



INFORMATOR
FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO
DLA KREDYTOBIORCÓW

CZĘŚĆ I
RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ I RYZYKO WALUTOWE

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
www.fukrehip.pl
stan na kwiecień 2006 r.



SPIS TREŚCI

SPIS TABEL I WYKRESÓW:	3
WSTĘP	4
PORTFEL HIPOTECZNY W LICZBACH I W WALUTACH	6
RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ	7
Jak wyliczana jest stopa procentowa?	7
Jaka jest zależność pomiędzy rynkowymi i centralnymi stopami procentowymi?	8
Wpływ zmiany stóp procentowych na wysokość rat kredytu	8
Na jakie oprocentowanie się zdecydować?	10
RYZIKO WALUTOWE	13
Spread walutowy	13
Frank czy złoty?	13
SYMULACJA SPŁATY KREDYTU – PORÓWNANIE KREDYTU ZŁOTOWEGO I WALUTOWEGO	14
ZBIÓR ZAŁOŻEŃ DO PRZYKŁADÓW	14
RÓŻNICE W WYSOKOŚCI RAT	15
JAK NA WYSOKOŚĆ RAT WPŁYWAJĄ RÓŻNICE W KURSIE WALUT?	17
JAK NA WYSOKOŚĆ RAT WPŁYWAJĄ RÓŻNICE STÓP PROCENTOWYCH? PORÓWNANIE KREDYTU ZŁOTOWEGO I WALUTOWEGO	22
KIEDY PRZEWALUTOWAĆ KREDYT?	24
ILE KOSZTUJE PRZEWALUTOWANIE?	27
ILE I ZA CO PRZYJDZIE NAM PŁACIĆ?	29
PROGNOZY ODNOŚNIE KURSU I OPROCENTOWANIA	30
ZMIANY NA RYNKACH WALUTOWYCH I PIENIĘŻNYCH MAJĄCE WPŁYW NA OFERTĘ BANKOWĄ	32
NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ W UMOWIE KREDYTOWEJ?	38
O CZYM PAMIĘTAĆ?	40
SŁOWNIK TERMINÓW	42

Copyright 2006 Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
 Wszystkie prawa zastrzeżone. Prawa do używania, kopiowania i rozpowszechniania wszystkich danych zawartych w informatorze podlegają w szczególności przepisom Ustawy z dnia 04.02.1994 r. o Prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. Nr 24, poz. 83 z późn. zm.) Wykorzystywanie treści informatora w celach niekomercyjnych odbywać się może po uprzednim powiadomieniu osoby reprezentującej Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego.


INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

SPIS TABEL I WYKRESÓW:

Wykres 0. Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie 01.2002-10.2005.	9
Przykład 1. Jak różnica w oprocentowaniu przekłada się na różnice w wysokości rat?	15
Przykład 2. Jak relacje kursów walut przekładają się na różnice w wysokości rat?	18
Wykres 1. Zależność pomiędzy rozpiętością stóp % kredytów złotych o walutowych (spread) a poziomem deprecjacji, przy której zrównują się raty (deprecjacja).	19
Wykres 2. Zależność pomiędzy okresem spłaty a dopuszczalnym poziomem deprecjacji (wyznaczanym przez kurs walutowy zrównania)	21
Tabela 1. Ile musiałoby wynieść oprocentowanie kredytu CHF, żeby jego rata była równa racie kredytu PLN?	23
Tabela 2. Poziom zadłużenia i wysokość raty spłaty kredytu walutowego po przewalutowaniu na kredyt złotowy w różnym momencie umowy kredytowej	25
Tabela 3. Różnica w wysokościach rat spłaty kredytu walutowego przed i po przewalutowaniu. Symulacja dla kredytu walutowego (w CHF) udzielonego na okres 20 lat i oprocentowanego w wysokości 3%	25
Wykres 3. Średniomiesięczne kursy EUR I CHF w latach 2000-2005.	33
Tabela 4. Minimalne i maksymalne wartości kursów walutowych w okresie 01.2000 - 11.2005.	33
Wykres 4. Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla euro w okresie 03.01.2000 – 19.12.2005.	35
Wykres 5. Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla franka szwajcarskiego w okresie 02.01.2002–19.12.2005.	36
Wykres 6. Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie 01.2002-10.2005.	36



WSTĘP

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, powołana do życia w 1991 roku przez ówczesnego Ministra Finansów, już od 15 lat aktywnie uczestniczy w pracach nad usprawnieniem prawno-systemowych ram dla kredytu hipotecznego w Polsce, promując rozwiązania uwzględniające interesy, prawa i obowiązki wszystkich podmiotów uczestniczących w procesie kredytowania Hipotecznego.

*Od 2001 r. jako członek Europejskiej Federacji Hipotecznej, Fundacja bierze również udział w dyskusji na forum europejskim dotyczącej kredytu hipotecznego, analizując inicjatywy legislacyjne w tym obszarze. **Staramy się w szczególności śledzić najlepsze przykłady „best practice” dla właściwego przedstawiania ofert kredytów hipotecznych, które powinny być przejrzyste i kompletne, w szczególności w kwestii kosztów i ryzyk.***

Skupione wokół Fundacji instytucje finansowe oraz resorty wyrażają tę samą intencję i dążenie. Zarówno w gestii banków, jak i klientów, leży podejmowanie decyzji o wyborze kredytów bez ukrytego ryzyka – tylko w ten sposób możemy budować stabilne podstawy i zapewnić odpowiedni rozwój kredytowania hipotecznego na polskim rynku.

Fundacja, opracowując niniejszy informator kredytowy, realizuje swój statutowy cel, na który składa się m.in. „wszechstronna działalność, zarówno naukowa, badawcza, jak i oświatowa czy wydawnicza zmierzająca do wprowadzenia, udoskonalenia i usprawnienia funkcjonowania w systemie finansowo-bankowym oraz prawno-instytucjonalnym długoterminowych kredytów i pożyczek, w oparciu o wykorzystanie różnych form zabezpieczenia na nieruchomości oraz różnych sposobów refinansowania.”

Niniejszy dokument cechuje niezależny, obiektywny i informacyjny charakter, bez stronniczych czy marketingowych elementów. Powstały w wyniku tego informator uświadamia konsumentowi zarówno ryzyka, zagrożenia jak i korzyści w wyborze takiego kredytu, który z uwagi na jego preferencje byłby najwłaściwszy z szerokiej dostępnej palety produktów.

Kredyt w walucie obcej jest obecnie najchętniej wybieranym przez Polaków produktem, którego celem jest zakup nieruchomości. Z tego też powodu, w pierwszej części informatora skoncentrowaliśmy się na zagadnieniu ryzyka walutowego. Należy zaakcentować fakt, iż na **ryzyko kursowe narażone są zwłaszcza gospodarstwa domowe, które co do zasady otrzymują dochody w walucie polskiej, a raty kredytu spłacają w walucie obcej.**

Celem niniejszego informatora jest pomoc skierowana do klienta w zbudowaniu własnej oceny tego ryzyka przy podejmowaniu decyzji odnośnie wyboru kredytu mieszkaniowego, szczególnie w walucie obcej:

- **czy zdecydować się na kredyt w walucie obcej czy w polskim złotym?**
- **jaki wybrać rodzaj oprocentowania?**
- **czy i kiedy przewalutować kredyt oraz ile to kosztuje?**
- **na co zwrócić uwagę w umowie kredytowej?**

**INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW**

- ***jak rozumieć pojęcia używane w umowach kredytowych?***
- ***jak zmiany stóp procentowych wpływają na wysokość rat spłaty kredytu i zdolność do obsługi zadłużenia?***

Staraliśmy się zaprezentować Państwu odpowiedzi na powyższe zagadnienia w wyczerpujący i przejrzysty sposób. Ostateczny wybór, na jaki rodzaj kredytu się zdecydować, powinien należeć do klienta. Jednocześnie pragniemy przyczynić się do tego, aby wybór ten został podjęty w oparciu o rzetelną i jak najszerszą informację.

Informator prezentuje zagadnienia istotne dla pośrednika, doradcy kredytowego czy pracownika banku, których świadomość pozwoli odpowiedzialnie ukierunkować klienta na właściwą dla niego ofertę, a w szczególności uświadomić ryzyko walutowe i stopy procentowej, istniejące przy kredytach denominowanych w walutach obcych. Dokonany w informatorze wybór zagadnień pozwala odpowiednio ująć i wytłumaczyć kwestię kształtowania się obciążeń związanych z kredytem walutowym w porównaniu do złotowego – uwzględniając ryzyko zmian kursu i stóp procentowych.

Wreszcie niniejszy informator kredytowy zawiera szeroki **katalog wyjaśnień podstawowych pojęć** (terminy tłumaczone w słowniczku, wyróżnione są w tekście różową czcionką), które znaleźć mogą Państwo w wielu umowach kredytowych i regulaminach bankowych (takich jak np. *spread* walutowy, rynkowa stopa referencyjna, raty annuitetowe) – warto dokładnie zapoznać się z ich znaczeniem i tym samym zrozumieć, do czego konkretnie zobowiązujemy się podpisując umowę kredytową z bankiem.

UWAGA:

Niniejsza publikacja ma charakter czysto informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o wyborze produktu kredytowego. Wszystkie dane, analizy, prognozy i symulacje mają charakter modelowy i ich celem jest przede wszystkim wskazanie metody podejścia do oceny oferty z podaniem źródeł dostępnych informacji.

Jeżeli po przeczytaniu Informatora będą Państwo mieli jakiegokolwiek pytania bądź wątpliwości prosimy o kontakt mailowy za pośrednictwem internetu (witryna internetowa www.fukrehip.pl, po lewej stronie w sekcji „Zadaj pytanie” z zaznaczeniem w tytule pytania „dot. Informatora Kredytowego – ryzyko walutowe”). Otrzymane od Państwa zapytania pozwolą na aktualizację niniejszego informatora – w poszerzonej, elektronicznej i bieżącej wersji.

dr Agnieszka Drewicz - Tułodziecka
Prezes Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

PORTFEL HIPOTECZNY W LICZBACH I W WALUTACH

W Polsce od kilku lat gwałtownie rośnie rynek mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Z uwagi na wysokie ceny nieruchomości oraz dynamikę wzrostu tych cen, w większości przypadków zakup nieruchomości wymaga zaciągnięcia kredytu na pokrycie części bądź całości zapłaty. W Polsce istnieje duży potencjał rozwoju tego typu usług, gdyż relacja udzielonych kredytów mieszkaniowych do PKB wynosi około 5%, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej około 35%.



Zaciągając tak ważne w życiu zobowiązanie, jakim jest kredyt mieszkaniowy, bądź na etapie jego spłacania, warto sobie precyzyjnie uświadomić, z jakimi prawami i obowiązkami jest to związane. Istnieje wiele czynników, które należy wziąć pod uwagę i skoncentrować się nad ich konsekwencjami – najważniejsze z tych, które pojawiają się przy kredytach

walutowych, zawiera niniejszy Informator. Zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w zdecydowanej większości zabezpieczonych hipotecznie) wyniosło na koniec listopada 2005 r. prawie 50 mld PLN, co stanowi ponad 1/3 wszystkich ich bankowych zobowiązań. Wstępnie szacuje się, iż w samym 2005 r. Polacy zaciągnęli kredyty hipoteczne na kwotę prawie 20 mld PLN.

Ze wspomnianych 50 mld PLN całego zadłużenia hipotecznego gospodarstw domowych, ponad 30 mld PLN (tj. 60%) to kredyty denominowane w walutach obcych.

UWAGA:

Dla celów niniejszego informatora i przejrzystości opisów, określenia „kredyt w walucie obcej”, „kredyt denominowany w walucie obcej”, „kredyt walutowy” i „kredyt denominowany”, oznaczają kredyt udzielony w walucie obcej przeliczonej na walutę polską. Najczęściej kredyt taki jest oprocentowany w oparciu o stopy procentowe odpowiednie dla wybranej waluty obcej.

Precyzyjne rozróżnienie wyżej wymienionych pojęć znajduje się w słowniku – porównaj „kredyt walutowy” i „kredyt denominowany”.



RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

Stopa procentowa to relacja pomiędzy kwotą płaconą za użytkowanie określonego kapitału a wielkością tego kapitału. Inaczej mówiąc: **stopa procentowa to cena pieniądza na rynku.**

Jak wyliczana jest stopa procentowa?

Każdy kredyt może być oparty o oprocentowanie stałe lub oprocentowanie zmienne. Do wyznaczenia wielkości oprocentowania (zarówno zmiennego jak i stałego) służy stopa bazowa. Stopą bazową dla kredytu o **zmiennym** oprocentowaniu jest zazwyczaj **Rynkowa Stopa Referencyjna**, taka jak np. **WIBOR, LIBOR** lub **EURIBOR**. Oznacza ona na jaki procent, na jaki czas i w jakiej walucie banki pożyczają sobie pieniądze.

Porównując poziomy stóp procentowych, należy uważać, aby zestawiać ze sobą stopy procentowe odnoszące się do takiego samego przedziału czasowego!

Kredytobiorca hipoteczny powinien zwracać szczególną uwagę na stopy odnoszące się do pożyczek międzybankowych udzielanych na okres 3 miesięcy. To właśnie WIBOR (dla złotego) czy LIBOR (dla euro czy franka) 3M będzie stanowić podstawę dla naliczania oprocentowania od kredytu hipotecznego.

Na oprocentowanie kredytu, oprócz wyżej wspomnianej bazy, wlicza się marżę, którą bank ustala sam. I tak jeżeli LIBOR 3M dla franka szwajcarskiego wynosi 1,5% a marża 1% to oprocentowanie naszego kredytu wyniesie 2,5%.

Stopą bazową dla oprocentowania stałego jest **Bankowa Stopa Referencyjna** uzależniona od szeregu czynników związanych z sytuacją rynku kapitałowego, a w szczególności od rentowności obligacji Skarbu Państwa i odsetkowych instrumentów pochodnych. Niektóre banki obliczają oprocentowanie udzielanych kredytów na podstawie innych zmiennych – na jakiej konkretnej podstawie obliczane jest oprocentowanie twojego kredytu i w jakiej jest ono wysokości znajdziesz w umowie kredytowej. Oprocentowanie stałe może być obliczane na podstawie np. stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego.



Jaka jest zależność pomiędzy rynkowymi i centralnymi stopami procentowymi?

Podczas ustalania poziomu stóp procentowych, bank centralny kieruje się przede wszystkim wysokością **inflacji**. Wysoka inflacja sprzyja podnoszeniu stóp procentowych, zaś niska – ich obniżaniu. Należy pamiętać, że jeżeli bank centralny zidentyfikuje powstanie zagrożenia inflacyjnego (np. na skutek gwałtownego wzrostu gospodarczego), stopy mogą zostać podniesione z pewnym wyprzedzeniem.

Przesłanką do zmiany stóp procentowych może być także kwestia kursu walutowego. Jeżeli waluta narodowa umacnia się w zbyt dużym stopniu, może to motywować bank centralny do obniżenia stóp.

Warto pamiętać, że polityka monetarna prowadzona przez bank centralny danego państwa lub obszaru płatniczego ma pewien wpływ na poziom rynkowych stóp referencyjnych. Stopy rynkowe zazwyczaj podążają w tym samym kierunku, co stopy wyznaczone przez banki centralne, jednak pomiędzy obiema wielkościami mogą występować różnice. Trzeba zwrócić uwagę, że rynkowe stopy procentowe odzwierciedlają także: ryzyko finansowe/polityczne związane z danym krajem, ocenę stanu gospodarki, popyt na walutę danego kraju.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że zmiany centralnych stóp procentowych mają wpływ przede wszystkim na poziom krótkoterminowych stóp rynkowych, stopy długoterminowe kształtują się przede wszystkim pod wpływem zachowań uczestników rynku.

Wpływ zmiany stóp procentowych na wysokość rat kredytu

Zaciągając kredyt, konsument może zdecydować się na jeden z rodzajów oprocentowania:

- stałe, znane kredytobiorcy już w momencie podpisania umowy,
- oraz zmienne, uzależnione od różnych czynników wolnorynkowych.

Konsument musi mieć świadomość, że ryzyko stopy procentowej związane jest z **każdym** kredytem.

Kredytobiorca powinien być przygotowany na konieczność złożenia w banku oświadczenia, że jest świadomy ryzyka stopy procentowej i że niekorzystna jej zmiana powoduje wzrost raty kapitałowo-odsetkowej kredytu. Mimo, że wyczerpujących informacji na ten temat powinien udzielić mu pracownik banku lub pośrednik kredytowy, trzeba pamiętać, że to konsument bierze na siebie ryzyko kredytu.

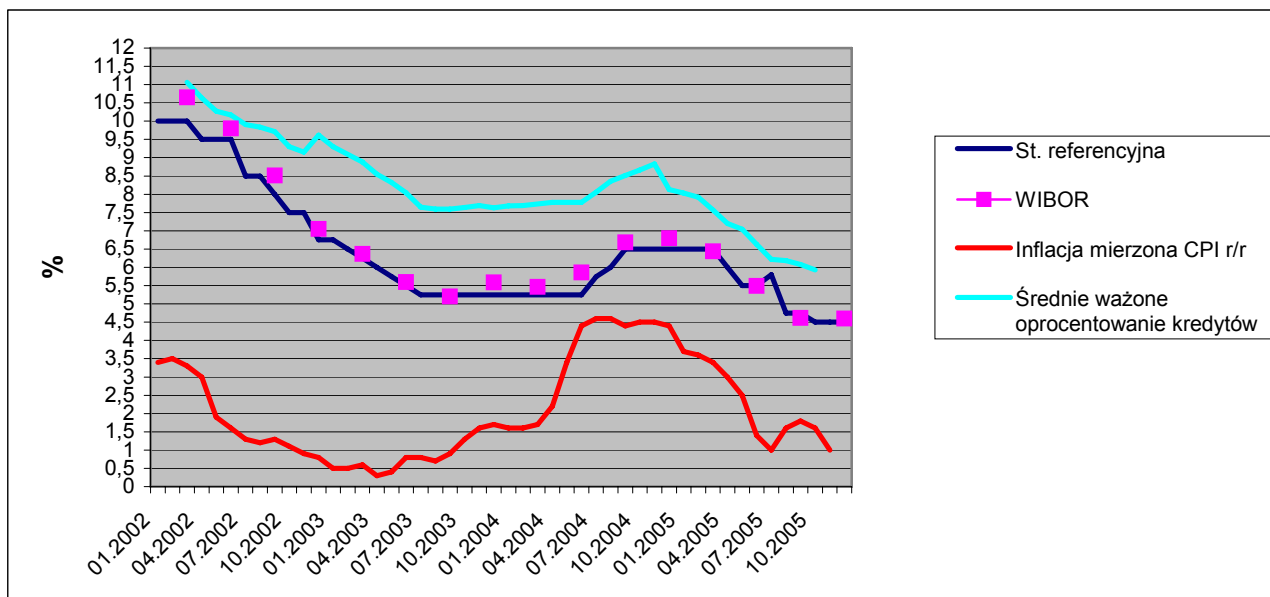


Oczywiście w przypadku kredytów na **zmienną stopę procentową ryzyko stopy procentowej jest większe**, należy jednak mieć świadomość, że oprocentowanie może się zmienić także w przypadku kredytów na stałą stopę procentową! Wynika to stąd, że w przypadku kredytowania na stałą stopę procentową, stopa pozostaje niezmienna podczas **okresu odsetkowego**, który zazwyczaj nie pokrywa się z **okresem kredytowania**.

Podczas podejmowania decyzji co do rodzaju oprocentowania, szczególnie przy długoterminowym kredycie hipotecznym, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej!

Należy pamiętać, że prognozy odnośnie przyszłych wartości stopy procentowej są dokonywane na podstawie ich przeszłych wartości, które niekoniecznie muszą odzwierciedlać trend w bardzo długim okresie (a taki trzeba brać pod uwagę w przypadku kredytu hipotecznego). Z drugiej jednak strony, kredytobiorca powinien prześledzić, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące stopy procentowej.

Wykres 0. **Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie 01.2002-10.2005.**



W przeciągu ostatnich 12 miesięcy (kwiecień 2005 – kwiecień 2006), stopa referencyjna NBP spadła o 1.5 punktu procentowego – zob. dalej: „Zmiany na rynkach walutowych i pieniężnych...”.

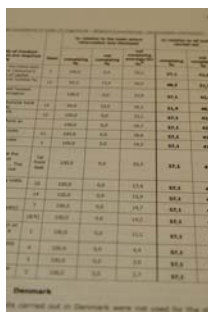
Na jakie oprocentowanie się zdecydować?



Jednym z najważniejszych kryteriów wpływających na decyzję o wyborze kredytu hipotecznego jest wysokość jego **oprocentowania**. Najwyżej oprocentowane są kredyty w złotych. Decydując się na kredyt **denominowany** w walucie obcej, niżej oprocentowany, nie możemy jednak zapominać o tzw. ryzyku walutowym. Ponadto warto zwrócić uwagę, czy bank nie pobiera od kredytów denominowanych wyższych opłat i prowizji.

Jednocześnie samo oprocentowanie kredytu nie jest tożsame z całkowitym kosztem kredytu, czyli ile *de facto* zapłacimy za cały kredyt.

Rzeczywista roczna stopa procentowa - uwzględnia nie tylko oprocentowanie tzw. nominalne, ale również prowizję za przyznanie kredytu, opłaty manipulacyjne i przygotowawcze, sposób naliczania odsetek – czyli wszystkie koszty jakie kredytobiorca musi ponieść w związku z zaciągniętym kredytem.



Na oprocentowanie stałe...

Bank ustala je na podstawie prognoz, co do kształtowania się stóp procentowych w przyszłości. Wysokość oprocentowania, tak jak w przypadku oprocentowania zmiennego, zależy również od wysokości środków własnych, jakie kredytobiorca zamierza przeznaczyć na sfinansowanie inwestycji. Przy wyborze kredytu o **stałym oprocentowaniu** należy wziąć pod uwagę przewidywania rynkowe co do zmian stóp procentowych.

Należy zwrócić uwagę, że stała stopa pozwala zredukować ryzyko zmian stóp procentowych na rynku. Jeżeli jednak na rynku jest tendencja do spadku oprocentowania, wtedy kredyt o stałej stopie procentowej staje się relatywnie droższy (w przeciwieństwie do tańszego kredytu oprocentowanego stopą zmienną).

Do wyznaczenia wielkości oprocentowania (zarówno zmiennego jak i stałego) służy tzw. stopa bazowa. Stopą bazową dla kredytu o zmiennym oprocentowaniu jest **Rynkowa Stopa Referencyjna**, a stopą bazową dla oprocentowania stałego **Bankowa Stopa Referencyjna** uzależniona od szeregu czynników związanych z sytuacją rynku kapitałowego, a w szczególności od rentowności obligacji Skarbu Państwa i odsetkowych instrumentów pochodnych.


INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

Na polskim rynku, przy kredytach udzielanych na dłuższy okres, zwykle stosuje się **oprocentowanie zmienne**. Trudniej jest wtedy określić rzeczywisty koszt kredytu (i tym samym rzeczywistą roczną stopę procentową). Wysokość zmiennej stopy procentowej powiązana jest ze zmianami wysokości inflacji oraz zmianami rynkowych stóp referencyjnych, które w dłuższej perspektywie nie są łatwe do przewidzenia.

Bankowa stopa referencyjna służy jako podstawa do wyznaczania **stałej stopy** procentowej dla kredytu w tzw. kolejnych Okresach Obowiązania Stopy Procentowej (np. 2, 3 lub 5 lat). Stawka ustalana jest na podstawie wysokości długoterminowych stóp oprocentowania środków na rynku międzybankowym.

Zawierając umowę kredytu, warto zwrócić uwagę czy możliwym jest wycofanie się z tej formy spłaty (o stałym oprocentowaniu) w trakcie trwania umowy kredytowej i skorzystania z oprocentowania zmiennego oraz z jakimi kosztami ta operacja by się wiązała. Niekiedy istnieje możliwość negocjacji wysokości stałego oprocentowania - jeśli na przykład udział własny klienta przekracza 50 proc. planowanych kosztów inwestycji, banki często obniżają oprocentowanie np. o 0,5 do 1 punktu proc.

... czy oprocentowanie zmienne?

11) 26281	21) 11243	31) 13776
12) 54650	22) 71470	32) 07210
13) 68941	23) 04608	33) 35095
14) 22905	24) 15219	34) 15220
15) 58554	25) 42388	35) 97472
16) 16165	26) 18156	36) 74303
17) 34175	27) 62410	37) 62675
18) 06409	28) 84937	38) 81547
19) 44062	29) 51958	39) 72817
20) 11456	30) 79050	40) 42975

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, w jaki sposób (na podstawie jakiego czynnika) banki ustalają oprocentowanie kredytów. Najczęściej składają się na nie dwie części: stopy procentowe obowiązujące na rynku międzybankowym (takie jak np. **WIBOR**, **LIBOR**, **EURIBOR**) oraz **marża** nakładana przez bank. Wysokość marży banku i tym samym wysokości oprocentowania zależą od kilku czynników m.in. od wysokości

wkładu własnego kredytobiorcy, wskaźnika **LTV**, pożyczanej kwoty oraz od długości **okresu kredytowania**. Im mniejszy udział banku w kredytowanej inwestycji tym niższa stopa procentowa.

LTV

Współczynnik Loan-to-value Ratio czyli stosunek wartości kwoty kredytu hipotecznego do wartości nieruchomości. Przykładowo, jeżeli wartość nieruchomości wynosi 100.000 PLN a kwota kredytu 80.000 PLN to współczynnik LTV wynosi 80%.

Sposób określenia zmiennej stopy procentowej w umowie kredytowej można zobrazować następującym wzorem:



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

$$R = W + \text{„baza”}$$

gdzie:

R określa stopę oprocentowania kredytu

W - marżę banku

„baza” – oprocentowanie stawki bazowej, czyli jedna z rynkowych stóp referencyjnych.

Marża przy kredytach mieszkaniowych jest różna w zależności od banku. Jest to zysk banku ponad rynkową stopę procentową taką jak np. 3M WIBOR.

PRZYKŁAD:

Jeśli stopa rynkowa wynosi 5 proc. a marża banku 1,5 proc., wówczas oprocentowanie kredytu wyniesie **6,5 proc.**

UWAGA:

Marża jest zazwyczaj stała w całym **okresie spłaty kredytu**. Niektóre banki zastrzegają sobie jednak możliwość jej podwyższenia w ściśle określonych sytuacjach (np. znaczny spadek wartości nieruchomości).

W przypadku **złotowych** kredytów mieszkaniowych o zmiennym oprocentowaniu, najczęściej stosowaną „baza” jest stawka WIBOR 3M lub 6M. W przypadku kredytów **walutowych** – **LIBOR** 3M lub 6M.

Niektóre banki obliczają oprocentowanie udzielanych kredytów na podstawie innych zmiennych – informację na jakiej konkretnej podstawie obliczane jest oprocentowanie twojego kredytu i w jakiej jest ono wysokości, znajdziesz w umowie kredytowej.

Jeżeli zdecydujemy się na zmienny rodzaj oprocentowania, musimy zwrócić uwagę na jeszcze jedną istotną kwestię, a mianowicie: jaki sposób będziemy informowani o każdej zmianie wysokości oprocentowania. Zazwyczaj informację taką znajdziemy w umowie.

Należy pamiętać, że ryzyko stopy procentowej występuje przy każdym kredycie. Przy kredycie denominowanym w walucie obcej występuje jednak dodatkowo ryzyko zmiany kursu walutowego, które zostanie omówione w dalszej części Informatora.

RYZIKO WALUTOWE

Spread walutowy



Ważnym elementem, w przypadku kredytów walutowych, które *de facto* spłacane są w złotych, jest różnica między kursem kupna waluty a kursem jej sprzedaży, czyli tzw. „**spread**”. Kurs kupna (niższy) stosowany jest przy wypłacie kredytu. Sama spłata kredytu odbywa się po kursie sprzedaży (wyższym). Dokładne ustalenie wysokości *spread* nie jest możliwe, gdyż moment wypłaty kredytu i moment spłaty są oddalone w czasie. Ponadto spłata nie odbywa się jednorazowo tylko w comiesięcznych ratach. Niektórzy pośrednicy bankowi korzystają z tzw. *spread rating*, czyli symulacji zaciągania kredytu po kursie kupna i jego spłaty po kursie sprzedaży z dnia wypłaty kredytu. W niektórych bankach, w szczególności przy zaciąganiu dużych kredytów, istnieje możliwość negocjacji w kwestii „widełek kursowych”. Warto zwrócić uwagę, po jakim kursie bank dokona rozliczenia spłaty kredytu. Zdarza się dokonywanie tego po średnim kursie NBP, jednak regułą jest, że przy **przewalutowaniu** kredytu na inną walutę bank zazwyczaj na nowo zastosuje przelicznik wewnętrzny, dla kwoty nowego zobowiązania.

Frank czy złoty?



Kolejną ważną decyzją jest **typ waluty**, w jakiej się zadłużymy. Jednocześnie wybór waluty będzie miał wpływ na stosowane do niej oprocentowanie. W Polsce dostępne są od niedawna kredyty udzielane w euro na stałej stopie procentowej, ale regułą przy kredytach walutowych jest oprocentowanie zmienne. W internecie istnieje wiele portali finansowych oferujących przekrojowe porównania ofert bankowych, m.in. www.bankier.pl,

www.money.pl, www.expander.pl

Ryzyko walutowe (kursowe) występuje przy kredytach denominowanych i ponoszone jest przez Kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt

SYMULACJA SPŁATY KREDYTU – PORÓWNANIE KREDYTU ZŁOTOWEGO I WALUTOWEGO.

Pomijając kwestię zmienności oprocentowania i kursu danej waluty skoncentrujemy się na ekonomicznym rachunku przy comiesięcznych ratach spłaty zaciągniętego kredytu. Aby ułatwić przejrzystość tego wyliczenia odseparowano od siebie **czynnik oprocentowania i kursu waluty**, które w warunkach wolnorynkowych są ze sobą ściśle powiązane.

Przedstawiona analiza jest inspirowana artykułem Pana dr. Andrzeja Raczko „Ryzyko walutowe kredytów hipotecznych denominowanych w walutach obcych”, który ukazał się w Prawie Bankowym, numer 6(70) w czerwcu 2003 r.

ZBIÓR ZAŁOŻEŃ DO PRZYKŁADÓW

W dalszej części opracowania wszystkie obliczenia zostały przeprowadzone w oparciu o przyjęte poniżej założenia:

- *kredyt udzielony w złotych (kredyt złotowy) i we frankach szwajcarskich (kredyt w CHF)*
- *kredyt udzielony w kwocie 150.000 PLN i jego równowartość 60.081,71 CHF*
- *stałe stopy procentowe (trzy warianty dla każdej z waluty)*
- *oprocentowanie kredytu złotowego na poziomie 5,5%, 6% lub 6,5% w skali roku*
- *oprocentowanie kredytu w CHF na poziomie 2,5%, 3% lub 3,5%*
- *równe (tzw. annuitetowe) raty spłaty kredytu*
- *kurs kupna franka szwajcarskiego wynosi 2,4966 PLN, a kurs sprzedaży 2,547 PLN (wyjściowy kurs walutowy)*
- *okres spłaty kredytów 15, 20, 30 lat*
- *przewalutowanie kredytu udzielonego w CHF na PLN po 12, 18, 24, 30, 36, 42, 48, 54, 60, 66 i 72 miesiącach spłaty*



RÓŻNICE W WYSOKOŚCI RAT



Głównym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność tzw. „walutowych” kredytów mieszkaniowych jest różnica w ich oprocentowaniu w porównaniu do kredytów złotych, która przekłada się na różnicę w wysokości miesięcznego obciążenia z tytułu spłaty zaciągniętego zobowiązania.

Poniżej zamieszczony przykład pokazuje te zależności.

Przykład 1. Jak różnica w oprocentowaniu przekłada się na różnice w wysokości rat?

Symulacja 1. Kwoty płatności kredytu złotowego

KWOTA KREDYTU 150.000 PLN				
L.P.	Oprocentowanie PLN	Okres kredytowania w miesiącach		
		180 (15 lat)	240 (20 lat)	360 (30 lat)
Oferta 1	5,50%	1 219,64	1025,46	844,61
Oferta 2	6,00%	1259,13	1067,55	891,41
Oferta 3	6,50%	1299,33	1110,51	939,34

Symulacja 2. Kwoty płatności kredytu walutowego

KWOTA KREDYTU 60.081,7 CHF				
L.P.	Oprocentowanie CHF	Okres kredytowania w miesiącach		
		180 (15 lat)	240 (20 lat)	360 (30 lat)
Oferta 1	2,50%	1017,91	808,35	601,92
Oferta 2	3,00%	1053,76	845,55	641,79
Oferta 3	3,50%	1090,37	883,74	683,08

ZATEM:

Miesięczna rata spłaty kredytu w wysokości 150.000 PLN, udzielonego na okres np. 20 lat w PLN, przy oprocentowaniu rocznym kredytu 6%, wynosi **1067,55 PLN**. Dla kredytu udzielonego w CHF przy oprocentowaniu w skali roku 3% (ta sama wysokość kredytu, ten sam okres spłaty), po

**INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW**

przeliczeniu na złote według przyjętego kursu, rata miesięczna wynosi **845,55 PLN**. Zatem rata spłaty kredytu walutowego jest o ponad **220 PLN** niższa niż w przypadku zaciągnięcia kredytu PLN.

Wniosek ogólny:

Jak łatwo dostrzec w powyższym przykładzie, **im wyższa różnica między oprocentowaniem kredytu walutowego i złotowego, tym większa różnica w wysokości comiesięcznych rat spłaty kredytu**. Zaznaczamy raz jeszcze, iż w zaprezentowanej symulacji pominięto kwestię zmiany kursu walut. Ponadto przyjęto stałe, niezmiennie przez cały okres kredytowania oprocentowanie. Zatem w rzeczywistości przebieg powyższej symulacji z czasem ulegnie zmianie, w zależności od czynników, o których dalej mowa.

JAK NA WYSOKOŚĆ RAT WPLYWAJĄ RÓŻNICE W KURSIE WALUT?

Kolejnym, po oprocentowaniu, czynnikiem mającym decydujący wpływ na spadek atrakcyjności kredytów „walutowych” (zmniejszenie się lub ostatecznie zrównanie się rat spłaty kredytów walutowego i złotowego) jest osłabienie złotego (tzw. jego **deprecjacja**).

OBJAŚNIENIE TERMINU DEPREKJACJA:

Przyjmijmy na wstępie, że 1 frank szwajcarski kosztuje 2,5 złotego. **Oslabienie** złotego, czyli jego deprecjacja oznaczać będzie, że za 1 franka szwajcarskiego będziemy musieli zapłacić więcej, np. 3,3 złotego.

Zjawiskiem odwrotnym do deprecjacji jest **aprecjacja**, czyli proces umacniania się złotego względem innych walut.

Spróbujmy zatem przeanalizować **poziom zmian kursu walutowego, przy którym nastąpiłoby zrównanie miesięcznej raty spłaty kredytu walutowego i kredytu złotowego (nazwijmy ten termin umownie kursem walutowym zrównania)**. Przy takim zrównaniu zaciągnięcie kredytu w walucie obcej przestaje być atrakcyjne, bowiem wysokość obciążenia związana ze spłatą rat kredytu walutowego jest taka sama, jak przy kredycie złotowym, ale przy kredycie walutowym mamy dodatkowo ryzyko kursowe.. Ustalenie tego momentu jest jednym z czynników skłaniającym do podjęcia decyzji o przewalutowaniu. Ponadto warunki, w których nastąpiłoby zrównanie wysokości rat, stanowią dla nas ważny punkt odniesienia do określenia ewentualnego ryzyka wystąpienia deprecjacji złotego, z którym mamy do czynienia w symulacji.

Poniżej zaprezentowano symulacje, poszukujące kursu zrównania rat dla omawianego w Informatorze przykładu (porównaj: Zbiór podstawowych założeń - link). W symulacjach zmienia się oprocentowanie kredytu w CHF: 2.5%, 3% oraz 3.5%.



Przykład 2. Jak relacje kursów walut przekładają się na różnice w wysokości rat?

Symulacja 1. Dla oprocentowania kredytu w CHF 2,5% (Kurs wyjściowy 1CHF=2,547 PLN)

Stopa procentowa kredytu złotowego	Okres kredytowania 180		Okres kredytowania 240		Okres kredytowania 360	
	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania
5,5%	3,052	19,82%	3,231	26,86%	3,574	40,32%
6,0%	3,151	23,70%	3,364	32,06%	3,772	48,09%
6,5%	3,251	27,65%	3,499	37,38%	3,975	56,06%

Symulacja 2. Dla oprocentowania kredytu w CHF 3% (Kurs wyjściowy 1CHF=2,547 PLN)

Stopa procentowa Kredytu złotowego	Okres kredytowania 180		Okres kredytowania 240		Okres kredytowania 360	
	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania
5,5%	2,948	15,74%	3,089	21,28%	3,352	31,60%
6,0%	3,043	19,49%	3,216	26,26%	3,538	38,90%
6,5%	3,141	23,30%	3,345	31,34%	3,728	46,36%

Symulacja 3. Dla oprocentowania kredytu w CHF 3,5% (Kurs wyjściowy 1CHF=2,547 PLN)

Stopa procentowa kredytu złotowego	Okres kredytowania 180		Okres kredytowania 240		Okres kredytowania 360	
	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania	Kurs zrównania	Stopa deprecjacji zrównania
5,5%	2,849	11,86%	2,955	16,04%	3,149	23,65%
6,0%	2,941	15,48%	3,077	20,80%	3,324	30,50%
6,5%	3,035	19,16%	3,201	25,66%	3,503	37,52%

Powyższe symulacje wskazują na stopy deprecjacji PLN, dla których dojdzie do zrównania wysokości rat kredytów zaciągniętych we franku szwajcarskim oraz złotym na określonych w tabelach warunkach.

Zatem przykładowo z **symulacji nr 2** wynika, że:

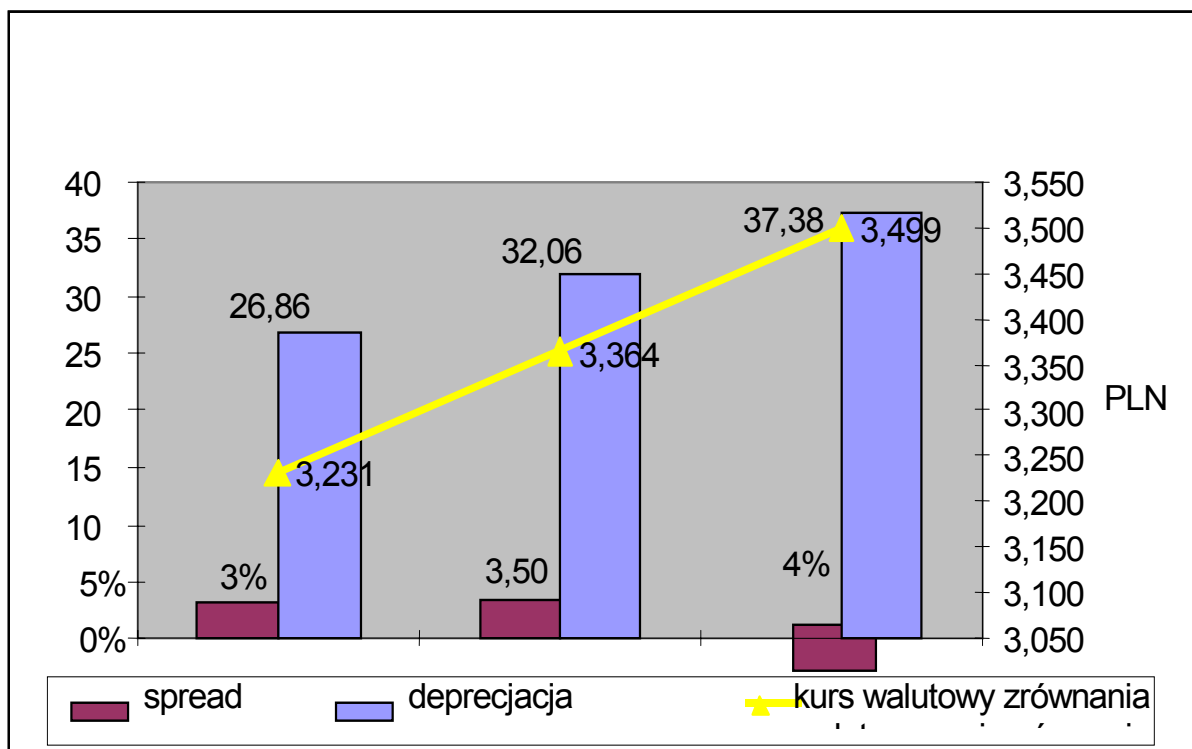


Deprecjacja PLN, przy której rata kredytu CHF w naszym modelowym przykładzie (link: przykład 1, strona 15), zrówna się z ratą kredytu w PLN – musiałby wynieść 26,26%. Zatem: złoty musiałby osłabić się o ponad 26%, aby rata kredytu walutowego wzrosła o 220 złotych, co zrównałoby ją z ratą kredytu złotowego.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przykład nie uwzględniał zachodzących równolegle zmian stóp procentowych właściwych dla danych walut (**CHF LIBOR** dla franka, **WIBOR** dla złotego, **EURIBOR** dla euro).

Analizując warunki, przy których nastąpi zrównanie rat pomiędzy kredytem walutowym a złotowym – i wychodząc na określone poziomy deprecjacji złotego, przy których to zrównanie nastąpi, należy wziąć pod uwagę **rozpiętość różnicy w oprocentowaniu kredytu złotowego i walutowego oraz okres kredytowania**. Poniższy wykres 1 obrazuje pierwszą relację:

Wykres 1. Zależność pomiędzy rozpiętością stóp % kredytów złotowych o walutowych (spread) a poziomem deprecjacji, przy której zrównują się raty (deprecjacja).



Na podstawie danych z **tabeli 3** (okres kredytowania 240 miesięcy – 20 lat)

**ZATEM:**

Im mniejsza różnica pomiędzy oprocentowaniem kredytu złotowego i walutowego (w porównywanych ofertach), tym niższa wysokość deprecjacji, której zaistnienie spowoduje zrównanie się wysokości rat kredytu walutowego i złotowego.

Im mniejsza różnica pomiędzy oprocentowaniem kredytu złotowego i walutowego (w porównywanych ofertach), tym niższa jest wartość kursu walutowego, którego zaistnienie spowoduje zrównanie się wysokości rat kredytu walutowego i złotowego.

Warto też zwrócić uwagę, że dla symulowania możliwości zrównania się rat kredytu złotowego i walutowego, **decydująca jest różnica pomiędzy oprocentowaniem w jednej i drugiej ofercie, a nie sama wysokość tych poziomów oprocentowania.**

Drugim czynnikiem, który wpływa na poziom kursu walutowego zrównania (zatem: przy którym nastąpi zrównanie rat pomiędzy kredytem walutowym a złotowym) jest **okres spłaty kredytu**. Analiza prowadzona jest nadal przy modelowych założeniach przykładu.

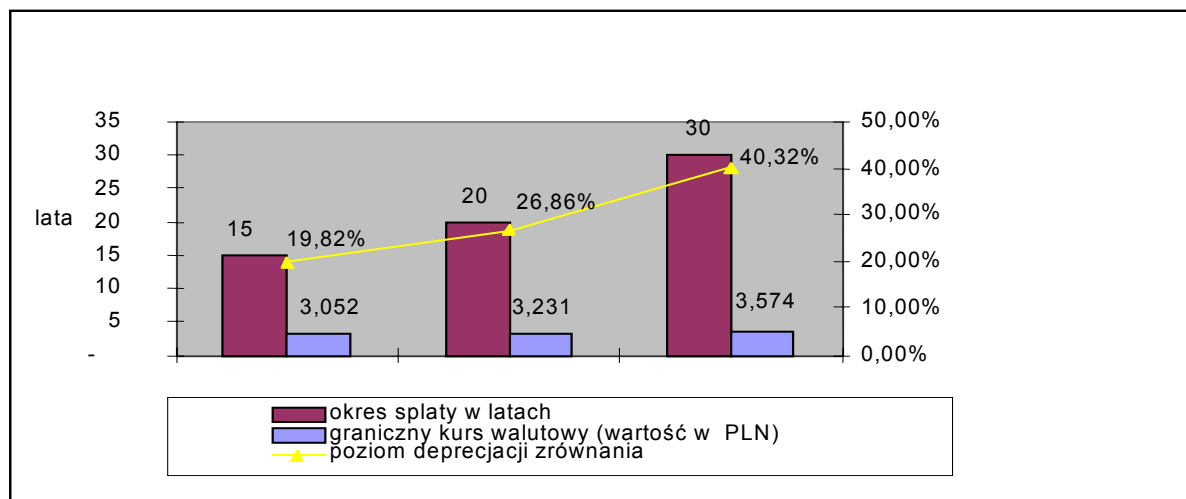
Wyprowadziliśmy z poprzednich symulacji, że poziom deprecjacji zrównania dla kredytów w CHF o oprocentowaniu 2,5%, przy wydłużającym się okresie kredytowania (15, 20 i 30 lat), wyniósł odpowiednio 19,82%, 26,86%, 40,32% (w relacji do kredytu złotowego o oprocentowaniu 5,5%).

Zatem:

Im dłuższy okres spłaty, tym wyższy poziom kursu walutowego zrównania. Inaczej: im krótszy okres, na który zaciągamy kredyt, tym mniejsza będzie zmiana kursu, która spowoduje zrównanie się rat.

Zależność obrazuje wykres 2.

Wykres 2. Zależność pomiędzy okresem spłaty a dopuszczalnym poziomem deprecjacji (wyznaczanym przez kurs walutowy zrównania)



Jednak należy też pamiętać, że wraz z wydłużaniem okresu kredytowania, kredytobiorca hipoteczny ponosi coraz większe ryzyko deprecjacji (czyli osłabiania się złotego).

Kurs walutowy zrównania = wyjściowy kurs walutowy x rata kredytu w PLN / rata kredytu w CHF

Stopa deprecjacji zrównania = (kurs walutowy zrównania / wyjściowy kurs walutowy) - 1

JAK NA WYSOKOŚĆ RAT WPŁYWAJĄ RÓŻNICE STÓP PROCENTOWYCH? PORÓWNANIE KREDYTU ŻŁOTOWEGO I WALUTOWEGO.



Jak wyliczana jest stopa procentowa?

W momencie udzielania kredytu, bank kalkuluje poziom obsługi zadłużenia, na który składają się: wartość kapitału oraz odsetki. Ponieważ stopa procentowa jest zmienna, wysokość obciążenia także ulega zmianom. W rozdziale poprzednim przedstawiono, jak dochodzi do wzrostu wysokości rat kredytów walutowych w związku ze zmianą kursu walutowego.

Jakie znaczenie dla kredytobiorcy mają zmiany stóp procentowych?

Drugim parametrem, który wraz ze zmianą kursu walutowego może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność kredytów walutowych, są **zmiany stóp procentowych**:

- spadek oprocentowania kredytów złotych
- wzrost oprocentowania kredytów walutowych (CHF)

Dla kredytobiorcy, który waha się pomiędzy opcją zaciągnięcia kredytu złotowego, a kredytem **denominowanym** w walucie obcej, ważna jest odpowiedź na pytanie:

Ile musiałoby wynieść oprocentowanie kredytu w CHF, żeby jego rata była równa racie kredytu złotowego?

Poniższa tabela prezentuje wyniki **symulacji** w zakresie **oprocentowania** dla kredytów w CHF, które spowodowałyby **zrównanie się** miesięcznych **rat** spłaty kredytu w CHF i alternatywnego kredytu złotowego. Pamiętajmy, że dla przeliczenia raty w CHF na PLN, powinniśmy posłużyć się kursem stosowanym przez bank (kurs sprzedaży waluty – por. rozdział „Spread walutowy – co to znaczy?”). Dla wyjściowego porównania zakładamy kredyt złotowy w 3 opcjach – oferta z oprocentowaniem 5.5%, 6% oraz 6.5%; np. dla złotowego kredytu na 15 lat przy oprocentowaniu 5.5%, wysokość raty wynosiłaby 1 219,64 PLN (porównaj: przykład 1, rozdział: Symulacja spłaty kredytu). Zastanawiamy się, jakie musiałoby być oprocentowanie kredytu walutowego, żeby rata naszego obciążenia wyniosła tyle samo). Rozważamy zaciągnięcie kredytu walutowego na 15, 20 lub 30 lat.



Tabela 1. Ile musiałyby wynieść oprocentowanie kredytu CHF, żeby jego rata była równa racie kredytu PLN?

Oprocentowanie kredytu złotowego	Kredyt CHF udzielony na:		
	15 lat	20 lat	30 lat
5,5%	5,19%	5,26%	5,32%
6,0%	5,69%	5,75%	5,81%
6,5%	6,18%	6,25%	6,31%

Założenia takie jak dla wcześniejszych obliczeń, przeliczenie po kursie: 1CHF = 2.547 PLN

ODPOWIEDŹ:

Na moment porównywania ofert, oprocentowanie kredytu w CHF musiałyby wynosić **5,19%** w przypadku 15-letniego kredytu, aby raty płatności wynosiły tyle samo co przy kredycie złotowym oprocentowanym obecnie na poziomie 5,5%. Tę symulację oprocentowania kredytów walutowych warto odnieść do aktualnych ofert na rynku i obliczyć różnicę. Aktualne oferty kredytu w CHF kształtują się na poziomie nie przekraczającym 3%. Zatem, aby obciążenia związane z kredytem złotowym i walutowym się zrównały, oprocentowanie kredytu CHF musiałyby wzrosnąć o 2.19 punktu procentowego. Czy będzie to dobry moment na przewalutowanie kredytu? – Zobacz dalej...

Warto jeszcze raz podkreślić, że powyższe wielkości dotyczą momentu zaciągania kredytu, w rzeczywistości zaś poziomy stóp procentowych zmieniają się w całym okresie kredytowania. Zmiany stóp procentowych dotyczą równocześnie obu walut, zarówno złotego jak i franka szwajcarskiego.

W ocenie atrakcyjności kredytów walutowych należy rozważyć również takie scenariusze, które będą zakładały negatywną kombinację ruchów po stronie waluty i stóp procentowych, tj. wysoki poziom deprecjacji złotego, spadek oprocentowania kredytów złotowych i wzrost oprocentowania kredytów walutowych.

KIEDY PRZEVALUTOWAĆ KREDYT?



Skoro już wiemy, kiedy nasz kredyt walutowy może „zdrożeć”, warto zastanowić się czy i kiedy powinniśmy zdecydować się na **przewalutowanie** kredytu.

Atrakcyjność kredytów walutowych ma miejsce dopóki koszt obsługi zadłużenia jest niższy niż przy kredycie złotowym. Jeżeli w wyniku zmian kursu waluty (deprecjacji złotego) oraz wzrostu oprocentowania kredytu walutowego, zbliżamy się do zrównania kosztów obsługi kredytu walutowego w porównaniu do kredytu złotowego, powstaje pytanie o ewentualne **przewalutowanie**.

Czy na przewalutowanie kredytu powinniśmy zdecydować się w sytuacji osiągnięcia tzw. „kursu walutowego zrównania” (dopuszczalnego poziomu deprecjacji)?

Założenia do symulacji:

W dalszej części badania skoncentrowano się na porównaniu dwóch kredytów: złotowego udzielonego na 20 lat i oprocentowanego w wysokości 6% oraz walutowego (w CHF) udzielonego na okres 20 lat i oprocentowanego w wysokości 3%. Pozostałe założenia pozostają bez zmian (por. Zbiór założeń do przykładów).

Dla kredytów przyjętych do analizy porównawczej moment wyrównania się rat spłaty kredytów wystąpi wówczas, gdy kurs CHF będzie na poziomie 3,216 PLN (wyjściowy kurs CHF 2,547 PLN), a poziom dopuszczalnej stopy deprecjacji wyniesie **26,26%**.

Na pierwszy rzut oka wydaje się, iż kredytobiorca w momencie zrównania się rat spłat kredytu walutowego (rata walutowa przeliczona na PLN po dopuszczalnym kursie walutowym) i kredytu złotowego, powinien dokonać przewalutowania na kredyt złotowy. **Decyzja taka może jednak okazać się błędna z uwagi na poziom zadłużenia (poziom kapitału, który pozostał do spłacenia na moment przewalutowania), który należy przeliczyć według nowego kursu walutowego i wyliczyć nową ratę spłaty dla przewalutowanego kredytu.**



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

Dlaczego decyzja o przewalutowaniu kredytu walutowego w momencie zrównania się rat spłaty kredytu walutowego i złotowego może okazać się błędną?

Tabela 2. Poziom zadłużenia i wysokość raty spłaty kredytu walutowego po przewalutowaniu na kredyt złotowy w różnym momencie umowy kredytowej

Przewalutowanie po okresie (miesiące)	Zadłużenie w PLN kredytu walutowego przed przewalutowaniem	Zadłużenie w CHF	Zadłużenie w PLN po przewalutowaniu kredytu walutowego	Wysokość raty po przewalutowaniu w PLN
12	147 332,70	57 845,58	186 031,39	1 360,65
18	144 421,24	56 702,49	182 355,21	1 353,35
24	141 466,45	55 542,38	178 624,31	1 346,02
30	138 467,67	54 365,01	174 837,87	1 338,66
36	135 424,26	53 170,11	170 995,06	1 331,27
42	132 335,54	51 957,41	167 095,05	1 323,86
48	129 200,84	50 726,67	163 136,98	1 316,42
54	126 019,47	49 477,61	159 119,99	1 308,96
60	122 790,75	48 209,95	155 043,21	1 301,47
66	119 513,97	46 923,43	150 905,74	1 293,95
72	116 188,40	45 617,75	146 706,68	1 286,42

Tabela 3. Różnica w wysokościach rat spłaty kredytu walutowego przed i po przewalutowaniu. Symulacja dla kredytu walutowego (w CHF) udzielonego na okres 20 lat i oprocentowanego w wysokości 3%

Przewalutowanie po okresie (miesiące)	Rata po przewalutowaniu w PLN	Rata w PLN przed przewalutowaniem w momencie zrównania z ratą kredytu złotowego	Różnica w wysokości rat w PLN
12	1 360,65	1 067,55	293,10
18	1 353,35	1 067,55	285,80
24	1 346,02	1 067,55	278,47
30	1 338,66	1 067,55	271,11
36	1 331,27	1 067,55	263,72



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

42	1 323,86	1 067,55	256,31
48	1 316,42	1 067,55	248,87
54	1 308,96	1 067,55	241,41
60	1 301,47	1 067,55	233,92
66	1 293,95	1 067,55	226,40
72	1 286,42	1 067,55	218,87

Odwołując się do naszego przykładu, po przewalutowaniu kredytu walutowego po 24 miesiącach, zadłużenie wzrosłoby o ponad 37.000 PLN, tj. do kwoty 178 624,31 PLN (tabela 2). W wyniku przewalutowania nowa rata spłaty kredytu wyniosłaby **1 346,02 PLN**. Jest ona jest o **278,47 PLN** wyższa od raty kredytu przed przewalutowaniem (tabela 3).

WNIOSEK

Okazuje się (tabela 2 i 3), iż przewalutowanie po nowym kursie walutowym pozostającego do spłaty zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu walutowego powoduje, iż **nowa rata kredytu walutowego, przewalutowanego już na kredyt złotowy, byłaby wyższa niż dotychczasowa. Im później doszłoby do przewalutowania – tym mniej stracimy na przewalutowaniu.**

Dzieje się tak dlatego, iż w przypadku kredytu złotowego i kredytu walutowego inaczej spłacamy kapitał. Jest to związane z różnicą pomiędzy procentowaniem obu kredytów oraz przyjętym – w naszym modelowym przykładzie - systemem rat *annuitetowych* (czyli tzw. równych rat), który w początkowym okresie spłaty charakteryzuje się niskim udziałem kapitału w racie płatności (a udział kapitału rośnie w racie płatności wraz z upływem okresu kredytowania).

ZATEM

Mimo zrównania się rat kredytu walutowego i złotowego – przewalutowanie może okazać się nieopłacalne, jeżeli uwzględnimy konieczność spłaty pozostałej części kapitału po kursie przewalutowania.

Przy czym, dla ustalenia wysokości zadłużenia i nowej raty kredytu w związku z przewalutowaniem istotna jest informacja, po jakim kursie zostanie przeliczona pozostająca do spłaty część zadłużenia (ma moment przewalutowania). Praktyka banków w tym zakresie jest różna (zobacz kolejny rozdział).

ILE KOSZTUJE PRZEWALUTOWANIE?



Opcja zmiany waluty kredytu w trakcie trwania umowy kredytowej jest niezmiernie ważna. Dzięki niej kredytobiorca ma możliwość reakcji na zmiany kursów walut i w ten sposób zabezpiecza się przed wzrostem kosztu kredytu, lub powoduje, że kredyt staje się dla niego tańszy.

Decydując się na to posunięcie trzeba wziąć pod uwagę wszystkie koszty tego przedsięwzięcia.

Możliwe pozycje kosztów:

- prowizja za przewalutowanie,
- prowizja za sporządzenie aneksu do umowy,
- zmiana wpisu hipotecznego,
- konieczność złożenia nowych dokumentów potwierdzających wysokość i źródło uzyskiwanego dochodu (wzrost miesięcznej raty kredytu zwykle pociąga za sobą konieczność ponownej oceny **zdolności kredytowej**).

Oczywiście przewalutowanie nie musi oznaczać zmiany waluty kredytu na polską. Możemy przewalutować np. euro na franka szwajcarskiego. W takim przypadku warto pamiętać, że bank zazwyczaj przeliczy dotychczasową walutę (EUR) **po kursie jej sprzedaży**, a kwotę kredytu w nowej walucie (CHF) określi **po kursie kupna tej waluty**. Już na wstępie kwota kredytu może wzrosnąć, co jednakże mogą zrekompensować niższe miesięczne raty spłaty.

Coraz więcej banków rezygnuje z pobierania opłat za przewalutowanie kredytu. Jednakże nie oznacza to, że operacja ta będzie darmowa. Za przewalutowanie zapłacą ci kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt kilka lat temu, a wysokość prowizji została wpisana bezpośrednio do umowy. Istnieje również możliwość odwołania w warunkach umowy do aktualnie obowiązującego cennika.

Ponowne sprawdzenie zdolności kredytowej

Przewalutowanie może łączyć się jednocześnie z **ponownym sprawdzaniem przez bank zdolności kredytowej kredytobiorcy**. Praktyka bankowa wskazuje, że w przypadku kredytu w złotych trzeba legitymować się większą zdolnością kredytową, ze względu na wyższe raty jakie przyjdzie klientowi płacić.

**UWAGA:**

Jakich dokumentów prawdopodobnie zażąda od klienta bank przy ponownym badaniu jego zdolności kredytowej:

- zaświadczenie o zarobkach, w przypadku osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę
- w przypadku indywidualnych przedsiębiorców – zaświadczenie o niezaleganiu ze składkami wobec ZUS i urzędu skarbowego

Uwaga na kurs, jaki przyjmujesz do kalkulacji!

Jednym z czynników skłaniających klienta do podjęcia decyzji o przewalutowaniu kredytu jest rynkowa cena waluty, w jakiej został zaciągnięty kredyt. Jednakże jeżeli cena ta, np. franka szwajcarskiego spadnie do niskiego poziomu nie oznacza to że po takim kursie zostanie przewalutowany kredyt. Banki zazwyczaj stosują do tej operacji wewnętrzny kurs sprzedaży, który jest wyższy od średniego, ustalanego przez NBP i to ten kurs należy przyjąć do wyliczeń.

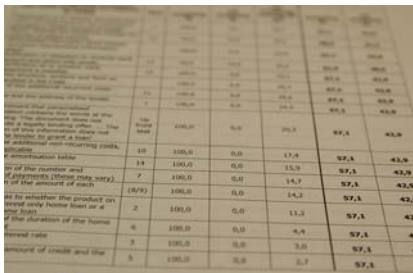
Ta sama sytuacja dotyczy momentu udzielania kredytu w walucie obcej. Bank stosuje wtedy niższy kurs kupna, a to oznacza że wartość kredytu np. we frankach szwajcarskich jest wyższa.

Cała procedura przewalutowania może trwać nawet jeden lub dwa tygodnie. Tym samym czas jaki minie od momentu złożenia wniosku do wykonania operacji może niekorzystnie wpłynąć na kurs po jakim kredyt zostanie przewalutowany.

Ponadto przy przewalutowaniu niezbędne będzie dokonanie zmiany zapisu w księdze wieczystej, z którym łączą się dodatkowe koszty.

Uwzględniając wszystkie powyżej przedstawione koszty, należy pamiętać, że decyzja o przewalutowaniu nie powinna być pochopna. Istotna jest ocena trendu zmian kursowych, a nie jego chwilowych wahań, w szczególności przy wieloletniej perspektywie spłaty kredytu.

ILE I ZA CO PRZYJDZIE NAM PŁACIĆ?



Większość banków podaje swoje prowizje i opłaty w postaci wartości „od”. Z doświadczenia wynika, że spełnienie wszystkich warunków uprawniających do uzyskania minimalnej wartości jest bardzo trudne. Jedną z okoliczności wpływającą na preferencyjność oferty w postaci obniżonego oprocentowania bądź wysokości czy to prowizji czy opłat, jest posiadanie, przez dłuższy okres, w banku który udziela kredytu, własnego rachunku.

Dodatkowym źródłem dla aktualnego porównania opłat i prowizji bankowych mogą być informacje zamieszczone na portalach internetowych np.: <http://www.money.pl>, <http://www.bankier.pl>, <http://www.expander.pl>. Poniższe przykłady pokazują tylko rząd wielkości i ulegają ciągłym zmianom.

PRZYKŁAD:

- opłata za promesę, 100-300 PLN
- opłata za zwiększenie kwoty kredytu (o ile można) w cenie aneksu lub od 0,5% do 4%
- opłata za sporządzenie aneksu 50 – 300 PLN

PRZYKŁAD:

- prowizja za przyznanie kredytu – wyrażona procentowo – od 0 do 4% kredytu
- prowizja za spłatę kredytu przed terminem – od 0 do 6% w zależności od umowy
- prowizja za zmianę waluty (tzw. „przewalutowanie”) – od 0 do 6,5% od pozostałej kwoty, często 0% za zmianę na PLN

PROGNOZY ODNOŚNIE KURSU I OPROCENTOWANIA



Podejmując decyzję o zaciągnięciu kredytu walutowego, należy pamiętać, że:

- ✓ projekcja przyszłych wartości stopy procentowej i kształtowania się kursów walutowych oparta jest o dane z przeszłości. Wyznaczone na ich podstawie trendy mogą, ale nie muszą mieć miejsce w rzeczywistości.
- ✓ Nie oczekujmy, że doradca kredytowy, czy pracownik banku wiążąco przedstawi nam symulacje obciążenia kredytowego w przyszłości, z uwzględnieniem zmian kursu i oprocentowania. **Odpowiedzialność za decyzję i ryzyko kredytu ponosi kredytobiorca.**
- ✓ Warto przy podejmowaniu tak poważnej decyzji, jaką jest zaciągnięcie długoterminowego kredytu hipotecznego, zapoznać się z mechanizmami rynku – głównie zależnościami między kursem walutowym a stopą procentową.

Poniżej przedstawiamy przykład obserwacji zjawisk na rynku i sposób odniesienia istotnych wydarzeń do zagadnień związanych z walutowością kredytu.

Jakie wielkości ekonomiczne powinien śledzić kredytobiorca?

Decydując się na kredyt w walucie obcej, kredytobiorca musi interesować się zmianami kursu złotego i stopami procentowymi na świecie, zwłaszcza w Szwajcarii, gdyż ponad 60 procent kredytów udzielanych w Polsce zaciąganych jest właśnie we frankach szwajcarskich. Na początku grudnia 2005 r. szwajcarski bank centralny po raz pierwszy od ponad roku podniósł stopy procentowe, co automatycznie wpłynęło na wzrost oprocentowania kredytów udzielanych w tej walucie. Według analityków stopy procentowe w Szwajcarii mogą wzrosnąć w sumie o 1 pkt procentowy osiągając pułap 1,8 do 2 proc. a w konsekwencji tego - wzrośnie również stopa rynkowa **LIBOR** (na jej podstawie banki liczą oprocentowanie kredytów walutowych). Będą do tego skłaniać wysokie ceny surowców oraz szybsze tempo wzrostu gospodarczego w Szwajcarii.

Ważne jest także jak będą się kształtować w tym czasie **stopy procentowe** w Polsce. Z jednej strony niska inflacja jest argumentem za obniżką, ale pozostałe czynniki takie jak wzrost wynagrodzeń i tendencja podwyższania stóp na całym świecie może powstrzymać Radę Polityki Pieniężnej od tego kroku.

Warto jest na bieżąco śledzić decyzje Rady Polityki Pieniężnej dotyczące stóp procentowych. Jest to możliwe poprzez np. stronę internetową Narodowego Banku Polskiego www.nbp.pl



Oczywiście wzrost rat kredytów walutowych zależy nie tylko od oprocentowania, ale również od zmian kursu.

Klienci, którzy wzięli kredyty w obcych walutach muszą aktualnie płacić wyższe raty niż kilka miesięcy temu. Powodem są podwyżki stóp procentowych w Szwajcarii, USA oraz krajach strefy euro. Od września do grudnia 2005 r. stopa **LIBOR** dla franków szwajcarskich (na jej podstawie ustalone jest oprocentowanie kredytów) wzrosła o 0,25 proc. do 0,99 proc. dla depozytów 3-miesięcznych. Po dodaniu marży banku udzielającego kredytu oprocentowanie wynosi teraz w polskich bankach średnio 2,9 proc. rocznie.

Według stanu na marzec 2006 r., oprocentowanie kredytu we frankach jest o połowę niższe niż pożyczek udzielanych w złotych. Warto jednak nadal obserwować przebieg trendów.

ZMIANY NA RYNKACH WALUTOWYCH I PIENIĘŻNYCH MAJĄCE WPŁYW NA OFERTĘ BANKOWĄ



Zasadniczy wpływ na kwestię opłacalności kredytów walutowych ma kształtowanie się kursu wymiany pomiędzy walutą narodową a walutą, w której zdenominowano kredyt, jak i wysokość stóp procentowych do których jest ona indeksowana.

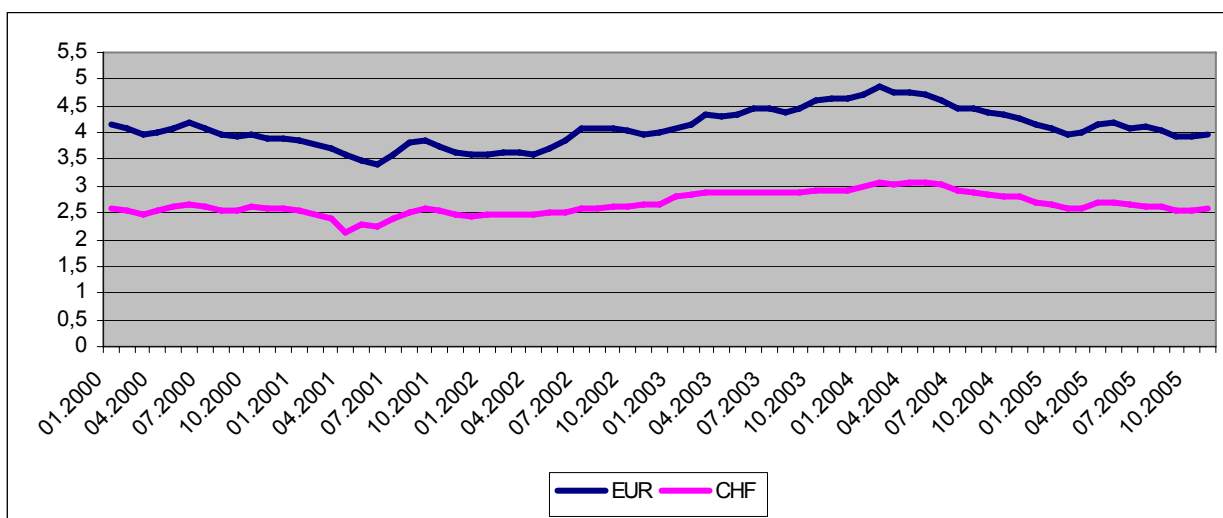
Jeżeli chodzi o problem **kursu walutowego**, to podstawowe wnioski na ten temat można wyciągnąć w oparciu o wykres 1. Obserwacja rynku w okresie 01.2000 – 10.2005 prowadzi do wniosku, że zmiany kursów – zarówno w odniesieniu do franka szwajcarskiego, jak i do euro – podążały w tym samym kierunku. Należy jednak zauważyć, że kurs franka charakteryzował się nieco mniejszą zmiennością. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że przez cały okres lat '90 polska waluta podlegała bardzo silnym wahaniom, co było uwarunkowane głównie procesem transformacji ustrojowej. Zaznaczyć należy, że płynny kurs złotego został wprowadzony dopiero w kwietniu 2000 roku – wcześniej na rynku walutowym mieliśmy do czynienia z pełzającą dewaluacją (*crawling peg*) PLN, przy jednoczesnej dewaluacji skokowej, przeprowadzonej w latach 1991, 1992 oraz 1993. Biorąc pod uwagę fakt, że obecnie kredytobiorca hipoteczny będzie zadłużał się w warunkach kursu płynnego (przynajmniej do czasu przystąpienia Polski do systemu ERM2), w analizie uwzględniliśmy kształtowanie się kursu złotego od 2000 roku.

Złoty umacnia się czy słabnie?

Szczególną uwagę zwraca koniec 2003 i początek 2004 roku, kiedy to mieliśmy do czynienia ze znaczną **deprecjacją** złotego. Zjawisko to miało jednak głównie polityczne podłoże (m.in. pogłoski o dymisji premiera Hausnera), zaś od drugiej połowy 2004 roku obserwowane jest silne umocnienie polskiej waluty. Wpływ na to mają następujące czynniki: atrakcyjne dla inwestorów zagranicznych stopy procentowe, korzystna sytuacja makroekonomiczna, dobre nastroje inwestycyjne w regionie (**aprecjacja** korony słowackiej i czeskiej oraz forinta), jak i dobry rating kraju.



Wykres 3. Średniomiesięczne kursy EUR i CHF w latach 2000-2005.



Źródło: Fundacja Na Rzecz Kredytu Hipotecznego na podstawie danych NBP, aktualne dane na stronie www.nbp.pl

Biorąc pod uwagę długi okres, można zaobserwować wysoki stopień zmienności kursów – zarówno w odniesieniu do franka, jak i do euro. Jak już wspomniano powyżej, osłabienie złotego rządu 20-30%, ma dla kredytobiorców negatywne konsekwencje, prowadzi bowiem do takiego wzrostu obciążenia, jaki jest obecnie charakterystyczny dla kredytów złotych (mimo że nominalne oprocentowanie kredytów walutowych pozostaje niższe). Z tabeli 1 wynika, że w omawianym okresie: 01.2000 - 10.2005 osłabienie złotego, zarówno względem euro jak i franka, wyniosło średnio 43%.

Tabela 4. Minimalne i maksymalne wartości kursów walutowych w okresie 01.2000 - 11.2005.

	MIN	MAX
EUR	3,3894 (06.2001)	4,8542 (02.2004)
CHF	2,1362 (01.2002)	3,0846 (02.2004)

Źródło: Fundacja Na Rzecz Kredytu Hipotecznego na podstawie danych NBP



Jak wskazaliśmy w naszym modelu, już poziom deprecjacji rzędu 20% może mieć negatywny wpływ na atrakcyjność kredytu walutowego (por. Przykład 2, s.18). Silna deprecjacja złotego – na poziomie 46% - dotkliwie przyczyniła się do wzrostu obciążeń związanych z kredytem walutowym.

Z drugiej strony należy jednak zauważyć, że w ciągu ostatnich lat postępuje proces stabilizacji kursu polskiej waluty. Jeżeli weźmiemy pod uwagę przedział styczeń 2002 – listopad 2005 (czyli okres krótszy od analizowanego powyżej), można zauważyć, że osłabienie złotego względem euro wyniosło średnio 35%, zaś względem franka – 25%. Trzeba zauważyć, że decydujący wpływ na ten wynik miała sytuacja w roku 2003, kiedy to złoty deprecjonował się względem większości walut zagranicznych. Z tego względu należy podkreślić, że ostatnie miesiące to czas umacniania się polskiej waluty. W okresie 01.2004-11.2005, złoty umocnił się względem euro średnio o 35%, zaś względem franka szwajcarskiego – o około 22%.

Warto zwrócić uwagę na fakt, że polska waluta pozostała stabilna w okresie przeprowadzania zmian na krajowej scenie politycznej (wybory parlamentarne i prezydenckie). Jest to o tyle istotne, że czas wyborów zazwyczaj charakteryzował się spadkiem kursu złotego.

Biorąc pod uwagę kwestię ryzyka walutowego związanego z kredytami hipotecznymi, konsument musi pamiętać o ewentualnym **przyłączeniu się Polski do strefy euro**. Obecnie niemożliwe jest jeszcze określenie, po jakim kursie złoty polski zostanie wymieniony na euro, należy zatem liczyć się z ryzykiem, że będzie on wyższy niż kurs zaciągania kredytu.

Stopy procentowe – rosną czy spadają?

Drugim – obok poziomu kursu walutowego - czynnikiem mającym zasadniczy wpływ na opłacalność zaciągniętego kredytu, jest jego **oprocentowanie**. Jeżeli chodzi o kredyty denominowane w euro, to podstawą do określenia ich oprocentowania jest stopa **LIBOR** dla euro (zwana także **EURIBOR**), w przypadku zaś kredytów we frankach szwajcarskich – posługujemy się stopą **LIBOR** dla franka. **Od drugiej połowy 2005 roku – po kilkuletnim okresie spadku stóp procentowych - w Europie zapanowała tendencja do ich podnoszenia (głównie ze względu na zagrożenie inflacyjne)**, co przełożyło się na wzrost wartości LIBOR. Trzeba przy tym podkreślić, że zazwyczaj uczestnicy rynku przewidują podwyżkę stóp procentowych z pewnym wyprzedzeniem, toteż wzrost rynkowych stóp zachodzi wcześniej niż faktyczna zmiana dokonana przez bank centralny.

Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w strefie euro, kiedy to Europejski Bank Centralny podniósł w grudniu 2005 r. podstawowe stopy procentowe o 25 punktów bazowych. Wzrost stopy EURLIBOR był zauważalny już wcześniej, jednak należy zauważyć, że jej poziom – około 2.5% - nadal jest niższy niż analogiczna dla rynku polskiego stopa WIBOR.

Wykres 4. Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla euro w okresie 03.01.2000 – 19.12.2005.



Źródło: www.libor.money.pl

Tendencja do podwyżki stóp procentowych występuje także w Szwajcarii. Jest to spowodowane tym, że szwajcarska gospodarka zaczyna się rozkręcać, co pociąga za sobą zagrożenie inflacyjne. Wedle prognoz banku centralnego Szwajcarii, pod koniec 2007 roku inflacja może tam wynieść nawet 2%, co w porównaniu do obecnego poziomu 1.1% byłoby znaczącą zmianą. Z tego powodu w grudniu 2005 r. podstawowa stopa procentowa została podniesiona o 25 punktów bazowych. Z drugiej jednak strony, bank centralny obawia się aprecjacji franka szwajcarskiego i może go to powstrzymać przed kolejnymi podwyżkami stóp. Ponadto wyraźny początek ożywienia gospodarczego jest przewidywany na pierwszy kwartał 2006 roku – jeżeli to nie nastąpi, bądź wzrost będzie mniejszy niż prognozowany, prawdopodobnie kolejne podwyżki stóp nie nastąpią szybko.

Ponadto, OECD w raporcie przygotowanym w listopadzie 2005, zaleca utrzymanie stóp procentowych w Szwajcarii na niskim poziomie, aż oznaki ożywienia będą bardziej widoczne.



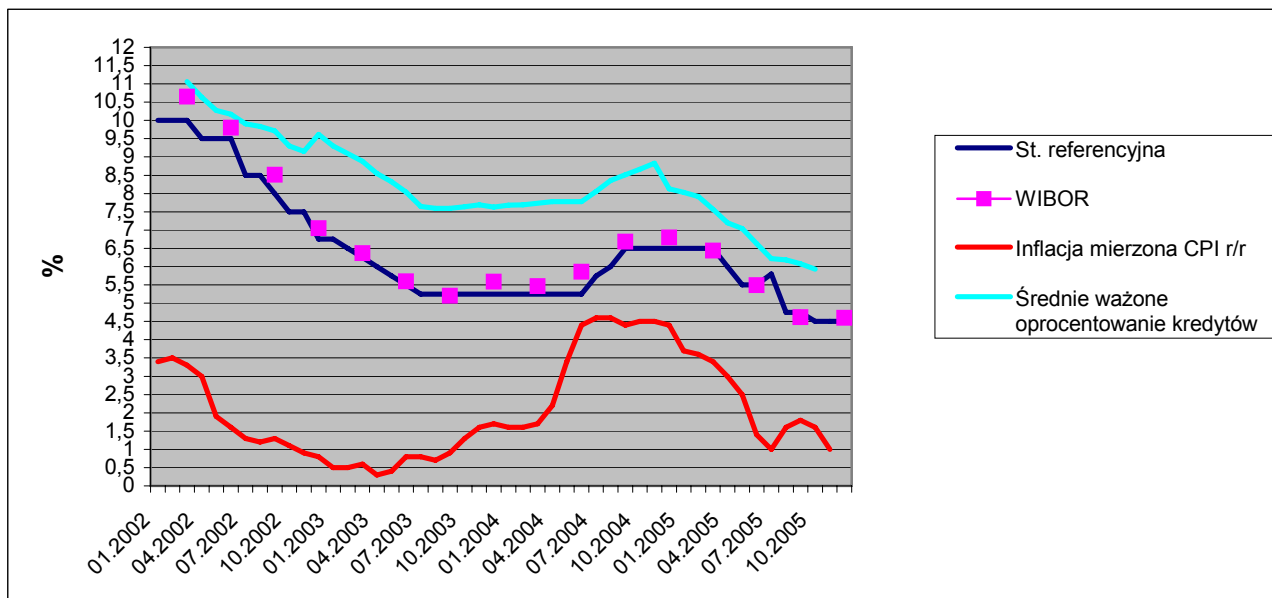
Wykres 5. Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla franka szwajcarskiego w okresie 02.01.2002–19.12.2005.



Źródło: www.libor.money.pl

Warto zatem przyrzeć się kształtowaniu się stóp procentowych w Polsce.

Wykres 6. Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie 01.2002-10.2005.



Źródło: Fundacja Na Rzecz Kredytu Hipotecznego na podstawie danych NBP

**INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW**

Jak można zauważyć na wykresie 6, zmiany stopy referencyjnej (ustalanej przez Narodowy Bank Polski) są powiązane ze zmianami poziomu inflacji - spadająca inflacja daje bankowi centralnemu możliwość obniżenia stóp.

W przeciągu ostatnich 12 miesięcy (kwiecień 2005 – kwiecień 2006), stopa referencyjna NBP spadła o 1.5 punktu procentowego.

W tym samym kierunku podąża stawka WIBOR, która na rynku polskim jest podstawą do określania oprocentowania kredytów. Ze względu na bardzo niską inflację, zauważalny jest wyraźny trend spadkowy stóp procentowych. Należy jednak pamiętać, że w opinii członków Rady Polityki Pieniężnej, istnieje jeszcze przestrzeń do podniesienia stóp procentowych.

Aktualny poziom polskich i europejskich stóp procentować można śledzić na następujących stronach internetowych:

www.nbp.pl - strona Narodowego Banku Polskiego

www.ecb.int - strona Europejskiego Banku Centralnego

www.snb.ch - strona Szwajcarskiego Banku Narodowego

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ W UMOWIE KREDYTOWEJ?



W treści umowy kredytowej ujęte są **najważniejsze, aczkolwiek nie wszystkie warunki** zaciągniętego przez nas zobowiązania. Dowiemy się z niej, kto komu pożycza pieniądze, jaka jest kwota zobowiązania, jakimi odsetkami obciążony jest kredyt, na jaki cel zostają przeznaczone środki i w jakim terminie muszą zostać spłacone. Umowa kredytowa mówi również o formie spłaty (w jakich **ratach** oraz w jakiej walucie), zabezpieczeniach kredytu, a także opłatach i prowizjach. Musi się w niej również znaleźć zapis dotyczący warunków rozwiązania umowy, np. w przypadku niedotrzymania ustaleń w niej zawartych (nieterminowe spłaty, zaniechanie spłaty) lub wcześniejszej spłaty kredytu.

Koniecznym i bezwzględny warunkiem przy podpisywaniu umowy kredytowej jest wcześniejsze, bardzo dokładne i uważne przestudiowanie wszystkich jej zapisów. Ponadto zwrócimy uwagę nie tylko na treść umowy, ale również na wszelkiego rodzaju załączniki w postaci np. regulaminu banku oraz tabeli prowizji i opłat – stanowią one integralną część umowy.

Przykład z umowy kredytowej:

§...

Postanowienia Końcowe

2. Integralną część umowy stanowią:

- *regulamin*
- *pełnomocnictwo do wykonywania czynności w imieniu Kredytobiorcy*
- ...

Załączniki do umowy:

- *regulamin*
- *pełnomocnictwo do wykonywania czynności w imieniu Kredytobiorcy*

W razie jakichkolwiek pytań, pracownik banku powinien udzielić nam wyczerpujących odpowiedzi.

Należy również w tym miejscu wspomnieć, iż bank zobowiązany jest do informowania klienta o wszelkich zmianach w regulaminie, dotyczących warunków udzielania kredytu, takich jak np. zasady spłaty czy wysokość prowizji.

Bank najczęściej informuje klienta o zmianie regulaminu i warunków udzielania kredytu w formie pisemnej, listem poleconym. Od momentu uzyskania przez kredytobiorcę informacji na temat zmian



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

przysługuje mu najczęściej okres 14 dni na odstąpienie od umowy kredytowej. Jednocześnie łączy się to z obowiązkiem natychmiastowej spłaty całego zobowiązania względem banku.

Szczegółowe zasady obsługi kredytu i jego warunki zawiera umowa kredytowa, wszelkie zmiany ustalane w trakcie trwania okresu kredytowania muszą być dokonywane w formie **aneksu**.

Aneks sporządzany jest w przypadkach np. zmiany waluty kredytu, dokonania wcześniejszej spłaty, zwiększenia kwoty kredytu, zmiany okresu kredytowania. Aktualne porównanie opłat bankowych – patrz: *Ile i za co przyjdzie nam płacić?*

Z kolei zgodnie z prawem bankowym, bank ma prawo w trakcie trwania umowy żądać od kredytobiorcy przedstawienia dokumentów umożliwiających bieżącą ocenę jego sytuacji finansowej i kontrolę wykorzystania kredytu.

O CZYM PAMIĘTAĆ?



1. Sprawdź dokładnie tabelę prowizji i opłat pod kątem dodatkowych obciążeń finansowych w przypadku korzystania ze wcześniejszej spłaty bądź przewalutowania kredytu. Nawet jeżeli bank nie pobiera za daną czynność dodatkowych opłat, koniecznym może być sporządzenie (odpłatnego) **aneksu** do umowy.

2. Sprawdź w umowie kredytowej na jakiej zasadzie obliczane jest oprocentowanie i marża banku. Niekiedy bank udziela preferencyjnego, bardzo atrakcyjnego oprocentowania, jednakże jest ono ważne np. tylko rok lub dwa lata.

Przykład z umowy kredytowej:

§...

1. *Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej.*
2. *Oprocentowanie kredytu wynosi 3.33% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy referencyjnej **LIBOR 3M (CHF)** obowiązującej w dniu sporządzenia Umowy powiększonej o stałą w całym okresie kredytowania marżę w wysokości 2.25 p.p.*
3. *Stopa referencyjna zmienia się w cyklu kwartalnym i przyjmuje wartość z ostatniego dnia roboczego miesiąca ostatniego poprzedzającego kolejny kwartał kalendarzowy.*

3. Bank udzielając kredytu w walucie obcej wypłaci go w złotychkach po kursie kupna danej waluty. Spłacanie zobowiązania odbywać się będzie po wyższym kursie sprzedaży. Im większe „widełki” (czyli SPREAD) tym droższy kredyt.

4. Zwróć uwagę na załączniki do umowy kredytowej. Część postanowień przenoszonych jest z umowy do regulaminu. Regulamin może zostać w każdej chwili zmieniony – umowa już nie.

Przykład z umowy kredytowej:

§...

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. *Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem:*
 - *zmiany regulaminu*
 - *zmiany długości okresu kredytowania, wynikające z przedterminowej częściowej spłaty kredytu*
 - ...



5. Kredyt można spłacać w ratach równych bądź malejących. W drugim przypadku wysokość odsetek jaką należy zwrócić bankowi będzie mniejsza. Z drugiej strony w początkowym stadium spłaty zobowiązania rata malejąca będzie wyższa niż rata równa. Fakt ten ma również wpływ na zdolność kredytową klienta i wysokość kredytu o jaki może się starać.

6. Sprawdź czy bank oferuje zawieszenie spłaty miesięcznych rat czyli tzw. KARENCJĘ

Przykład z umowy kredytowej:

§...

Okres karencji w spłacie kredytu wynosi 15 miesięcy, licząc od dnia wypłaty kredytu lub jego pierwszej transzy

oraz

§...

W okresie karencji Kredytobiorca zobowiązany jest spłacać jedynie raty odsetkowe, bez konieczności spłacania rat kapitałowych.

SŁOWNIK TERMINÓW



Aneks - zmiana warunków umowy dokonana w formie pisemnej. Aneks podpisywany jest w przypadkach, gdy Kredytobiorca np. zmienia walutę kredytu, dokonuje wcześniejszej spłaty itp.

Aprecjacja – w systemie płynnych kursów walutowych, wzrost wartości kursu walutowego.

Bankowa stopa referencyjna - stopa procentowa, służąca jako podstawa wyznaczania stałej stopy procentowej dla kredytu w kolejnych Okresach Obowiązania Stopy Procentowej. Jest to stawka rocznych płatności stałych IRS (Interest Rate Swap), dla odpowiedniego Okresu Obowiązania Stopy Procentowej (2,3,4,5 lat). Stawka ustalana jest na podstawie wysokości długoterminowych stóp oprocentowania środków na rynku międzybankowym, rozumiana jako największa wartość z cen oferowanych (offer price) przez brokerów i inne instytucje rynku finansowego.

Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości - jest to wartość nieruchomości określona przez bank hipoteczny, zgodnie z przepisami ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Z reguły wartość bankowo-hipoteczna nie przekracza wartości rynkowej.

Cesja ubezpieczenia - przeniesienie praw przysługujących Kredytobiorcy z tytułu umowy ubezpieczenia na rzecz banku

Cesja wierzytelności – stosowana jako zabezpieczenie kredytu. Polega na zabezpieczeniu wierzytelności banku w formie umowy między bankiem a jego klientem. Kredytobiorca ceduje na bank swoją wierzytelność wobec osoby trzeciej. Akt cesji wierzytelności powinien być dokonany w formie pisemnej. Dłużnik powinien potwierdzić przeniesienie wierzytelności Kredytobiorcy na rzecz banku. Osobę przenoszącą swoją wierzytelność nazywa się cedentem, a osobę przyjmującą czyjeś prawa cesjonariuszem.

Deklaracja Wekslowa – deklaracja składana łącznie z wekslem in blanco, zawierająca porozumienie z wierzycielem co do sposobu wypełnienia weksla.

Denominowany – zob. **Kredyt denominowany**



Deprecjacja - w systemie zmiennych (płynnych) kursów, spadek wartości kursu walutowego. Jej przeciwieństwem jest **aprecjacja**.

Dewaluacja - ustawowe obniżenie wartości stałego kursu walutowego.

Efektywna stopa procentowa – liczona jest ona od kwoty kredytu udzielonego, czyli od kapitału, który pozostaje do spłacenia.

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) - stopa procentowa po jakiej największe banki w strefie EURO są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w euro na ustalony okres. Jest to średnie notowanie z 57 największych banków ze strefy euro.

Hipoteka – ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ustanowione między wierzycielem i dłużnikiem przez wpis do księgi wieczystej. Wniosek do sądu o dokonanie wpisu może być złożony przez właściciela nieruchomości lub bank udzielający kredytu. W bankowości hipoteka jest formą zabezpieczenia wiarytelności banku przede wszystkim kredytów hipotecznych.

Hipoteka kaucyjna – hipoteka stanowiąca zabezpieczenie wiarytelności o wysokości nieoznaczonej - wpisana do księgi wieczystej

Hipoteka zwykła – hipoteka stanowiąca zabezpieczenie wiarytelności oznaczonej co do rodzaju i wysokości – wpisana do księgi wieczystej

Kapitalizacja odsetek – dopisywanie należnych odsetek do zadłużenia z tytułu np. zaciągniętego kredytu. Kapitalizacja powoduje zwiększanie zadłużenia.

Karencja – okres zawieszenia spłaty kredytu. W tym okresie Kredytobiorca spłaca jedynie odsetki. Niekiedy stosuje się również karencję w spłacie odsetek.

Kredyt denominowany - kredyt udzielony w walucie obcej przeliczonej na walutę polską wg aktualnego kursu. Kredyt taki jest oprocentowany wg stóp procentowych odpowiednich dla wybranej waluty obcej.

Kredyt walutowy – kredyt udzielony i spłacany w walucie obcej (bez przeliczania na walutę polską).



Kredytobiorca - osoba fizyczna lub prawna zobowiązana do spłaty wierzycielowi (bank) długu pieniężnego. Zobowiązania te w relacji Kredytobiorca-bank wynikają głównie z umów cywilnoprawnych i kredytowych.

Księga Wieczysta – urzędowy rejestr prowadzony w celu określenia stanu prawnego nieruchomości (domu, mieszkania, działki). Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone przez wydziały wieczysto-księgowe sądów rejonowych.

LIBOR – (London Interbank Offered Rate) stawka dla terminów 1M, 3M, 6M i 12M z rynku międzybankowego, podawana na stronie „LIBO 01” serwisu REUTERS z godziny 11.00 czasu londyńskiego, ustalana przez British Bankers Association (BBA), przyjęta w Banku stopa referencyjna dla potrzeb ustalania oprocentowania kredytów w walutach wymiennalnych – USD, CHF, EUR.

Marża - stała wartość wyrażona w punktach procentowych, ustalona przez bank.

Nominalna stopa procentowa – to informacja określająca wysokość odsetek od kredytu przy założeniu spłaty jednorazowej na koniec okresu rocznego.

OECD - Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (*ang. Organisation for Economic Co-operation and Development*) - Organizacja międzynarodowa skupiająca 30 wysoko rozwiniętych i demokratycznych państw, powstała 30 września 1961 r. z przekształcenia Organizacji Europejskiej Współpracy Gospodarczej (OEEC). Celem OECD jest wspieranie państw członkowskich w osiągnięciu jak najwyższego poziomu wzrostu gospodarczego i stopy życiowej obywateli. OECD zajmuje się też pomocą dla najbiedniejszych państw.

Ograniczone prawo rzeczowe - ograniczonymi prawami rzeczowymi są użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka.

Okres kredytowania - okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami.

Okres odsetkowy - okres obowiązywania stopy zmiennej lub stałej, odpowiednio do postanowień umowy, dla którego ustalana jest każdorazowo podstawowa stopa procentowa.



Okres przejściowy - okres obowiązywania zabezpieczenia przejściowego, ustanowionego do momentu uzyskania prawomocnego oraz prawidłowego wpisu hipoteki na rzecz Banku.

Okres spłaty - okres od dnia spłaty pierwszej raty kapitału do dnia ostatecznej spłaty kredytu wraz z odsetkami zgodnie z umową kredytu.

Okres wykorzystania kredytu - okres od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu do dnia uruchomienia ostatniej transzy kredytu.

Oprocentowanie – liczbowo wyrażona wysokość stopy procentowej.

Oprocentowanie stałe - stopa według której oprocentowany jest kredyt, ustalona jako suma odpowiedniej dla danej waluty stopy referencyjnej i marży banku; nieulegająca zmianie w określonym czasie.

Oprocentowanie zmienne - stopa według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma odpowiedniej dla danej waluty stopy referencyjnej (typu np. WIBOR, LIBOR) i marży Banku.

PKB – Produkt Krajowy Brutto - suma wartości dóbr i usług finalnych wytworzonych na terytorium danego kraju w danym okresie, najczęściej rocznym.

Poręczenie – według prawa cywilnego jest rodzajem zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu. Poręczyciel zobowiązuje się do spłaty kredytu wraz z odsetkami w razie gdyby kredytobiorca nie spłacił kredytu w oznaczonym w umowie terminie.

Prolongata - wydłużenie okresu kredytowania poza termin określony w umowie i określenie nowej liczby i wysokości rat lub zmiana terminu płatności rat kapitałowych kredytu oraz określenie nowej ich liczby i wysokości.

Promesa kredytowa - dokument zawierający zobowiązanie banku do udzielenia kredytu po spełnieniu przez Wnioskodawcę warunków określonych w tym dokumencie w określonym terminie.

Przejściowe zabezpieczenie - zabezpieczenie stosowane przez bank do momentu uzyskania podstawowego, pełnego zabezpieczenia hipotecznego najczęściej w formie ubezpieczenia kredytu w towarzystwie ubezpieczeniowym.



Przewalutowanie - zmiana waluty kredytu na inną w trakcie okresu kredytowania.

Rachunek kredytu - rachunek, na którym prowadzi się ewidencję zadłużenia w całym okresie kredytowania.

Rachunek powierniczy - rachunek służący do obsługi kredytu deweloperskiego. Są na nim deponowane środki finansowe, które stanowią własność dewelopera m.in. wpływy z wpłat klientów indywidualnych kupujących mieszkanie. Prawidłowe wydatkowanie tych środków kontroluje jednak Bank, który uzależnia wypłatę kolejnych transz kredytu od realizacji poszczególnych etapów budowy.

Rata kredytu - łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy (np. miesięczny lub kwartalny) lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji.

Rata spłaty – patrz: **raty kredytu**.

Raty annuitetowe – patrz: **raty równe**.

Raty malejące - raty kapitałowo-odsetkowe w ramach spłaty kredytu, na które składają się równe raty kapitału (uzyskane przez podzielenie kwoty udzielonego kredytu przez liczbę rat określonych przez klienta) oraz malejące odsetki naliczane od aktualnej kwoty zadłużenia. Rata kapitałowa jest stała, a rata odsetkowa zmniejsza się z każdą następną ratą. Początkowo więc rata kapitałowo-odsetkowa jest największa i z każdą następną ratą maleje obciążenie dla kredytobiorcy.

Raty równe - obejmują spłatę kapitału i odsetek. W miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje, przez co rata w całym okresie kredytowania jest dla Kredytobiorcy stała.

Realna stopa oprocentowania – określa oprocentowanie kredytu z uwzględnieniem inflacji.

Rynkowa stopa referencyjna - stopa procentowa oferowana na rynku międzybankowym przez grupę największych banków i stosowana przy wyznaczaniu oprocentowania kredytów o stawce zmiennej (czyli **WIBOR**, **LIBOR**, **EURIBOR**).

Ryzyko kursowe - ryzyko występujące przy kredytach walutowych, ponoszone przez Kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt.



Rzeczywista roczna stopa procentowa - uwzględnia nie tylko oprocentowanie tzw. nominalne, ale również prowizję za przyznanie kredytu, opłaty manipulacyjne i przygotowawcze, sposób naliczania odsetek.

Spread walutowy - różnica między kursem kupna waluty a kursem jej sprzedaży.

Stopa procentowa – cena pieniądza na rynku. Wyrażona jest zazwyczaj w punktach procentowych lub w punktach bazowych (1 punkt procentowy = 100 punktów bazowych). Nie należy utożsamiać tego terminu z **oprocentowaniem**, które często zawiera w sobie także element marży.

Stopa bazowa - stopa procentowa, służąca jako podstawa wyznaczania stopy procentowej zmiennej lub stałej, obowiązującej na ustalony okres. Stopą bazową dla kredytu o zmiennym oprocentowaniu jest **Rynkowa Stopa Referencyjna**, a stopą bazową dla oprocentowania stałego **Bankowa Stopa Referencyjna** uzależniona od szeregu czynników związanych z sytuacją rynku kapitałowego, a w szczególności od rentowności obligacji Skarbu Państwa i odsetkowych instrumentów pochodnych.

System kursów płynnych - system oparty na zasadzie, że państwo nie interweniuje na rynku walutowym, kurs ustala się przez oddziaływanie popytu i podaży.

Transza - część kwoty kredytu wypłacana zgodnie z umową i ustalonym harmonogramem.

Ubezpieczenie kredytu - to jedna z form przejściowego zabezpieczenia spłaty wierzytelności. W razie zaistnienia wypadku ubezpieczeniowego ubezpieczyciel jest zobowiązany do wypłacenia odszkodowania, ubezpieczający zaś jest zobowiązany do przedstawienia warunków umowy kredytu.

Weksel in blanco - zawiera tylko niektóre elementy weksla, ale musi być co najmniej podpisany przez wystawcę, wraz z deklaracją wekslową jest przyjmowany do zabezpieczenia bankowi zwrotu kredytu. Dla jego ważności wystarczy podpis Kredytobiorcy na urzędowym formularzu. Z reguły nie wypełnia się kwoty i daty płatności, nie jest bowiem ona znana w momencie wystawienia. Nie jest również znana wymagalna na dzień płatności weksla kwota kredytu wraz z odsetkami.

Opłata z tytułu wystawienia weksla wynosi np. 100 PLN dla sumy wekslowej nieprzekraczającej 100.000 PLN bądź np. 50 PLN dla sumy wekslowej nieprzekraczającej 50.000 PLN



WIBOR – (Warsaw Interbank Offered Rate) stawka dla terminów 1M, 3M, 6M i 12M z rynku międzybankowego czyli średnia stopa procentowa, po jakiej największe banki w Polsce są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w złotych na ustalony okres. Wartość stóp procentowych ustalana jest zgodnie z "Regulaminem fixingu stawek referencyjnych WIBOR i WIBID" i podawana na stronie „WIBO” serwisu REUTERS z godziny 11.00 czasu środkowoeuropejskiego.

Wierzyciel - osoba fizyczna lub prawna uprawniona do otrzymania od dłużnika (Kredytobiorcy) należności w postaci świadczenia pieniężnego.

Wkład własny - stanowi różnicę pomiędzy kosztami przedsięwzięcia a kwotą kredytu.

Współczynnik LTV (Loan-to-value ratio) – współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości nieruchomości bądź do jej ceny sprzedaży.

Przykładowo, jeżeli wyceniona wartość lub cena sprzedaży nieruchomości wynosi 100.000 PLN, a kwota kredytu hipotecznego 80.000 PLN, współczynnik LTV wynosi 80%.

Zabezpieczenie przejściowe (tymczasowe) – zabezpieczenie stosowane przez bank, najczęściej w formie ubezpieczenia kredytu w towarzystwie ubezpieczeniowym, do czasu prawomocnego wpisu hipoteki.

Zadłużenie - kredyt oraz inne należności, podlegające zapłacie przez Kredytobiorcę, w tym odsetki i inne koszty określone w umowie.

Zdolność kredytowa - przez zdolność kredytową bank rozumie zdolność Kredytobiorcy przy danych jego dochodach do obsługi spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi obciążeniami stałymi, w terminach spłaty określonych w umowie kredytu.