

## **Kredyt z frankiem, co zrobić kiedy ta dwójka jest nie do pary?**

Copyright © 2011 CRE-Finance

Zgoda na swobodne rozpowszechnianie i kopiowanie,  
brak zgody na zamianę treści, przekształcanie,  
publikowanie we fragmentach,  
**w formie innej niż elektroniczna.**

Kurs szwajcarskiej waluty zmienia się jak przysłowiowe rękawiczki. Niestety, nie są to zmiany korzystne dla Ciebie, jako kredytobiorcy. Jak się przed tym chronić? Kiedy zmiana waluty będzie korzystna?

Zmiana kursu franka to w prostym przełożeniu zmiana wysokości raty, jaką płacisz za kredyt hipoteczny. Kurs waluty bowiem, po przemnożeniu przez wysokość raty we franku daje nam kwotę do zapłacenia. Jeśli, jesteś jedną z osób które zaciągnęły kredyt w okresie niskiego kursu waluty, np. po kursie 2 zł, masz o 50 a nawet 100% więcej do zapłacenia, jeśli kurs zwiększy się do 3 lub 4 zł.

## Ryzyko kursowe

W potocznie nazywanym kursie waluty, w przypadku spłat rat kredytu, rozróżniamy relację pomiędzy kursem po jakim bank wypłacił kredyt, a po jakim będzie następowała jego spłata. Różnica jest tym, co ma wpływ na wysokość Twojej raty. Jest to dodatkowy koszt, jaki płacisz.

Jak pokazują statystyki, apogeum sprzedaży hipotek opierających się na szwajcarskiej walucie, przypada na okres kwiecień – październik 2008. Wtedy to złotówka była wyjątkowo silna. Oznaczało to, korzyści przy zaciąganiu kredytu. Za mniej złotych, można było wziąć, a dosłownie kupić więcej szwajcarskiej waluty.

Najtańszy kredyt mieszkaniowy

## Jak kredytować nieruchomości z frankiem w bieżącej sytuacji?

Jeśli Twoje bieżące zobowiązania są finansowane w oparciu o szwajcarską walutę to należy wziąć głęboki oddech.

Decyzja o wzięciu kredytu hipotecznego, zostaje często podjęta z myślą o odległym okresie, często kilkunastoletnim lub dłuższym. W takiej też perspektywie, każda pojawiająca się zmiana powinna być rozpatrywana. Jeśli zmienia się kurs waluty, to z pewnością nie po raz ostatni. Na takie zmiany należy się przygotować, także w przyszłości.

## Twoja decyzja sprzed 2 lub 3 lat wydaje Ci się błędna?

Płacisz ratę wyższą o 30%. Czyli, w momencie podpisywania umowy rata wynosiła 1000 zł, a obecnie 1300zł. Od czasu decyzji o finansowaniu Twojej nieruchomości minęły 2, 3 lata?

Mądry dom, bogaty dom

W okresie kilkudziesięciu lat, raty kredytów walutowych będą się wahały. Na tym polega ten sposób finansowania. W zamian za mniejszą ratę w stosunku do kredytu w rodzimej walucie, przyjmujemy warunki niepewnej wysokości rat w przyszłości.

Twoja obecna sytuacja finansowa, to konsekwencja decyzji podjętej wcześniej. Jeśli była błędna, czy ta okaże się lepsza?

To co zrobisz teraz, znajdzie swój skutek w przyszłości. Nie masz gwarancji, że zmiana warunków kredytowania będzie dobrą decyzją. Jeśli przyjmiesz, że Twoja decyzja nie była najlepsza, to ostatecznym rozrachunku, możesz mieć dwie nie najlepsze lub nawet błędne decyzje w przeciągu kilku lat. Warto pamiętać, że przy wyborze sposobu finansowania rozpatrywany był okres co najmniej kilkunastu lub więcej lat. Wzięcie kredytu walutowego przez Ciebie, w okresie kiedy frank miał korzystny kurs i zmiana waluty w okresie niekorzystnego kursu, będzie Cię drogo kosztowało.

Inwestuj we własny dług

Zmieniając walutę w czasie niekorzystnym, czyli w okresie silnej złotówki zgadzasz się na straty wynikające z różnic kursowych zapłaconych już rat. Jeśli wybraną walutą będzie złoty to wzrośnie oprocentowanie kredytu. Nie bez znaczenie pozostaną także koszty samej operacji przewalutowania. Przy próbie przewalutowania, bank poprosi Cię o dokumenty dochodowe. Sprawdzi skrupulatnie, jak wygląda Twoja zdolność kredytowa.

W przypadku, kiedy Twoje plany życiowe uległy zmianie, trzeba rozpatrzyć, czy przewalutowanie kredytu ma sens. Trzeba sprawdzić, czy kurs waluty na jaką chcemy zmienić walutę kredytu jest niższy lub co najmniej na takim samym poziomie, jak obecnej. Dzięki temu otrzymamy raty niższe lub na niezmiennym poziomie, z „wizją” mniejszych zmian kursu.

## Na kogo możesz liczyć oprócz siebie

Znane są przypadki krajów, gdzie niekorzystna zmiana kursu franka szwajcarskiego, spowodowała interwencję rządu. Korzyść, jaką uzyskują kredytobiorcy to:

- stała rata w ściśle określonym czasie, na przykład do roku 2015

Każdą ratę przelicza się według stałego kursu w stosunku do rodzimej waluty. W tym okresie, kredytobiorcę nie dotyczą wahania rynkowe waluty, w jakiej zaciągnął kredyt. Płaci jedną ściśle określoną ratę. Jeśli waluta wzrośnie o 30%, rata pozostanie na takim samym poziomie. Pomoc jest mocno odczuwalna.

Budżet domowy pod ostrzałem!!!

Przykład

Zaciągasz kredyt, rata w walucie wynosi 1000 zł. Wahania rynkowe, powodują, że rata wzrasta do 1250 zł. Twoja rata wynosi w dalszym ciągu 1000 zł. Oznacza to, że rata będzie o 25% niższa od raty kredytobiorców nie korzystających z takiej pomocy.

## Odroczenie to nie zapomnienie

Zmniejszenie rat powoduje, że część kredytu zostanie odroczone. W okresie do roku 2015 Twoje raty będą oprocentowane zgodnie z preferencyjną stopą procentową. Po tym okresie, powrócą do poziomu stóp rynkowych. Oznacza to, że Twoja rata, będzie tak samo rozliczana, jak raty innych kredytobiorców. Pamiętać należy także, o spłacie części kredytu z okresu o niższym oprocentowaniu. Czy jest to rozwiązanie korzystne? W przypadku zawirowań w finansach osobistych i postępujących niekorzystnych zmian kursów walut, tak.

## Co kraj to obyczaj

Jak na razie nie ma sygnałów, aby w Polsce takie rozwiązania znalazły akceptację rządu. Mechanizmy, jakie zostały wprowadzone to bardziej restrykcyjna ocena wniosków kredytowych. Można więc wyciągnąć wniosek, że postawiono na prewencję i zapobieganie, niż na interwencję w podpisane już umowy kredytowe.

## Pytania do banku, aby para kredyt i frank pasowały

Jest kilka opcji, jakie mogą wprowadzić Twój kredyt w nowy wymiar rat. Warunkiem jest jednak zgoda banku na zmiany w umowie.

Jak kupować nieruchomości poniżej ich wartości?

Możesz ubiegać się o wydłużenie okresu kredytowania lub zamianę rat malejących na równe. Spowoduje to zmniejszenie bieżących obciążeń. Rozpisanie nowego harmonogramu spłat może być rozwiązaniem na zaległości, jakie powstały na Twoim kredycie. Jeszcze innym i co raz częściej wykorzystywanym przez kredytobiorców rozwiązaniem, jest karencja w spłacie kredytu. W tym przypadku, płacimy raty niższe przez okres ustalony w nowej umowie z bankiem.

Jedno pozostaje bez zmian. Sposób podejmowanych decyzji, powinien mieć na względzie Twoje potrzeby i możliwości.

[www.pulspieniadza.pl](http://www.pulspieniadza.pl)