

Kredyt hipoteczny ze stałą czy zmienną stopą procentową?

W ostatnim czasie z powodu podwyżek stóp procentowych w Polsce rosną również raty kredytów hipotecznych. Ale nie wszystkie - dotyczy to kredytów ze zmienną stopą procentową, jednak czy to oznacza, że kredyt ze stałą stopą procentową jest na dziś lepszym wyborem? Niekoniecznie. Sytuacja jest nieco bardziej skomplikowana i przy wyborze rodzaju oprocentowania należy wziąć pod uwagę kilka bardzo ważnych czynników.

Kredyt hipoteczny to długoterminowa pożyczka z banku zaciągnięta na sfinansowanie zakupu nieruchomości lub też jej remont. Taki kredyt jest zabezpieczony wartością nieruchomości, więc jest udzielany na atrakcyjniejszych warunkach niż kredyt konsumpcyjny. Na łączną wysokość oprocentowania kredytu zaciągniętego w złotych mają wpływ dwa czynniki – wartość wskaźnika WIBOR (czyli kosztu pieniądza na rynku bankowym) oraz marża banku.

Na polskim rynku istnieją dwa rodzaje oprocentowania kredytów hipotecznych:

- stałe - utrzymujące tę samą wartość oprocentowania przez uzgodniony w umowie czas (np. w ciągu pierwszych 5 lat),
- zmienne - na jego wysokość mają wpływ czynniki zewnętrzne, takie jak stopy procentowe – jego wysokość zmienia się w czasie całego okresu kredytowania.

Oba rozwiązania mają swoje wady i zalety. W przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej wysokość odsetek jest dostosowywana do aktualnego poziomu wskaźnika WIBOR, który jest mocno powiązany ze stopami procentowymi. Oznacza to, że jeśli stopy procentowe spadają, zmniejsza się również rata kredytu, a kiedy rosną to rosną również odsetki. Ponieważ to klient bierze na siebie ryzyko zmiany stóp procentowych banki naliczają zwykle od takich kredytów niższą marżę.

Kredyty o stałej procentowej mają ściśle ustaloną wysokość raty na określony w umowie czas. Jest on jednak zwykle dużo krótszy niż okres całej umowy kredytowej. Taki kredyt zabezpiecza jednak przez negatywnym skutkiem wzrostu stóp procentowych, z którym

ostatnio mamy do czynienia w Polsce. Z drugiej strony kiedy stopy procentowe spadają, rata kredytu pozostaje bez zmian i wtedy tracimy w stosunku do innych kredytobiorców. Wynika to z tego, że ryzyko zmian stóp procentowych w tym rozwiązaniu bierze na siebie bank, zwykle zawierając to w wyższej marży. Trzeba też pamiętać, że po zakończeniu okresu stałej stopy procentowej warunki spłaty kredytu ulegają zmianie, co może oznaczać nagły, skokowy wzrost oprocentowania.

Na pytanie więc, który rodzaj oprocentowania jest korzystniejszy, odpowiedź brzmi... to zależy. Przede wszystkim od aktualnej sytuacji ekonomicznej oraz indywidualnych preferencji i możliwości kredytobiorcy. Jeśli zdecydujesz się na kredyt ze zmiennym oprocentowaniem, możliwe są dwa scenariusze – oprocentowanie wzrośnie, przez co przyjdzie Ci płacić więcej, ale może też zmaleć, co odciąży Twój domowy budżet. Z kolei przy stałym oprocentowaniu ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych leży po stronie banku, co ten sobie zrekompensuje dodatkowymi kosztami i w efekcie wyższym kosztem kredytu. Na szczęście warto podkreślić, iż podjęta przez nas decyzja nie musi być ostateczna, a uruchomione kredyty ze zmiennym oprocentowaniem można zawsze zmienić na kredyty o stałym oprocentowaniu i na odwrót.

Przy zaciąganiu tak długoterminowych zobowiązań jak kredyty hipoteczne, które są udzielane nawet na 35 lat, warto jednak pamiętać, że z dość dużym prawdopodobieństwem można założyć, że przez cały ten czas tzw. cykl koniunktury gospodarczej będzie się zmieniał, a wraz z nim czynniki, od których będzie zależała comiesięczna rata.

— — — —
Kampania edukacyjno-informacyjna *Zrozumieć inflację i stopy procentowe* jest organizowana przez Fundację Warszawski Instytut Bankowości we współpracy ze Związkiem Banków Polskich i największymi polskimi bankami – uczestniczy w niej 15 banków i 2 zrzeszenia bankowości spółdzielczej. Jej celem jest przekazywanie klientom w przystępny sposób rzetelnej wiedzy na temat różnic w charakterystyce kredytów hipotecznych o stałej i zmiennej stopie procentowej oraz wpływie inflacji na sytuację finansową gospodarstw domowych.

Więcej informacji o kampanii na stronie www.bankiwpolsce.pl/inflacja, na stronach Związku Banków Polskich i Warszawskiego Instytutu Bankowości oraz w serwisach internetowych banków

