

Hipoteki: niższe raty już od września

Prezydent podpisał pakiet ustaw dających kredytobiorcom zadłużonym w obcych walutach szansę na częściową obronę przed rosnącymi kursami walut. Wszystko wskazuje na to, że już we wrześniu raty będzie można obniżyć o koszt spreadu

Zgodnie z nowym prawem raty kredytów mieszkaniowych rozliczanych w obcej walucie będzie można bez dodatkowych opłat spłacać bezpośrednio w tej walucie. Kredytobiorcy będą mogli zatem uniknąć niesławnego spreadu (różnica pomiędzy kursem zakupu i sprzedaży waluty), który w niektórych bankach przekracza 10 proc. i mocno zawyża raty kredytowe. Walutę będzie można kupić zarówno w kantorze, innym banku, jak i w internecie. Co dla klientów ważne, bank nie będzie mógł pobierać opłat ani za przyjęcie przelewu, ani za dostarczenie gotówki do placówki, znikną też opłaty za aneksy, których banki dotąd wymagały przy zmianie sposobu spłaty kredytu. Nowe prawo ma dotyczyć zarówno nowych umów kredytowych, jak i tych już aktywnych (w niespłaconej części). W zależności od kursów walut i innych parametrów kredytu miesięczna oszczędność wyniesie od kilkunastu do dwudziestu złotych na każde 100 tys. zł kredytu.

Trasa do tych oszczędności może prowadzić kilkoma różnymi drogami. Najwięcej mówi się o kupowaniu waluty w kantorach, jednak tu trzeba pamiętać, że w niektórych placówkach spready są podobne jak w bankach, trzeba więc znaleźć kantor oferujący jak najatrakcyjniejsze kursy. Inna opcja to skorzystanie z usług innego banku i fizyczne zakupienie franków w jego placówce. Jeśli bank kredytobiorcy ma spread rzędu 10 proc., a inny oferuje franki ze spreadem trzy razy mniejszym, to operacja może okazać się opłacalna. Część instytucji (m.in. Alior, Citi Handlowy i Raiffeisen) przygotowuje też specjalną ofertę dla osób zadłużonych we franku, chcąc skłonić je do kupowania waluty u siebie.

Do korzystania ze swoich usług zachęcają także pojawiające się serwisy internetowe umożliwiające zakup obcych walut. Cinkciarz.pl jest e-kantorem, Walutomat.pl łączy osoby chcące kupić i sprzedać daną walutę, a Ratomat.pl (posiada licencję NBP na prowadzenie działalności kantorowej) kupuje w imieniu klientów walutę na rynku Forex. Wszystkie te rozwiązania umożliwiają obniżenie raty kredytu, bo opłaty pobierane przez nie są kilkakrotnie niższe niż bankowe spready. Sytuacja może jednak prowadzić do aktywacji oszustów chcących wykorzystać naiwność klientów. Takie serwisy nie są nadzorowane, a bariera wejścia jest niska. Mimo zapewnień o bezpieczeństwie ze strony ich właścicieli, klienci powinni zachowywać jak najdalej idącą ostrożność korzystając z tego rodzaju rozwiązań.

Gdyby klienci tłumnie zaczęli unikać spreadów, należy się spodziewać reakcji ze strony sektora bankowego. Wszak spready to dodatkowe dochody banków, które ich pozbawione, poszukają zapewne pieniędzy gdzie indziej. Możliwy jest zatem np. wzrost marż i prowizji, co dotknęłoby nowych kredytobiorców. Banki mają jednak jeszcze jedną furtkę, a jej otwarcie może być brzemiennie w skutkach. Chodzi o wiele tysięcy umów kredytowych we franku szwajcarskim, w przypadku których wartość zadłużenia wyrażona w złotych znacznie przekracza wartość zabezpieczenia (mieszkania). W niektórych przypadkach LtV (stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia) przekracza nawet 200 proc. Masowe unikanie spreadów przez klientów może

doprowadzić do sytuacji, gdy banki zwrócą na to baczniejszą uwagę i zaczną wymagać np. dodatkowych polis ubezpieczeniowych, a składki mogą wynieść nawet kilka tys. zł rocznie. Wtedy okaże się, że to co klienci zyskali omijając spread, banki odbiorą im kilkakrotnie.

Od chwili gdy ustawa trafi do Dziennika Ustaw (zwykle trwa to kilka dni od podpisania przez Prezydenta) minie 14 dni łącznie z weekendami i dniami wolnymi, po czym wejdzie ona w życie. Nowe zasady spłacania kredytów hipotecznych mogą więc wejść w życie jeszcze przed końcem sierpnia.