

OPINIA EKONOMICZNA

Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 r. zaczęła wreszcie reagować na inflację. Konsekwencją kolejnych decyzji Rady o podniesieniu stóp procentowych jest jednak znaczny wzrost rat kredytów mieszkaniowych. Pojawili się w związku z tym propozycje mające na celu ulżenie kredytobiorcom. Sformułowany został postulat zamrożenia stawki WIBOR, do której indeksowane są stawki oprocentowania większości ostatnio udzielanych kredytów mieszkaniowych. Posłowie zapowiadają również projekty ustaw przewidujące dopłaty kredytobiorcom do rat kredytów mieszkaniowych. Jednakże NBP podnosi stopę referencyjną właśnie po to, by podwyżka spowodowała wzrost stóp procentowych

będzie przy kolejnych podwyżkach stóp procentowych i rat kredytowych. Dotychczas, od października 2021 do lutego 2022, stopa referencyjna NBP wzrosła z 0,1 do 2,75 proc., a stopa WIBOR trzymiesięczny wzrosła o ok. 3 pkt proc. – z 0,25 do 3,23 proc. Prezes NBP Adam Głapiński na konferencji prasowej 9 lutego 2022 r. mówił, że należy oczekiwać dalszych podwyżek. Analitycy przewidują, że stopa referencyjna wzrośnie do 4–4,5 proc., co by oznaczało, że stawka WIBOR mogłaby wzrosnąć do ok. 5 proc.

Wzrost WIBOR-u do takiego poziomu oznaczałby wzrost rat kredytów o ponad 50 proc. w stosunku do poziomu sprzed rozpoczęcia cyklu podwyżek przez NBP. Prognozy analityków nie stanowią jednak gwarancji, że dla powstrzymania inflacji

Członkowie RPP, nawet jeżeli nie będą tego publicznie przyznawać, to w swoich decyzjach mogą starać się ograniczać skalę podwyżek, aby chronić kredytobiorców. Jednakże dla posiadaczy kredytów mieszkaniowych może okazać się to niedźwiedzią przysługą. Jeśli RPP powstrzyma się od podniesienia stóp do wysokości potrzebnej dla ograniczenia inflacji, to wysoka inflacja, wysokie stopy procentowe i wysokie raty kredytowe utrzymać się będą przez bardzo długi okres. W efekcie posiadacze długoterminnych kredytów mieszkaniowych zapłacą w sumie, w okresie spłaty kredytu, więcej, niż zapłaciliby w scenariuszu, w którym NBP podniósłby stopy procentowe bardziej zdecydowanie na pewien czas, powodując szybsze ograniczenie inflacji, a w konsekwencji szybsze

w taki sposób, aby w okresie bardzo wysokich stóp procentowych ograniczyć spłatę kapitału kredytu. Oznaczałoby to, że w czasie, gdy kredytobiorcy obciążeni będą wysokimi odsetkami, dzięki spowolnieniu spłaty kapitału wysokość raty nie wzrośnie nadmiernie. Nie jest to rozwiązanie cudowne, gdyż powodować może wydłużenie czasu spłaty kredytu. Rozwiązanie to nie oznacza żadnego dofinansowania kredytobiorców, lecz umożliwienie im, by pomogli sobie sami i uchronili się przed okresowym wysokim wzrostem rat poprzez inne rozłożenie spłat i ewentualne wydłużenie spłaty kredytu.

Można sobie wyobrazić, że rozwiązanie takie zostałoby udostępnione w wyniku uzgodnienia między NBP, KNF i Związkiem Banków Polskich. Banki zobowiązałyby się, aby w określonych

” NBP podnosi stopy właśnie po to, by podwyżka spowodowała wzrost stóp procentowych na rynku i dzięki temu obniżył się popyt w gospodarce

w pewnym stopniu osłabi oddziaływanie polityki RPP, gdyż zmniejszy wpływ podwyżek stóp na zahamowanie popytu, w przypadku osób, które ograniczą wzrost swoich rat kredytowych przez „rozterminowanie” spłat. Jednakże ten negatywny wpływ na skuteczność polityki RPP będzie w tym przypadku bardzo ograniczony, gdyż tylko część kredytobiorców zdecyduje się na skorzystanie z tego rozwiązania i wydłużenie okresu spłaty kredytu. Ci, którzy nie będą musieli,

zmiany prowadzące do wydłużenia okresu spłaty nie będą prowadzić do pogorszenia klasyfikacji kredytu lub zwiększenia wymogu kapitałowego dla banku.

Proponowane rozwiązanie może być alternatywnie wprowadzone drogą ustawową, lecz przy racjonalnej i konstruktywnej postawie banków, nadzoru bankowego i NBP można to bardziej sprawnie i profesjonalnie osiągnąć poprzez proponowane porozumienie trójstronne.

Proponowanemu rozwiązaniu powinna towarzyszyć

Czy można ulżyć kredytobiorcom i ułatwić zadanie RPP

na rynku, tak by kredytobiorcy więcej płacili i by dzięki temu obniżył się popyt w gospodarce. Zamrożenie stopy WIBOR oznaczałoby, że oddziaływanie podwyżek stopy referencyjnej NBP na ograniczanie popytu w gospodarce i hamowanie inflacji byłoby osłabione. Podwyżka stóp musiałaby być wyższa lub przy danym wzroście stóp zejście inflacji do akceptowanego poziomu zajęłoby więcej czasu. Byłoby to rozwiązanie kosztowne dla gospodarki i dla konsumentów. Kosztowne dla gospodarki skutki miałyby również



MATE PRAS

STEFAN KAWALEC

Problem rosnących rat kredytów mieszkaniowych można złagodzić, umożliwiając kredytobiorcom inne rozłożenie płatności – tak by w okresie bardzo wysokich stóp procentowych ograniczyć spłatę kapitału kredytu.

nie będzie konieczny jeszcze wyższy wzrost stóp procentowych.

Obawa o sytuację kredytobiorców oddziaływać może na politykę RPP, tym bardziej że w dyskusji publicznej podnosi się argument, iż

obniżenie stóp procentowych i wysokości rat.

Innymi słowy scenariusz, w którym RPP, nie przejmując się losem kredytobiorców, podwyższa stopy procentowe do wysokości, którą uznaje za właściwą dla powstrzymania inflacji przy możliwie umiarkowanym koszcie dla aktywności gospodarczej, może być nie tylko korzystny z punktu widzenia całej gospodarki i konsumentów, lecz również w dłuższym okresie bardziej opłacalny dla posiadaczy kredytów mieszkaniowych. Powstaje jednak problem, jak kredytobiorcy mają związać koniec z końcem w okresie wysokich stóp procentowych?

Jak rozłożyć płatności

Problem ten można złagodzić poprzez umożliwienie kredytobiorcom innego rozłożenia płatności,

warunkach, gdy stopa WIBOR przekroczy określony poziom, np. 3,5 proc., wyrażać zawsze zgodę na wniosek klienta dotyczący obniżenia części kapitałowej raty w ramach ustalonych w porozumieniu NBP-KNF-ZBP.

Porozumienie takie, wsparte odpowiednimi rekomendacjami nadzoru, ograniczy ryzyko, że posiadacze kredytów hipotecznych nie będą mogli wytrzymać wzmózonej walki RPP z inflacją. Dzięki temu osłabną argumenty za wprowadzeniem rozwiązań typu zamrożenie WIBOR lub powszechne dopłaty do kredytów, które – jak wspomnieliśmy wyżej – podważyłyby w dużym stopniu działania RPP i tym samym zmusiły Radę do większych podwyżek lub przedłużyły proces ograniczania inflacji.

Oczywiście proponowane rozwiązanie również

prawdopodobnie z tego rozwiązania nie skorzystają. Natomiast skorzystają z niego ci, dla których bez tego podwyższone raty kredytowe stałyby się trudne do zniesienia.

Porozumienie trójstronne

Ważne jest, aby kredytobiorcy wiedzieli, że istnieje taka możliwość i mieli pewność, że jeżeli wystąpią do banku o skorzystanie z niej, to automatycznie dostaną zgodę. To właśnie powinno zapewnić porozumienie NBP-KNF-ZBP, o którym banki powinny poinformować kredytobiorców. Jednocześnie porozumienie NBP-KNF-ZBP powinno określać, jak nadzór bankowy traktować będzie takie przypadki. Istotne jest w szczególności to, aby zagwarantować, że takie

dyskutowana obecnie nowelizacja ustawy z 2015 r. „o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy”, tak aby ułatwić wykorzystanie Funduszu Wsparcia Kredytobiorców na pomoc dla osób, których sytuacja po podwyżkach stóp będzie szczególnie trudna, mimo „rozterminowania” płatności.

Proponowane rozwiązania mogą ulżyć nieco kredytobiorcom i ułatwić RPP realizację stojącego przed nią trudnego zadania, jakim jest ograniczanie inflacji przy możliwie ograniczonych kosztach dla wzrostu gospodarczego. /©©

Autor jest ekonomistą. W latach 1991–1994 był wiceministrem finansów. Po odejściu z rządu pracował głównie w bankowości. Obecnie prowadzi firmę konsultingową Capital Strategy

” Wiele osób wzięło kredyty, gdy stopy NBP były bliskie zera, a prezes NBP powtarzał, że nie widzi konieczności ich podwyżki

dopłaty kredytobiorcom do odsetek, gdyby takie dopłaty były powszechne.

WIBOR będzie rósł

Dyskusja o problemach kredytobiorców nasilać się

kredytobiorcy mogli zostać wprowadzeni w błąd przez politykę informacyjną NBP i podwyżki ich zaskoczyły. Wiele osób wzięło kredyty, gdy stopy NBP były bliskie zera, a prezes NBP powtarzał, że nie widzi konieczności ich podwyżki.

REKLAMA 0896127/A/DRESA

Poszerzaj swoje HORYZONTY

ŹRÓDŁO BRANŻOWEJ WIEDZY

turystyka rp.pl

PARTNERZY SERWISU

ITAKA Coraltravel RAINBOW