

Co wybrać gdy szaleje inflacja?

Najwyższy w XXI wieku wzrost inflacji stał się w marcu 2022 r. faktem. Dwucyfrowa wartość tego wskaźnika może się utrzymywać dalej, także ze względu na niestabilną sytuację związaną z wojną w Ukrainie. W związku z tym Rada Polityki Pieniężnej po raz kolejny podniosła stopy procentowe do poziomu 4,5 proc^[1] z poziomu 0,10 z października 2021.

Większość ekspertów zgadza się, że w przyszłości czekają nas kolejne podwyżki stóp procentowych, nawet powyżej 5,5 proc. W dużym skrócie oznacza to, że raty kredytów będą rosnąć, a zdolność kredytowa maleć. Wszystko po to, żeby ostudzić polską gospodarkę i zmniejszyć zakres inwestycji. W jaki sposób? Sprawić, żeby kredyty były drogie – czyli wysoko oprocentowane.

Czym jest oprocentowanie?

Najprościej mówiąc, jest to główny koszt kredytu. Wyraża się go procentowo i na jego podstawie wylicza się, ile odsetek oddamy bankowi po zakończeniu okresu kredytowania. W naszych harmonogramach kredytowych zobaczymy jego podsumowanie jako sumę odsetek należnych bankowi. Odsetki płacimy co miesiąc. Dlatego nasza rata składa się z części kapitałowej (czyli tego, co faktycznie pożyczylimy) i części odsetkowej (czyli tego, ile bank sobie „policzy” za to, że udostępnił nam te pieniądze). Wysokość tego „procenta” jest zależna od tego, jak w danej sytuacji kształtuje się wysokość stóp procentowych. Im one wyższe – tym wyższe będzie oprocentowanie. O zależnościach wysokości stóp procentowych pisałam we wcześniejszych wydaniach „Panaceum”.

Skoro już wiemy, czym jest oprocentowanie, przejdźmy do tego jak banki mogą je naliczać. Jeszcze do niedawna polscy klienci mieli dostęp właściwie wyłącznie do kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu. Zmieniła to rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego nazywana rekomendacją S. Zaczęła ona obowiązywać od połowy 2021 r. i zobowiązała polskie banki do tego, żeby swoim klientom oferowały także kredyty o stałym oprocentowaniu. Czym różni się jedno od drugiego, jakie są korzyści obu rozwiązań?

Gdy oprocentowanie się zmienia

Ponieważ przed 2021 r. banki nie musiały oferować kredytów o stałym oprocentowaniu, po prostu tego nie robiły. Dlatego dziś zdecydowana większość kredytów hipotecznych w Polsce to kredyty o oprocentowaniu zmiennym. I dotyczy to każdej waluty, od kredytów

frankowych po kredyty złotowe. Ich liczba gwałtownie wzrosła w ciągu ostatnich dwóch lat, a 2021 był rekordowym rokiem na tym rynku. I nic dziwnego. Kredyt hipoteczny był po prostu tani z uwagi na niskie stopy procentowe, więc wiele osób zdecydowało się go zaciągnąć, nie pytając nawet o dostępność kredytów o stałej stopie.

Zmienność oprocentowania oznacza, że jest ono dostosowywane do aktualnych warunków rynkowych. Większość kredytobiorców ma oprocentowanie oparte na stałej marży banku (obowiązującej w trakcie trwania umowy) i zmiennym w czasie wskaźniku WIBOR w wydaniu 3M lub 6M (różnią się od siebie wysokością i tym, w jakim okresie bank sprawdza wartość wskaźnika). Razem składa się to na oprocentowanie kredytu.

WIBOR (dla kredytów złotych) jest zmienny. Odzwierciedla on oprocentowanie, na jakim banki krajowe pożyczają sobie wzajemnie pieniądze. WIBOR rośnie wraz ze wzrostem stóp procentowych, a gdy on rośnie, to nietrudno się domyślić, że jak w równaniu matematycznym – rośnie też wysokość oprocentowania i naszej comiesięcznej raty.

Dla przykładu, kredyt na 300 tys. zł zaciągnięty na 20 lat przy marży 2,5 proc. miał ratę na poziomie 1 663 zł przy stopach procentowych na poziomie 0,5 proc. a obecnie (przy poziomie stopy procentowej 4,5 proc.) to już 2 325 zł. Wysokość odsetek dla tego kredytu wzrosła w tym czasie z 99 300 zł do 258 215 zł.

Pocieszeniem jest to, że w sytuacji gdy stopy procentowe zaczną spadać, zmniejszy się również miesięczna rata i wysokość odsetek, jakie kredytobiorca musi zapłacić bankowi.

Na drugim biegunie znajdują się oferty kredytu hipotecznego oparte na oprocentowaniu stałym.

Kredyt na stałej stopie

Dane rynkowe pokazują, że do tej pory kredyty o stałej stopie procentowej nie cieszyły się i nie cieszą dużą popularnością. Zaledwie 5 proc. wszystkich udzielonych w kraju kredytów to te o stałym oprocentowaniu.

Ale zacznijmy od początku. Co oznacza „oprocentowanie stałe”? Najprościej mówiąc – jest ono niezmiennie w pewnym okresie i niezależne od czynników rynkowych. Wyrażane jest ono oczywiście – jak to oprocentowanie – procentowo. Stałe oprocentowanie to także stała, niezmienna rata miesięczna.

Warto jednak wziąć pod uwagę fakt, że w Polsce banki nie oferują kredytów o stałym oprocentowaniu na cały okres kredytowania. Najczęściej będziemy mieć stałe oprocentowanie, ale przez 5 lub 7 lat, a nie przez cały kredyt. Co wydarzy się po upływie

tego czasu? Zależy to od warunków banku, jakie będziemy mieć w umowie, jednak najczęstszym standardem jest albo propozycja przejścia na zmienne oprocentowanie albo propozycja nowego oprocentowania stałego, przystosowanego do warunków rynkowych.

Jak porównać kredyt ze stałym i zmiennym oprocentowaniem?

Przy kredycie jak zawsze, trzeba rozważyć bardzo dokładnie czy oferowane warunki nam odpowiadają i spełniają oczekiwania. Warto pamiętać, czym skutkuje kredyt ze stałą a czym ze zmienną stopą. A także to, że ryzyko lub jego brak bierzemy na siebie, bo to my będziemy musieli ten kredyt spłacać. Dlatego tak ważne jest dokładne rozpatrzenie swoich opcji i sprawdzenie, co nam bardziej pasuje.

Przede wszystkim: chodzi o ryzyko rozumiane jako prawdopodobieństwo wzrostu raty. Jeśli boimy się pogorszenia sytuacji gospodarczej, możemy nie godzić się na kredyt ze zmiennym oprocentowaniem, bo niesie on ze sobą wyższe ryzyko niż kredyt z oprocentowaniem stałym.

Znajduje to swoje odzwierciedlenie w zmienności raty: przy oprocentowaniu stałym będziemy mieć pewność, że przez te 5 czy 7 lat jej wysokość się nie zmieni nawet o złotówkę. W oprocentowaniu zmiennym jej wysokość będzie wzrastać lub maleć – w zależności od aktualnych odczytów WIBOR.

Dodatkowo, trzeba zwrócić uwagę na znajomość kosztów kredytu. Jest to wartość zdecydowanie mniej przewidywalna w przypadku kredytów opartych o zmienne oprocentowanie. Przy czym pamiętajmy, że stałe oprocentowanie daje nam gwarancję tylko w konkretnym okresie.

W tym miejscu muszę też zwrócić uwagę na koszty tych kredytów. Otóż z porównań ofert banków przeprowadzonych przez portal Bankier.pl wynika, że kredyty ze stałą stopą są nieco droższe. Obecnie ich oprocentowanie oscyluje ok. 6-7 proc. I o ile dziś wydaje się to dobrym rozwiązaniem, to pamiętajmy, że jeśli stopy procentowe spadną, to nie skorzystamy z tego i wciąż będziemy płacić takie same raty.

Z uwagi na powyższe, kredyt ze stałą stopą procentową będzie odpowiedni dla osób, które wolą minimalizować ryzyko. A także dla tych, którzy dopiero biorą kredyt. Dlaczego? Bo gdy bierzemy kredyt na mieszkanie to prawdopodobnie wydaliśmy już sporą część naszych oszczędności na wkład własny albo remont i możliwe, że nie zostawiliśmy sobie poduszki finansowej na wypadek wzrostu raty – a jak już wiemy ten wzrost może być nawet dwukrotny.

Kredyt ze zmiennym oprocentowaniem także ma swoje zalety. Przede wszystkim jest

tańszy, a więc będzie odpowiadać kredytobiorcom, którym zależy na cenie tu i teraz. Często będą to osoby, które np. ze sprzedaży innego mieszkania chcą spłacić dużą część kredytu, oczekują spadku etc.

Niezależnie od tego, co napisałam powyżej, pamiętajmy o tym, żeby dokładnie zastanowić się generalnie nad braniem kredytu. To poważne zobowiązanie, które będzie z nami przez długie lata. Z całą pewnością zachęcam wszystkich Państwa do rozważnego podchodzenia do spraw kredytu hipotecznego. Najważniejsze jest żeby nie zadłużyć się blisko granicy naszej wydolności finansowej. Zawsze musimy wziąć pod uwagę sytuację, w której rata wzrasta dwu- a nawet trzykrotnie. I zastanowić się, co to stanowi dla naszego budżetu.

Z porównań ofert banków przeprowadzonych przez portal Bankier.pl wynika, że kredyty ze stałą stopą są nieco droższe. Obecnie ich oprocentowanie oscyluje ok. 6-7 proc.

[\[1\]](#) Aktualne po podwyżce z 06.04.2022

Katarzyna Rulkiewicz

Panaceum 05/22