanku zaproponował, że najbliższe raty będą spłacane po kursie sprzed 15 stycznia, a potem przedstawi inne rozwiązanie, które będzie do zaakceptowania zarówno przez bank jak i przez klienta.

Tak instytucja buduje zaufanie. Może mieć nadzieję, że potem klient, w pewnym sensie odwdzięczając się, wybierze ofertę swojego banku, gdy będzie myślał o kredycie samochodowym czy funduszu emerytalnym.

Marcin Lipka - analityk walutowy. Jest absolwentem Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończył także studia Global [MBA](#) na University of North Florida (USA), Fachhochschule Koln (Niemcy) oraz Dongbei University of Finance&Economics (Chiny). Od wielu lat związany jest z rynkami kapitałowymi. We wrześniu 2012 roku dołączył do zespołu [Cinkciarz.pl](#) - firma ma siedzibę w [Zielonej Górze](#).

