

Hipoteki w Polsce, co podkreśla też wielu polityków, należą do najdroższych w Europie. To nie tylko kwestia wysokości stóp procentowych, ale też marży banku. Zdaniem członka RPP prof. Ireneusza Dąbrowskiego jest tylko możliwość wpływania na ten pierwszy czynnik, bo regulacyjne ograniczenie wysokości marży byłoby trudne do wdrożenia.

*– Banki poniosły duże koszty w związku z akcją kredytów frankowych, sprawami frankowymi, wyrokami TSUE i próbują odbudować kosztem swoich klientów te zyski. Akcjonariusze powinni partycypować w tych stratach, ale zarządy banków doszły do wniosku, że będą nieco wyższe marże kredytów hipotecznych niż w innych krajach i to się przekłada na wyższe koszty dla klientów – mówi dr hab. Ireneusz Dąbrowski, prof. SGH, członek Rady Polityki Pieniężnej.*

Marża to opłata, która wraz z rynkową stopą procentową (do tej pory był to WIBOR) tworzy zmienne oprocentowanie kredytu hipotecznego. W czerwcu 2025 roku średnie oprocentowanie wahało się w zależności od banku, rodzaju oprocentowania i kredytu w okolicach 7–8 proc. przy stopie referencyjnej w wysokości 5,25 proc. Po lipcowej obniżce (do 5 proc.) WIBOR 3M i WIBOR 6M przebiły granicę 5 proc., co spowodowało, że w niektórych bankach oprocentowanie hipotek spadło poniżej 7 proc.

*– Rada Polityki Pieniężnej może obniżyć stopy procentowe przy spadającej inflacji i rzeczywiście my obniżamy stopy, więc docelowo raty kredytów będą niższe, natomiast my nie mamy wpływu na marże banków – mówi członek RPP, zapytany o możliwości wpłynięcia na tę sytuację rynkową. – Obniżenie kosztów kredytu poprzez system państwowy, system regulacyjny jest bardzo trudne, dlatego że zawsze podmioty rynkowe jakoś znajdują możliwość obejścia tego. Takie regulowanie wprost, czyli na przykład maksymalny poziom marży dla kredytów, moim zdaniem się nie sprawdzi.*

Jak podczas konferencji w marcu br. wyjaśniał ZBP, głównym komponentem marży, która w grudniu 2024 roku wynosiła średnio 1,7 proc., jest ryzyko prawne. Waży ono więcej (0,81 pp.) niż ryzyko kredytowe, co jest ewenementem na skalę europejską. Kolejne 0,24 pp. to wpływ podatku bankowego. ZBP podkreśla, że zależność pomiędzy oprocentowaniem kredytu a stopą referencyjną wynosi ponad 96 proc., jest to więc główna zmienna determinująca wysokość oprocentowania.

Teraz rynek stoi przed reformą wskaźników referencyjnych w Polsce. Wkrótce WIBOR zostanie zastąpiony przez POLSTR (Polish Short Term Rate), co jest rozwiązaniem zgodnym z unijnym rozporządzeniem BMR.

*– Przejście z WIBOR-u na nowy wskaźnik moim zdaniem będzie się odbywało bezboleśnie, to po prostu będą aneksy do umów albo być może ten nowy wskaźnik wejdzie z samej mocy prawa, nie trzeba będzie nawet aneksów podpisywać. Ja bym się tego absolutnie nie obawiał i to będzie dobra reforma, ten wskaźnik zacznie być nareszcie bardziej przejrzysty – przekonuje prof. Ireneusz Dąbrowski.*

POLSTR opiera się na rzeczywistych transakcjach depozytowych overnight (jednodniowych depozytów międzybankowych) zawieranych na rynku finansowym. GPW Benchmark rozpoczęła już publikację indeksu POLSTR oraz jego indeksów składanych (1M, 3M, 6M) od 2 czerwca 2025 roku. Jak wyjaśnia spółka, indeksy te należą do kategorii indeksów „patrzących wstecz”, co oznacza, że stopniowo – poprzez wpływ czasu – uwzględniają zmieniającą się rzeczywistość ekonomiczną, w tym dokonane już zmiany poziomu stóp procentowych NBP. To odróżnia je od wskaźnika WIBOR, który należy do indeksów „patrzących wpród” i opiera się na oczekiwaniach co do przyszłych poziomów stóp. Zmiana wskaźnika nie oznacza w żadnym wypadku nieważności dotychczasowych umów opartych na WIBOR-ze. W

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 05, sierpień 2025 16:03

Alicja Cisowska

Odsłony: 3716

---

ostatnich latach w sądach pojawiły się pozwy kredytobiorców złotych kwestionujące transparentność ustalania tego wskaźnika.

*– Ryzyko prawne w przypadku podważania WIBOR-u jest bardzo trudne do oszacowania, dlatego że oprócz prawa polskiego mamy decyzję TSUE. Tak naprawdę, podobnie jak w sprawie kredytów frankowych, decydował będzie TSUE w swoim orzecznictwie, który jest trochę nieprzewidywalny, czasami bardzo konsumencki, czasami mniej prokonsumencki – wskazuje członek RPP. – Tak że musimy czekać na decyzję Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, dopiero później sądy krajowe będą to implementowały i w zasadzie każde decyzje są w tej chwili możliwe.*

11 czerwca 2025 roku odbyła się w TSUE rozprawa w sprawie złotych kredytów mieszkaniowych ze stawką WIBOR. Zdecydowano, że zostanie przedstawiona opinia Rzecznika Generalnego, którą poznamy 11 września 2025 roku. To oznacza, że wyrok zapadnie najprawdopodobniej w pierwszej połowie 2026 roku.

*– Niepewność związana ze stanem prawnym co do wskaźnika WIBOR na tym etapie nie ma poważnych skutków, natomiast jeżeli już będą decyzje sądów, określona linia orzecznicza TSUE, to nałoży to na banki konieczność zawiązania rezerw, a to oznacza spadek zysków – komentuje prof. Ireneusz Dąbrowski.*

Banki w Polsce od początku 2020 roku zawiązują specjalne rezerwy na ryzyko prawne hipotek frankowych. Szacuje się, że łącznie koszty te przekroczą w tym roku 100 mld zł, a wbrew oczekiwaniom problem wcale nie wygasa, bowiem na II połowę 2025 roku tylko pięć największych giełdowych banków zawiązało rezerwy w wysokości 3,3 mld zł na ryzyko prawne walutowych kredytów hipotecznych (jak wyliczyła „Rzeczpospolita” na podstawie raportów tych instytucji), a to o połowę więcej niż w I półroczu.

*Źródło: Newseria*