

Rata może wzrosnąć – czy kredytobiorcy o tym wiedzą?

2019-10-29 11:10



Michał Kisiel

analityk Bankier.pl

Hossa na rynku [kredytów mieszkaniowych](https://www.bankier.pl/smart/kredyt-na-mieszkanie) trwa w najlepsze, a większość sprzedaży to zobowiązania oparte na zmiennym oprocentowaniu. Bankowcy są mocno podzieleni w ocenach, czy klienci są świadomi związanego z tym ryzyka. Kontrowersje budzą także kredyty ze stałym oprocentowaniem.

Od kilku lat stopy procentowe na rynku międzybankowym są nie tylko wyjątkowo stabilne, ale również rekordowo niskie. Od wskaźników WIBOR zależy z kolei oprocentowanie kredytów hipotecznych, które w ostatnich kwartałach sprzedają się coraz lepiej.

Kredytobiorcy, którzy teraz po raz pierwszy zaciągają zobowiązanie na zakup mieszkania mogą nawet nie pamiętać czasów, gdy stawki były znacznie wyższe. To sprzyja „iluzji taniego kredytu” – obecny poziom raty łatwo jest uznać za pewnik, podczas gdy w przyszłości może się on znacząco zmienić. Z kolei bardziej doświadczeni klienci, spłacający kredyt od pewnego czasu, zdążyli już



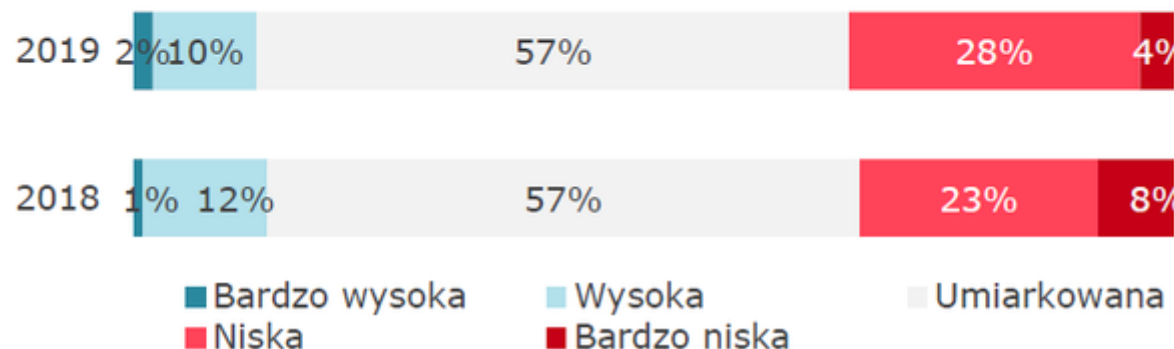
zapomnieć, że nowy harmonogram przesłany z banku może okazać się zaskoczeniem.

W październikowej edycji „Monitora Bankowego” Związku Banków Polskich zaprezentowano wyniki badania przeprowadzonego wśród pracowników banków, w którym zadano pytanie o ocenę świadomości ryzyka stopy procentowej wśród klientów. **32 proc. badanych twierdzi, że kredytobiorcy mają niską lub bardzo niską świadomość możliwości wzrostu stóp procentowych i rat zobowiązań mieszkaniowych.**

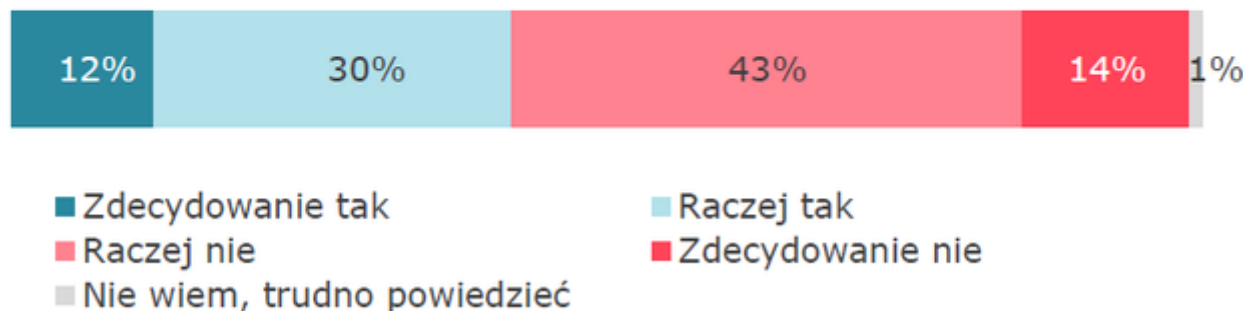
Bardzo zbliżone wyniki uzyskano w tym samym badaniu w 2018 r. – zdaniem bankowców zatem sytuacja nie uległa istotnej zmianie.

Jednocześnie wizja bardziej zdecydowanej promocji kredytów ze stałym oprocentowaniem budzi wśród bankowców kontrowersje. 57 proc. respondentów

**Jaka jest w Pani/Pana ocenie świadomość klientów
odnośnie możliwości wzrostu stóp procentowych i wzrostu
rat kredytów mieszkaniowych opartych na zmiennej stopie
procentowej w ciągu najbliższych lat?**



**Czy banki powinny w większym stopniu zaoferować klientom
kredyty mieszkaniowe oparte na stałej stopie procentowej?**



jest zdania, że banki nie powinny w większym stopniu oferować hipotek ze stałą ratą (14 proc. bankowców zdecydowanie oponuje, 43 proc. jest raczej przeciwnych). 42 proc. ma odmienne zdanie i uznaje proponowanie klientom kredytów ze stałą stopą za dobry pomysł.

**Kredyty ze stałym oprocentowaniem
jeszcze w powijakach**

Przypomnijmy, że nacisk na sprzedaż kredytów hipotecznych ze stałym oprocentowaniem przychodzi „z góry”. [Za takim rozwiązaniem zdecydowanie opowiada się Komisja Nadzoru](#)

Odpowiedzi pracowników banków - badanie Kantar na zlecenie ZBP ("Monitor Bankowy" październik 2019) (ZBP)

[Finansowego\(https://www.bankier.pl/wiadomosc/KNF-zmusi-banki-do-zaoferowania-kredytow-hipotecznych-ze-stala-stopa-7609719.html\)](https://www.bankier.pl/wiadomosc/KNF-zmusi-banki-do-zaoferowania-kredytow-hipotecznych-ze-stala-stopa-7609719.html).

Tymczasem dostępne obecnie na rynku produkty tego typu nie chronią klientów w całości przed ryzykiem zmiany oprocentowania i raty. Okres, w którym obowiązuje stała stopa jest ograniczony (zazwyczaj do maksymalnie 5 lat), a nie we wszystkich bankach można po jego zakończeniu ponownie zdecydować się na stałą ratę.

Ryzyko stopy procentowej może okazać się w przyszłości bolesnym problemem. Klienci decydujący się obecnie na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego w momencie wyraźnego wzrostu stóp będą musieli zmierzyć się z nagle rosnącym obciążeniem budżetu. Kredytobiorca pożyczający 300 tys. zł musi dziś co miesiąc odprowadzić do banku ratę w wysokości ok. 1400 zł (zakładamy marżę 2 pp. i 30-letni okres spłaty). Gdyby wskaźnik WIBOR zbliżył się do poziomu sprzed dekady (z 2008 r.), rata wzrosłaby o 1000 zł.

Michał Kisiel

Źródło: **Bankier.pl**