

Od czasu ogłoszenia Rekomendacji T tylko kilka banków zaostryło sposób liczenia zdolności kredytowej. Z analizy Expandera wynika, że w większości z nich maksymalna kwota kredytu została podwyższona o kilkadziesiąt lub nawet kilkaset tysięcy złotych. Najbardziej, bo aż o 300 tys. zł, wzrosła w Banku Pocztowym i Alior Banku.

Już tylko miesiąc pozostał do czasu wejścia w życie zapisów Rekomendacji T ograniczających możliwość udzielania kredytów w sytuacji, jeśli rata lub suma rat przekracza 50% dochodów osoby osiągającej dochód poniżej przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. W przypadku wyższych dochodów raty nie będą mogły być wyższe niż 65% dochodu. Po opublikowaniu tych zapisów pojawiły się obawy, że banki będą musiały zmodyfikować sposób liczenia zdolności kredytowej, co przełoży się na spadek dostępnej kwoty kredytu hipotecznego.

Już wtedy Expander uspokajał, że większość banków spełnia opisane wymagania i że niekorzystne zmiany może wprowadzić tylko kilka banków. Przypuszczenia te potwierdziły się. Z obecnych danych wynika, że dotychczas nowe regulacje nie wpłynęły na ograniczenie zdolności kredytowej. Co ciekawe obserwujemy dokładnie odwrotną tendencję. Od momentu ogłoszenia założeń rekomendacji w większości banków wzrosła możliwa do uzyskania kwota kredytu. Nic nie zapowiada, aby w tym ostatnim miesiącu, jaki pozostał do wejścia w życie opisywanych zapisów Rekomendacji T, sytuacja uległa istotnej zmianie.

Od lutego w największym stopniu wzrosła zdolność kredytowa osób uzyskujących ponadprzeciętne dochody. Największe zmiany wprowadził Bank Pocztowy i Alior Bank, w których aż o ok. 300 000 zł wzrosła zdolność kredytowa 4-osobowej rodziny z dochodem 8 000 zł netto. W kolejnych dwóch – Pekao Banku Hipotecznym i Allianz Banku – maksymalna kwota kredytu wzrosła o ok. 200 000 zł. To jednak nie koniec. Spośród 28 badanych przez nas banków, aż w 9 zdolność wzrosła o ponad 100 tys. zł.

Spadek zdolności zaobserwowaliśmy jedynie w bankach spółdzielczych (BPS, GBW i MBR) oraz w BOŚ, w którym zmiana jest jednak minimalna. Największy – aż o 220 000 zł – miał miejsce w Mazowiecki Banku Regionalnym. Co ciekawe w lutym to właśnie ten bank był liderem do względem maksymalnej kwoty kredytu. Obecnie, po tak istotnym spadku, spadł poniżej średniej. Ta zmiana nie została jednak spowodowana wyłącznie zapisami rekomendacji. Najprawdopodobniej bank ten obecnie nie jest zainteresowany masowym udzielaniem kredytów hipotecznych. Wskazuje na to wysokość marży, która istotnie odbiega od ofert konkurencji. Dla przykładu dla kwoty 300 tys. zł (25% wkładu własnego) marża wynosi 3%, podczas gdy średnia rynkowa to 1,75%, a najlepsza oferta 1,05%.

Podobne zmiany miały miejsce w przypadku zdolności kredytowej rodziny o dochodach poniżej średniej krajowej. Większość banków podwyższyła zdolność kredytową. Co ciekawe liderem wzrostów jest Gospodarczy Bank Wielkopolski, który jako jeden z nielicznych obniżył zdolność rodziny zamożnej. Ta różnica w podejściu wynika najprawdopodobniej z faktu, że bank postanowił „równać do średniej”. W lutym liczona przez niego maksymalna kwota kredytu dla rodziny osiągającej dochód na poziomie 3,5 tys. zł była istotnie niższa od przeciętnej wartości oferowanej przez banki. W przypadku rodziny z wyższym dochodem było odwrotnie.

W większości banków tendencja zmian nie zależała jednak od dochodów kredytobiorcy. W przypadku rodziny z niższym dochodem w czołówce pod względem wzrostów znajdziemy Bank Pocztowy czy Alior Bank. Największy spadek zdolności, podobnie jak w poprzednim przypadku, dotyczy Mazowieckiego banku Regionalnego.

W przypadku kredytów w euro sytuacja wygląda podobnie – tylko 4 banki dokonały obniżek. Większość banków jest gotowa przyznać wyższą kwotę kredytu niż w lutym. Liderem wzrostów jest Alior Bank, który rodzinie zamożnej pożyczyci aż o 245 000 zł więcej. Zdolność kredytowa wzrosła więc w tym banku o ponad 50%. Dzięki temu z jednego z najbardziej ostrożnych stał się liderem pod tym względem maksymalnej kwoty kredytu w euro dla rodziny zamożnej. Istotny spadek – o 145 tys. zł – zaobserwowaliśmy jedynie w BZ WBK.

Jarosław Sadowski

Analitik firmy **Expander** – Niezależny Doradca Finansowy