

Zostań z frankiem

KRZYSZTOF OPPENHEIM

DORADCA FINANSOWY
OPPENHEIM ENTERPRISE



W: Złoty jest tak tani, że posiadacze kredytów hipotecznych w euro czy franku szwajcarskim mogą mieć niespokojne sny, gdyż ich zadłużenie – w przeliczeniu na złote – znacznie wzrosło, mimo spłacania rat. Co robić w takiej sytuacji?

KRZYSZTOF OPPENHEIM, DORADCA FINANSOWY OPPENHEIM ENTERPRISE: Najgorszym rozwiązaniem jest w tej sytuacji przewalutowanie kredytu na złote. W pewnym sensie to, co się przytrafiło kredytobiorcom walutowym, jest karą za nieśłuchanie głosu ekspertów, którzy zniechęcali do zadłużania się w CHF, gdy złoty był bardzo mocny – co miało miejsce przez cały 2007 i pierwszą połowę 2008 roku. W mojej opinii w ciągu kilku lub kilkunastu miesięcy rynek walutowy się uspokoi, a złoty umocni, choć nie sądzę, żeby frank szwajcarski kosztował poniżej 2,5 zł.

Gdy kredytobiorca nie radzi sobie po wzroście kursów walut z wysokimi ratami lub widzi, że spłaca zadłużenie na granicy swoich możliwości – co powinien zrobić?

Zmiana waluty na złote jeszcze bardziej zwiększy miesięczną ratę, a więc nie ma najmniejszego sensu. Pozostaje wykorzystanie możliwości, jakie daje bank. Często w umowie jest zapis o możliwości zawieszenia spłaty jednej raty. Niestety, zazwyczaj mamy taką możliwość tylko raz w roku.

Jeśli to nie wystarczy, pozostaje złożyć wniosek do banku, aby przez dany okres zawiesić spłatę kapitału lub wydłużyć okres spłaty kredytu. Nie zawsze jednak uzyskamy pozytywną decyzję.

Czy bank będzie chciał negocjować, będzie skłonny iść na rękę kredytobiorcy, czy raczej będzie robił trudności: zechce kolejne zabezpieczenie, świeże zaświadczenie o zarobkach, wycenę mieszkania? Jak podchodzą do trudnej sytuacji swoich klientów poszczególne banki?

Na razie dochodzi do sytuacji, w której konkretny bank chce wykorzystać sytuację i wypowiadać umowy swoim kredytobiorcom. Problem taki może się jednak pojawić, jeśli w najbliższych miesiącach kryzys w Polsce się pogłębi. W tym wypadku nie wiadomo, jak dany bank się zachowa, jeśli masowo kredytobiorcy będą się zgłaszać z wnioskami o restrukturyzację zadłużenia.

A jeśli ktoś dziś zamierza się zadłużyć na mieszkanie, gdy kurs franka jest na tzw. górze, czyli bardzo wysoki, to warto zaciągnąć kredyt w tej walucie?

Gdybym dziś ubiegał się o kredyt, na pewno wybrałbym kredyt w CHF. Wtedy, oprócz niższej raty, mamy poważne szanse na spadek wartości zadłużenia w ciągu roku. Po tym czasie warto ten zysk skonsumować, zamieniając walutę zadłużenia na PLN. To właśnie było najlepszym posunięciem w ub. roku dla setek tysięcy kredytobiorców, którzy w latach 2005 – 2007 wybrali kredyt w CHF. Jeśli jednak decydujemy się na kredyt we frankach szwajcarskich, to nie na każdych warunkach: marża nie powinna przekroczyć 2,5 proc.