



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

RYZYZKO STOPY PROCENTOWEJ I RYZYZKO WALUTOWE

Edycja 2.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
www.ehipoteka.pl
stan na październik 2007 r.

Niniejsza publikacja ma charakter czysto informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o wyborze produktu kredytowego.

Strona 1 z 50



SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
SPIS TABEL I WYKRESÓW:	3
WSTĘP	4
PORTFEL HIPOTECZNY W LICZBACH I W WALUTACH.....	6
RYZYKO 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?	9
... czy oprocentowanie zmienne?	11
RYZYKO WALUTOWE	13
Spread walutowy	13
Frank czy złoty?	13
SYMULACJA SPŁATY KREDYTU – PORÓWNANIE KREDYTU ZŁOTOWEGO I WALUTOWEGO	15
ZBIÓR ZAŁOŻEŃ DO PRZYKŁADÓW	15
RÓŻNICE W WYSOKOŚCI RAT	16
JAK NA WYSOKOŚĆ RAT WPŁYWAJĄ RÓŻNICE W KURSIE WALUT?	18
JAK NA WYSOKOŚĆ RAT WPŁYWAJĄ RÓŻNICE STÓP PROCENTOWYCH? PORÓWNANIE KREDYTU ZŁOTOWEGO I WALUTOWEGO	23
KIEDY PRZEWALUTOWAĆ KREDYT?	25
ILE KOSZTUJE PRZEWALUTOWANIE?	28
ILE I ZA CO PRZYJDZIE NAM PŁAĆ?	30
JAKIE WIELKOŚCI EKONOMICZNE NALEŻY ŚLEDZIĆ?	31
ZMIANY NA RYNKACH WALUTOWYCH I PIENIĘŻNYCH MAJĄCE WPŁYW NA OFERTĘ BANKOWĄ	33
NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ W UMOWIE KREDYTOWEJ?	40
O CZYM PAMIĘTAĆ?	42
SŁOWNIK TERMINÓW	44

**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- 06.2007.	9
Przykład 1. Jak różnica w oprocentowaniu przekłada się na różnice w wysokości rat?	16
Przykład 2. Jak relacje kursów walut przekładają się na różnice w wysokości rat?	19
Wykres 1. Zależność pomiędzy rozpiętością stóp % kredytów złotych i walutowych (spread) a poziomem deprecjacji, przy której zrównują się raty (dopuszczalny kurs walutowy).	20
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?	24
Tabela 2. Poziom zadłużenia i wysokość raty spłaty kredytu walutowego po przewalutowaniu na kredyt złotowy w różnym momencie umowy kredytowej	26
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%	26
Wykres 3. Średniomiesięczne kursy EUR i CHF (styczeń 2000 - wrzesień 2007).....	34
Tabela 4. Minimalne i maksymalne wartości kursów walutowych w okresie 01.2000 – 09.2007 r.	34
Wykres 4. Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla euro w okresie 03.01.2000 – 15.10.2007.	36
Wykres 5. Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla CHF w okresie 03.01.2000 – 15.10.2007.	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 Informatorze 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 relacji do waluty obcej.

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

- **czy zdecydować się na kredyt w walucie obcej czy w polskim złocie?**
- **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 witryny www.ehipoteka.pl. 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%.



Zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych (w zdecydowanej większości zabezpieczonych hipotecznie) wyniosło na w połowie 2007 roku około 96 miliardów złotych, z czego ponad 56 miliardów jest denominowane w walucie obcej (najczęściej we franku szwajcarskim).

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.

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 2,5%, zaś marża 1% to oprocentowanie naszego kredytu wyniesie 3,5%.

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 – informacje: 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.

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

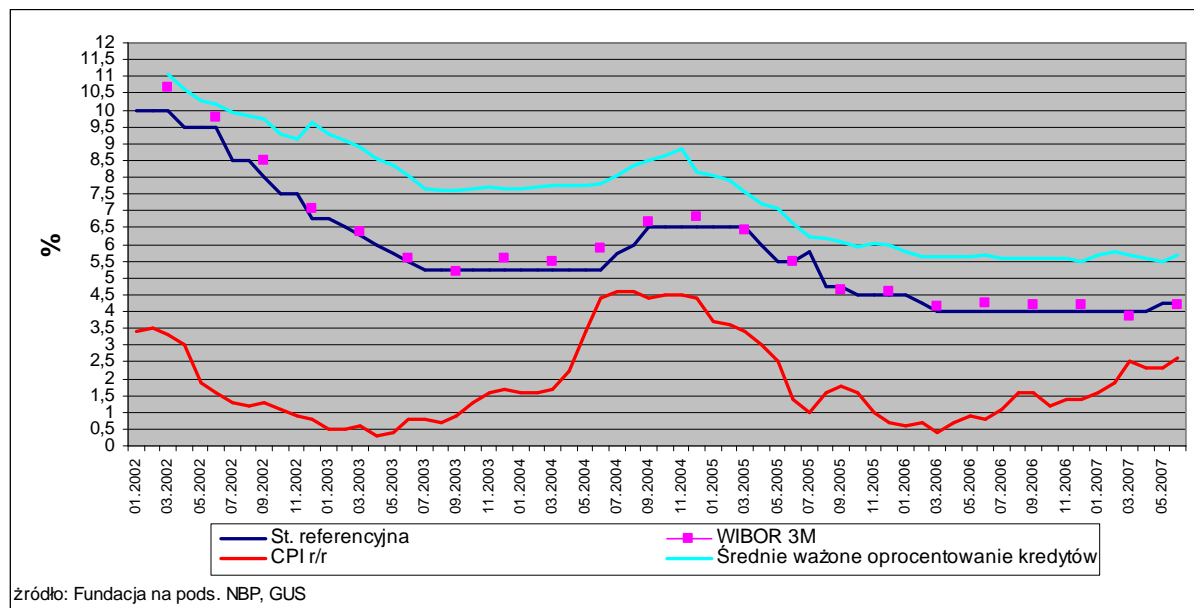
Kredytobiorca powinien być przygotowany na konieczność złożenia w banku oświadczenia, że jest świadomy ryzyka stopy procentowej i że niekorzystna jej zmiana powoduje wzrost raty kapitałowo-odsetkowej kredytu. Mimo, że wyczerpujących informacji na ten temat powinien udzielić mu pracownik banku lub pośrednik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

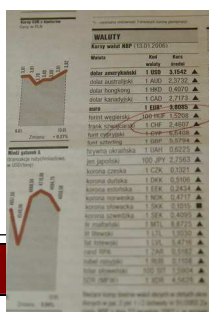
Podczas podejmowania decyzji co do rodzaju oprocentowania, szczególnie przy długoterminowym kredycie hipotecznym, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej!

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- 06.2007.



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 złotychkach. Decydując się na kredyt **denominowany** w walucie obcej,

na charakter czysto informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o wyborze produktu kredytowego.

Strona 9 z 50

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.

Termin wzrostu wzrostu wzrostu	Stopa wzrostu wzrostu wzrostu	Wartość wzrostu wzrostu wzrostu		Wartość wzrostu wzrostu wzrostu
		Wartość wzrostu wzrostu wzrostu	Wartość wzrostu wzrostu wzrostu	
12	10,00	10,00	10,00	10,00
24	10,00	10,00	10,00	10,00
36	10,00	10,00	10,00	10,00
48	10,00	10,00	10,00	10,00
60	10,00	10,00	10,00	10,00
72	10,00	10,00	10,00	10,00
84	10,00	10,00	10,00	10,00
96	10,00	10,00	10,00	10,00
108	10,00	10,00	10,00	10,00
120	10,00	10,00	10,00	10,00
132	10,00	10,00	10,00	10,00
144	10,00	10,00	10,00	10,00
156	10,00	10,00	10,00	10,00
168	10,00	10,00	10,00	10,00
180	10,00	10,00	10,00	10,00
192	10,00	10,00	10,00	10,00
204	10,00	10,00	10,00	10,00
216	10,00	10,00	10,00	10,00
228	10,00	10,00	10,00	10,00
240	10,00	10,00	10,00	10,00
252	10,00	10,00	10,00	10,00
264	10,00	10,00	10,00	10,00
276	10,00	10,00	10,00	10,00
288	10,00	10,00	10,00	10,00
300	10,00	10,00	10,00	10,00
312	10,00	10,00	10,00	10,00
324	10,00	10,00	10,00	10,00
336	10,00	10,00	10,00	10,00
348	10,00	10,00	10,00	10,00
360	10,00	10,00	10,00	10,00
372	10,00	10,00	10,00	10,00
384	10,00	10,00	10,00	10,00
396	10,00	10,00	10,00	10,00
408	10,00	10,00	10,00	10,00
420	10,00	10,00	10,00	10,00
432	10,00	10,00	10,00	10,00
444	10,00	10,00	10,00	10,00
456	10,00	10,00	10,00	10,00
468	10,00	10,00	10,00	10,00
480	10,00	10,00	10,00	10,00
492	10,00	10,00	10,00	10,00
504	10,00	10,00	10,00	10,00
516	10,00	10,00	10,00	10,00
528	10,00	10,00	10,00	10,00
540	10,00	10,00	10,00	10,00
552	10,00	10,00	10,00	10,00
564	10,00	10,00	10,00	10,00
576	10,00	10,00	10,00	10,00
588	10,00	10,00	10,00	10,00
600	10,00	10,00	10,00	10,00
612	10,00	10,00	10,00	10,00
624	10,00	10,00	10,00	10,00
636	10,00	10,00	10,00	10,00
648	10,00	10,00	10,00	10,00
660	10,00	10,00	10,00	10,00
672	10,00	10,00	10,00	10,00
684	10,00	10,00	10,00	10,00
696	10,00	10,00	10,00	10,00
708	10,00	10,00	10,00	10,00
720	10,00	10,00	10,00	10,00
732	10,00	10,00	10,00	10,00
744	10,00	10,00	10,00	10,00
756	10,00	10,00	10,00	10,00
768	10,00	10,00	10,00	10,00
780	10,00	10,00	10,00	10,00
792	10,00	10,00	10,00	10,00
804	10,00	10,00	10,00	10,00
816	10,00	10,00	10,00	10,00
828	10,00	10,00	10,00	10,00
840	10,00	10,00	10,00	10,00
852	10,00	10,00	10,00	10,00
864	10,00	10,00	10,00	10,00
876	10,00	10,00	10,00	10,00
888	10,00	10,00	10,00	10,00
900	10,00	10,00	10,00	10,00
912	10,00	10,00	10,00	10,00
924	10,00	10,00	10,00	10,00
936	10,00	10,00	10,00	10,00
948	10,00	10,00	10,00	10,00
960	10,00	10,00	10,00	10,00
972	10,00	10,00	10,00	10,00
984	10,00	10,00	10,00	10,00
996	10,00	10,00	10,00	10,00
1008	10,00	10,00	10,00	10,00
1020	10,00	10,00	10,00	10,00
1032	10,00	10,00	10,00	10,00
1044	10,00	10,00	10,00	10,00
1056	10,00	10,00	10,00	10,00
1068	10,00	10,00	10,00	10,00
1080	10,00	10,00	10,00	10,00
1092	10,00	10,00	10,00	10,00
1104	10,00	10,00	10,00	10,00
1116	10,00	10,00	10,00	10,00
1128	10,00	10,00	10,00	10,00
1140	10,00	10,00	10,00	10,00
1152	10,00	10,00	10,00	10,00
1164	10,00	10,00	10,00	10,00
1176	10,00	10,00	10,00	10,00
1188	10,00	10,00	10,00	10,00
1200	10,00	10,00	10,00	10,00
1212	10,00	10,00	10,00	10,00
1224	10,00	10,00	10,00	10,00
1236	10,00	10,00	10,00	10,00
1248	10,00	10,00	10,00	10,00
1260	10,00	10,00	10,00	10,00
1272	10,00	10,00	10,00	10,00
1284	10,00	10,00	10,00	10,00
1296	10,00	10,00	10,00	10,00
1308	10,00	10,00	10,00	10,00
1320	10,00	10,00	10,00	10,00
1332	10,00	10,00	10,00	10,00
1344	10,00	10,00	10,00	10,00
1356	10,00	10,00	10,00	10,00
1368	10,00	10,00	10,00	10,00
1380	10,00	10,00	10,00	10,00
1392	10,00	10,00	10,00	10,00
1404	10,00	10,00	10,00	10,00
1416	10,00	10,00	10,00	10,00
1428	10,00	10,00	10,00	10,00
1440	10,00	10,00	10,00	10,00
1452	10,00	10,00	10,00	10,00
1464	10,00	10,00	10,00	10,00
1476	10,00	10,00	10,00	10,00
1488	10,00	10,00	10,00	10,00
1500	10,00	10,00	10,00	10,00
1512	10,00	10,00	10,00	10,00
1524	10,00	10,00	10,00	10,00
1536	10,00	10,00	10,00	10,00
1548	10,00	10,00	10,00	10,00
1560	10,00	10,00	10,00	10,00
1572	10,00	10,00	10,00	10,00
1584	10,00	10,00	10,00	10,00
1596	10,00	10,00	10,00	10,00
1608	10,00	10,00	10,00	10,00
1620	10,00	10,00	10,00	10,00
1632	10,00	10,00	10,00	10,00
1644	10,00	10,00	10,00	10,00
1656	10,00	10,00	10,00	10,00
1668	10,00	10,00	10,00	10,00
1680	10,00	10,00	10,00	10,00
1692	10,00	10,00	10,00	10,00
1704	10,00	10,00	10,00	10,00
1716	10,00	10,00	10,00	10,00
1728	10,00	10,00	10,00	10,00
1740	10,00	10,00	10,00	10,00
1752	10,00	10,00	10,00	10,00
1764	10,00	10,00	10,00	10,00
1776	10,00	10,00	10,00	10,00
1788	10,00	10,00	10,00	10,00
1800	10,00	10,00	10,00	10,00
1812	10,00	10,00	10,00	10,00
1824	10,00	10,00	10,00	10,00
1836	10,00	10,00	10,00	10,00
1848	10,00	10,00	10,00	10,00
1860	10,00	10,00	10,00	10,00
1872	10,00	10,00	10,00	10,00
1884	10,00	10,00	10,00	10,00
1896	10,00	10,00	10,00	10,00
1908	10,00	10,00	10,00	10,00
1920	10,00	10,00	10,00	10,00
1932	10,00	10,00	10,00	10,00
1944	10,00	10,00	10,00	10,00
1956	10,00	10,00	10,00	10,00
1968	10,00	10,00	10,00	10,00
1980	10,00	10,00	10,00	10,00
1992	10,00	10,00	10,00	10,00
2004	10,00	10,00	10,00	10,00
2016	10,00	10,00	10,00	10,00
2028	10,00	10,00	10,00	10,00
2040	10,00	10,00	10,00	10,00
2052	10,00	10,00	10,00	10,00
2064	10,00	10,00	10,00	10,00
2076	10,00	10,00	10,00	10,00
2088	10,00	10,00	10,00	10,00
2100	10,00	10,00	10,00	10,00
2112	10,00	10,00	10,00	10,00
2124	10,00	10,00	10,00	10,00
2136	10,00	10,00	10,00	10,00
2148	10,00	10,00	10,00	10,00
2160	10,00	10,00	10,00	10,00
2172	10,00	10,00	10,00	10,00
2184	10,00	10,00	10,00	10,00
2196	10,00	10,00	10,00	10,00
2208	10,00	10,00	10,00	10,00
2220	10,00	10,00	10,00	10,00
2232	10,00	10,00	10,00	10,00
2244	10,00	10,00	10,00	10,00
2256	10,00	10,00	10,00	10,00
2268	10,00	10,00	10,00	10,00
2280	10,00	10,00	10,00	10,00
2292	10,00	10,00	10,00	10,00
2304	10,00	10,00	10,00	10,00
2316	10,00	10,00	10,00	10,00
2328	10,00	10,00	10,00	10,00
2340	10,00	10,00	10,00	10,00

Denmark

no claimed out in Denmark were not used for this


INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

Bankowa stopa referencyjna służy jako podstawa do wyznaczania **stałej stopy** procentowej dla kredytu w tzw. kolejnych Okresach Obowiązywania 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:

$$R = W + \text{„baza”}$$

gdzie:

R określa stopę oprocentowania kredytu

W - marżę banku



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

„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 4 proc. a marża banku 1,5 proc., wówczas oprocentowanie kredytu wyniesie **5,5 proc.**

UWAGA:

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

W przypadku **złotowych** kredytów mieszkaniowych o zmiennym oprocentowaniu, najczęściej stosowaną „bazą” 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: w 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.

RYZYSKO 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 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.

Należy wspomnieć, że w 2007 roku problem spreadu walutowego został bardzo mocno nagłośniony. Przede wszystkim podnoszono, że banki nie podają do wiadomości klientów różnicy pomiędzy kursem kupna i sprzedaży walut, stosowanej przy rozliczaniu zobowiązania. Ponadto nie ma obowiązku informowania klientów o każdej zmianie stosowanego spreadu (tak jak ma to miejsce np. w przypadku zmian oprocentowania). Tymczasem wedle wyliczeń „Gazety Prawnej”, przy spłacaniu kredytu w wysokości 200.000 zł, oprocentowanym na poziomie 4% i przy spreadzie w wysokości 3%, dodatkowy koszt poniesiony przez klienta wyniesie 9 600 zł. Obecnie najwyższy poziom spreadów jest stosowany w odniesieniu do kredytów frankowych – i może on sięgać nawet 8%!

Kwestia spreadów nie została dotychczas uregulowana w prawie bankowym, nie ma także maksymalnego poziomu spreadu, który może być stosowany przez banki.

Frank czy złoty?



Kolejną ważną decyzją jest **typ waluty**, w jakiej się zadłużymy. Jednocześnie wybór waluty będzie miał wpływ na stosowane do niej oprocentowanie. Warto wziąć pod uwagę fakt, że obecnie najwyższe marże związane są z kredytami denominowanymi we frankach szwajcarskich, następnie w kolejności są kredyty denominowane w euro i dolarze amerykańskim (wszystki oparte o zmienną stopę procentową).

Ponadto 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 **czynniki oprocentowania i kursu waluty**, które w warunkach wolnorynkowych są ze sobą ściśle powiązane.

Przedstawiona analiza jest inspirowana artykułem Pana dr. Andrzeja Raczeko „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 300.000 PLN i jego równowartość 133 333,3 CHF*
- *stałe stopy procentowe (trzy warianty dla każdej z waluty)*
- *oprocentowanie kredytu złotowego na poziomie 6%, 6,5% lub 7% w skali roku*
- *oprocentowanie kredytu w CHF na poziomie 4%, 4,5% lub 5%*
- *równe (tzw. annuitetowe) raty spłaty kredytu*
- *kurs kupna franka szwajcarskiego wynosi 2,25 PLN, a kurs sprzedaży 2,32 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 300.000 PLN				
L.P.	Oprocentowanie PLN	Okres kredytowania w miesiącach		
		180 (15 lat)	240 (20 lat)	360 (30 lat)
Oferta 1	6,0%	2 532	2 149	1 799
Oferta 2	6,5%	2 613	2 237	1 896
Oferta 3	7,0%	2 696	2 326	1 996

Symulacja 2. Kwoty płatności kredytu walutowego

KWOTA KREDYTU 133 333,3 CHF				
L.P.	Oprocentowanie CHF	Okres kredytowania w miesiącach		
		180 (15 lat)	240 (20 lat)	360 (30 lat)
Oferta 1	4,0%	2 288	1 874	1 477
Oferta 2	4,5%	2 366	1 957	1 567
Oferta 3	5,0%	2 446	2 041	1 661

ZATEM:

Miesięczna rata spłaty kredytu w wysokości 300.000 PLN, udzielonego na okres np. 20 lat w PLN, przy oprocentowaniu rocznym kredytu 6,5%, wynosi **2 237 PLN**. Dla kredytu udzielonego w CHF przy

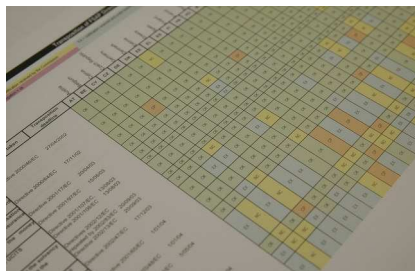


oprocentowaniu w skali roku 4,5% (ta sama wysokość kredytu, ten sam okres spłaty), po przeliczeniu na złote według przyjętego kursu, rata miesięczna wynosi **1957 PLN**. Zatem rata spłaty kredytu walutowego jest o **280 PLN** niższa niż w przypadku zaciągnięcia kredytu PLN.

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 WPŁYWAJĄ 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 DEPRECJACJA:

Przyjmijmy na wstępie, że 1 frank szwajcarski kosztuje 3 złote. **Oslabienie** złotego, czyli jego deprecjacja oznaczać będzie, że za 1 franka szwajcarskiego będziemy musieli zapłacić więcej, np. 3,5 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). W symulacjach zmienia się oprocentowanie kredytu w CHF.



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

Symulacja 1. Dla oprocentowania kredytu w CHF 4% (Kurs wyjściowy 1CHF=2,32 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
6%	2,567	10,64	2,660	14,66	2,826	21,79
6,5%	2,650	14,21	2,768	19,32	2,979	28,40
7%	2,734	17,85	2,879	24,08	3,135	35,15

Symulacja 2. Dla oprocentowania kredytu w CHF 4,5% (Kurs wyjściowy 1CHF=2,32 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
6%	2,482	6,98	2,548	9,83	2,662	14,76
6,5%	2,562	10,44	2,652	14,29	2,807	20,98
7%	2,644	13,95	2,757	18,85	2,954	27,34

Symulacja 3. Dla oprocentowania kredytu w CHF 5% (Kurs wyjściowy 1CHF= 2,32PLN)

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
6%	2,401	3,49	2,443	5,28	2,513	8,32
6,5%	2,479	6,83	2,542	9,56	2,649	14,19
7%	2,557	10,23	2,643	13,93	2,789	20,19

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.

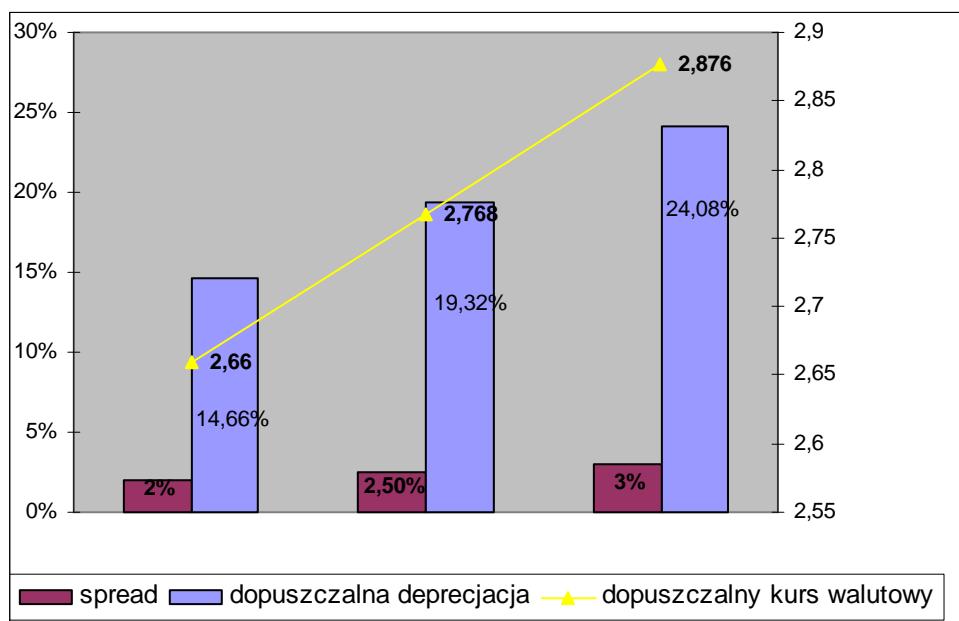
Zatem przykładowo z **symulacji nr 2** wynika, że:

Deprecjacja PLN, przy której rata kredytu CHF w naszym modelowym przykładzie (kredyt na 20 lat, 6,5% w PLN), zrówna się z ratą kredytu w PLN – musiałby wynieść 14,29%. Zatem: złoty musiałby osłabić się o ponad 14%, aby rata kredytu walutowego wzrosła na tyle, aby zrównała się z kredytem złotowym.

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 złotych i walutowych (spread) a poziomem deprecjacji, przy której zrównują się raty (dopuszczalny kurs walutowy).



Źródło: Fundacja Hipoteczna, 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.

INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

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 4%, przy wydłużającym się okresie kredytowania (15, 20 i 30 lat), wyniósł odpowiednio 10,64%, 14,66% oraz 21,79% (w relacji do kredytu złotowego o oprocentowaniu 6%).

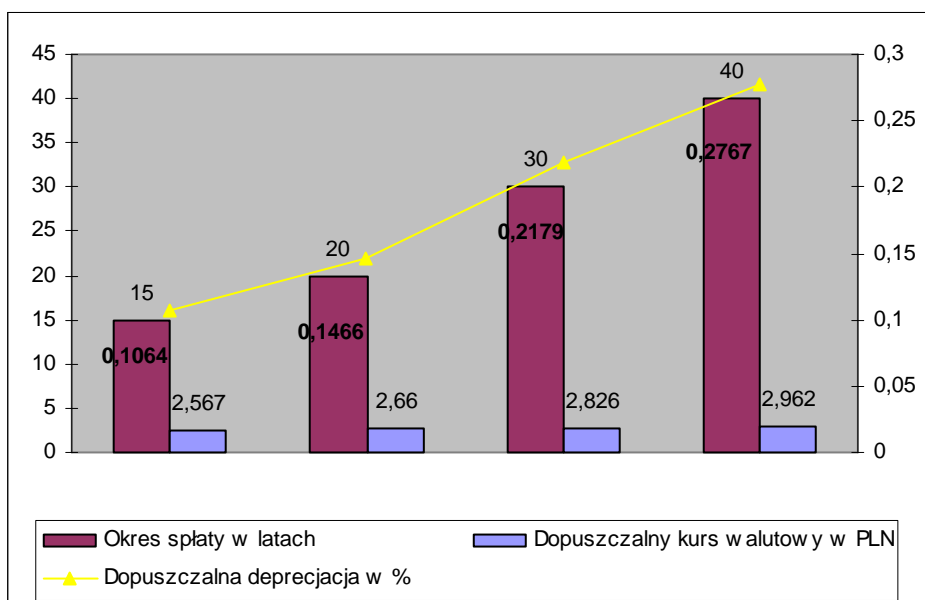
Zatem:

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)¹



Źródło: Fundacja Hipoteczna

¹ Dla lepszego zobrazowania zależności, na wykresie umieszczono także opcję kredytu 40-letniego.



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 CHF, 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 6%, 6,5% oraz 7%; np. dla złotowego kredytu na 15 lat przy oprocentowaniu 6%, wysokość raty wynosiłaby 2 532 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
6,0%	5,53	5,62	5,72
6,5%	6,02	6,12	6,21
7,0%	6,51	6,61	6,70

Założenia takie jak dla wcześniejszych obliczeń, przeliczenie po kursie: 1CHF = 2,32 PLN

ODPOWIEDŹ:

Na moment porównywania ofert, oprocentowanie kredytu w CHF musiałyby wynosić **5,53%** w przypadku 15-letniego kredytu, aby raty płatności wynosiły tyle samo co przy kredycie złotowym oprocentowanym obecnie na poziomie 6,0%.

Czy byłby to jednak 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 złotych i wzrost oprocentowania kredytów walutowych.

KIEDY PRZEWALUTOWAĆ 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 6,5% oraz walutowego (w CHF) udzielonego na okres 20 lat i oprocentowanego w wysokości 4,5%. 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 2,652 PLN (wyjściowy kurs CHF 2,32 PLN), a poziom dopuszczalnej stopy deprecjacji wyniesie **14,29%**.

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	370 164 zł	130 985,28	407 180,86 zł	2 247 zł
18	363 258 zł	128 541,57	399 584,33 zł	2 234 zł
24	356 071 zł	125 998,30	391 678,32 zł	2 222 zł
30	348 591 zł	123 351,41	383 450,20 zł	2 209 zł
36	340 806 zł	120 596,68	374 886,85 zł	2 196 zł
42	332 704 zł	117 729,72	365 974,62 zł	2 182 zł
48	370 164 zł	130 985,28	407 180,86 zł	2 247 zł
54	363 258 zł	128 541,57	399 584,33 zł	2 234 zł
60	356 071 zł	125 998,30	391 678,32 zł	2 222 zł
66	348 591 zł	123 351,41	383 450,20 zł	2 209 zł
72	340 806 zł	120 596,68	374 886,85 zł	2 196 zł

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	2 247	1 799 zł	448 zł
18	2 234	1 799 zł	436 zł
24	2 222	1 799 zł	423 zł
30	2 209	1 799 zł	410 zł



INFORMATOR FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO DLA KREDYTOBIORCÓW

36	2 196	1 799 zł	397 zł
42	2 182	1 799 zł	384 zł
48	2 247	1 799 zł	448 zł
54	2 234	1 799 zł	436 zł
60	2 222	1 799 zł	423 zł
66	2 209	1 799 zł	410 zł
72	2 196	1 799 zł	397 zł

Odwołując się do naszego przykładu, po przewalutowaniu kredytu walutowego po 24 miesiącach, zadłużenie wzrosłoby o blisko 36 000 zł, tj. do kwoty **391 678,32 zł** (tabela 2). W wyniku przewalutowania nowa rata spłaty kredytu wyniosłaby **2 222 zł**. **Jest ona** jest o **423 zł** 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 oprocentowaniem 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 – w niektórych bankach – 0%,
- 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**.

Warto jednak w tym miejscu zaznaczyć, że **już w momencie ubiegania się o kredyt walutowy**, zdolność kredytowa potencjalnego Kredytobiorcy będzie liczona inaczej, niż miałoby to miejsce w przypadku kredytu złotowego. Otóż będzie ona kalkulowana w odniesieniu do 120% kwoty kredytu, o którą się ubiegamy, nie zaś – w odniesieniu do 100% (tak jak ma to miejsce w przypadku kredytów

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

złotowych). Dodatkowy – 20-procentowy „bufor bezpieczeństwa” ma za zadanie sprawdzić, czy konsument ma do dyspozycji dochody, które uchronią go przed negatywnymi zmianami kursu walutowego / poziomu stóp procentowych.

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.

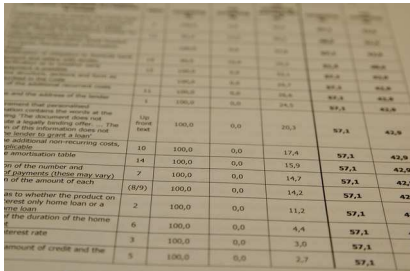
Ta sama sytuacja dotyczy momentu udzielania kredytu w walucie obcej. Bank stosuje wtedy niższy kurs kupna, a to oznacza że wartość kredytu np. we frankach szwajcarskich jest wyższa.

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, własnego rachunku w banku, który udziela kredytu.

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 2% kredytu
- prowizja za spłatę kredytu przed terminem – od 0 do 2.5% w zależności od umowy
- prowizja za zmianę waluty (tzw. „przewalutowanie”) – od 0 do 1,5% od pozostałej kwoty, często 0% za zmianę na PLN
- ubezpieczenie niskiego wkładu własnego, ubezpieczenie pomostowe, na życie, od utraty pracy i inne.

JAKIE WIELKOŚCI EKONOMICZNE NALEŻY ŚLEDZIĆ?

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.

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 (oczywiście w przypadku spłacania kredytu denominowanego do euro, należy śledzić wskaźniki w eurolandzie).

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.

Konsument zawsze musi być świadomy faktu, że wysokość raty kapitałowo-odsetkowej jest pochodną zmian dwóch wymienionych powyżej wielkości! Może zdarzyć się na przykład tak, że stopy procentowe w Szwajcarii będą nadal niskie, ale w tym samym czasie złoty polski znacząco osłabi się względem franka, co zniweluje korzyść wynikającą z poziomu stóp procentowych!



Należy wziąć pod uwagę fakt, że – wedle analiz Austriackiego Banku Centralnego – klient większą uwagę zwraca do kwestii stóp procentowych, nierzadko zapominając przy tym o konieczności śledzenia także kursów walutowych. Z tego względu konieczne jest równomierne akcentowanie obu aspektów ryzyka związanego z kredytami walutowymi.

ZMIANY NA RYNKACH WALUTOWYCH I PIENIĘŻNYCH MAJĄCE WPŁYW NA OFERTĘ BANKOWĄ

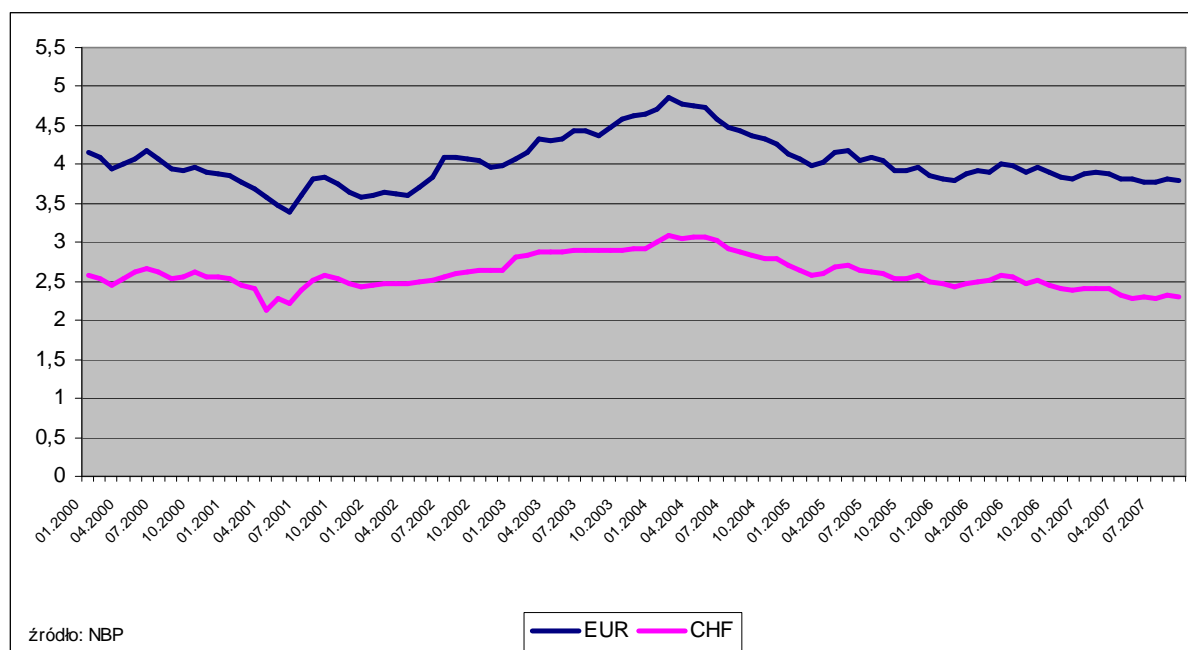


Zasadniczy wpływ na kwestię opłacalności kredytów walutowych ma kształtowanie się kursu wymiany pomiędzy walutą narodową a walutą, w której zdenominowano kredyt, jak i wysokość stóp procentowych do których jest ona indeksowana.

Jeżeli chodzi o problem **kursu walutowego**, to podstawowe wnioski na ten temat można wyciągnąć w oparciu o wykres 3. Obserwacja rynku w okresie 01.2000 – 09.2007 r. 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?

Wydaje się, że konsumenci kredytowi większą uwagę zwracają na kwestię stóp procentowych i ich przełożenia na opłacalność kredytu walutowego i złotowego. Trzeba jednak pamiętać, że istotne znaczenie dla wysokości rat kredytów dewizowych ma również relacja kursów. W przypadku rynku polskiego wpływ zmian kursowych na wysokość obciążeń kredytowych można było wyraźnie zaobserwować na przełomie lat 2003 / 2004, kiedy to mieliśmy do czynienia ze znaczną **deprecjacją** złotego. Zjawisko to miało jednak głównie polityczne podłoże (m.in. pogłoski o dymisji premiera Hausnera), zaś począwszy od drugiej połowy 2004 roku - obserwowano silne umocnienie polskiej waluty. Wpływ na to miały 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 (styczeń 2000 - wrzesień 2007).**

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 rzędu 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 4 wynika, że w omawianym okresie: 01.2000 - 09.2007 osłabienie złotego, zarówno względem euro, jak i franka, wyniosło około 43%.

Tabela 4. Minimalne i maksymalne wartości kursów walutowych w okresie 01.2000 – 09.2007 r.

	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). Silna deprecjacja złotego – na poziomie ponad 40% - 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, a nawet jej umocnienie. Po zawirowaniu na rynku w roku 2003, kiedy to złoty deprecjonował się względem większości walut zagranicznych, polska waluta weszła na ścieżkę aprecjacyjną. W okresie 01.2004-09.2007 r., złoty umocnił się względem euro średnio o 20%, zaś względem franka szwajcarskiego – o około 24%.

Trzeba jednak pamiętać, że prognozy na kilka najbliższych miesięcy są dość niejasne – głównie ze względu na napięcia na rynkach finansowych, wywołane kryzysem amerykańskim, co zwykle łączy się z mniejszą skłonnością do ryzyka, jakie są skłonni ponosić inwestorzy. Wydaje się jednak, że rynek polski dosyć dobrze zniósł zawirowania światowej gospodarki i poza przejściowymi spadkami w połowie sierpnia 2007r., nie odnotowano dotychczas znaczącego osłabienia PLN.

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 (pierwszy raz od czerwca 2003 r.).

Wykres 4. **Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla euro w okresie 03.01.2000 – 15.10.2007.**Źródło: libor.money.pl

Od tego czasu – tj. od grudnia 2005 r., EBC dokonał jeszcze ośmiu podwyżek stóp procentowych, aż do poziomu 4% w dniu 13.06.2007 r. Warto zauważyć, że na 2008 rok ekonomiści przewidują jednak dwie obniżki stóp procentowych, mające na celu pobudzenie europejskiej gospodarki.

Podobna tendencja wystąpiła także na rynku szwajcarskim. Na początku grudnia 2005 r. bank centralny w Szwajcarii po raz pierwszy od ponad roku podniósł stopy procentowe, co automatycznie wpłynęło na wzrost oprocentowania kredytów udzielanych w tej walucie. Od tego czasu – do początku października 2007, Szwajcarski Bank Centralny przeprowadził 8 podwyżek stóp procentowych. Wynikały one głównie z szybkiego tempa wzrostu gospodarczego w Szwajcarii i w efekcie – rosnącego zagrożenia inflacyjnego.

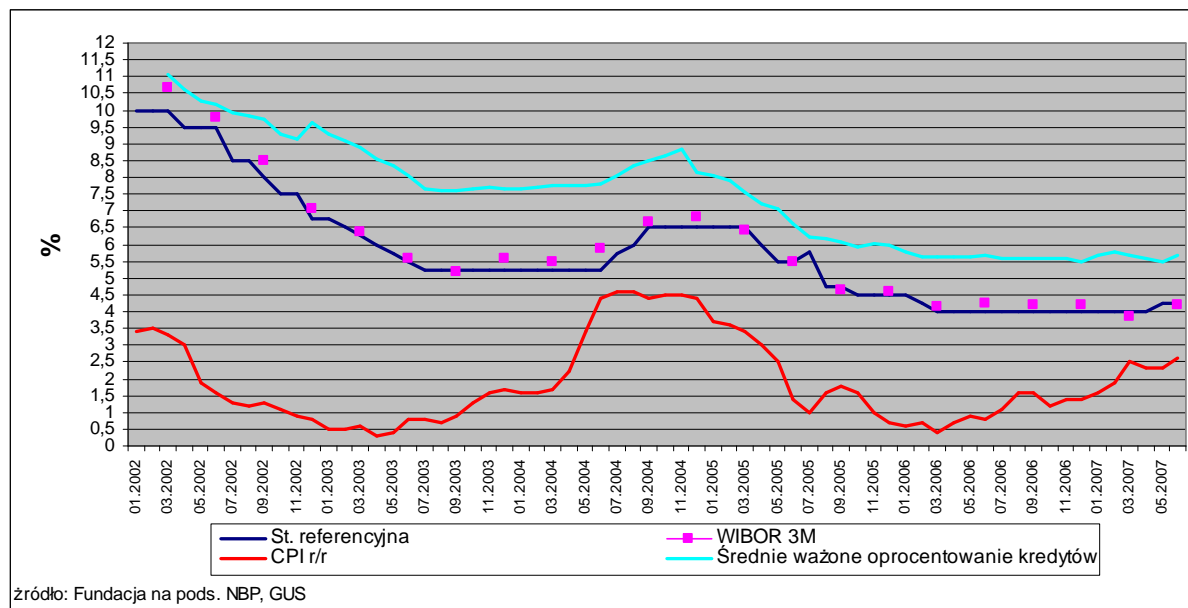
Wykres 5. **Kształtowanie się 3-miesięcznego LIBOR dla CHF w okresie 03.01.2000 – 15.10.2007.**Źródło: libor.money.pl



Z analogiczną sytuacją mamy do czynienia także w Polsce. O ile od połowy 2004 roku obserwowaliśmy powolny, ale ciągły spadek stóp procentowych, o tyle od kwietnia 2007 roku – także ze względu na wzrost presji inflacyjnej – NBP rozpoczął serię podwyżek stóp procentowych.

Warto zatem ponownie przyjrzeć się kształtowaniu się stóp procentowych w Polsce:

Wykres 6. **Stopy procentowe i inflacja w Polsce (01.2002 – 09.2007).**



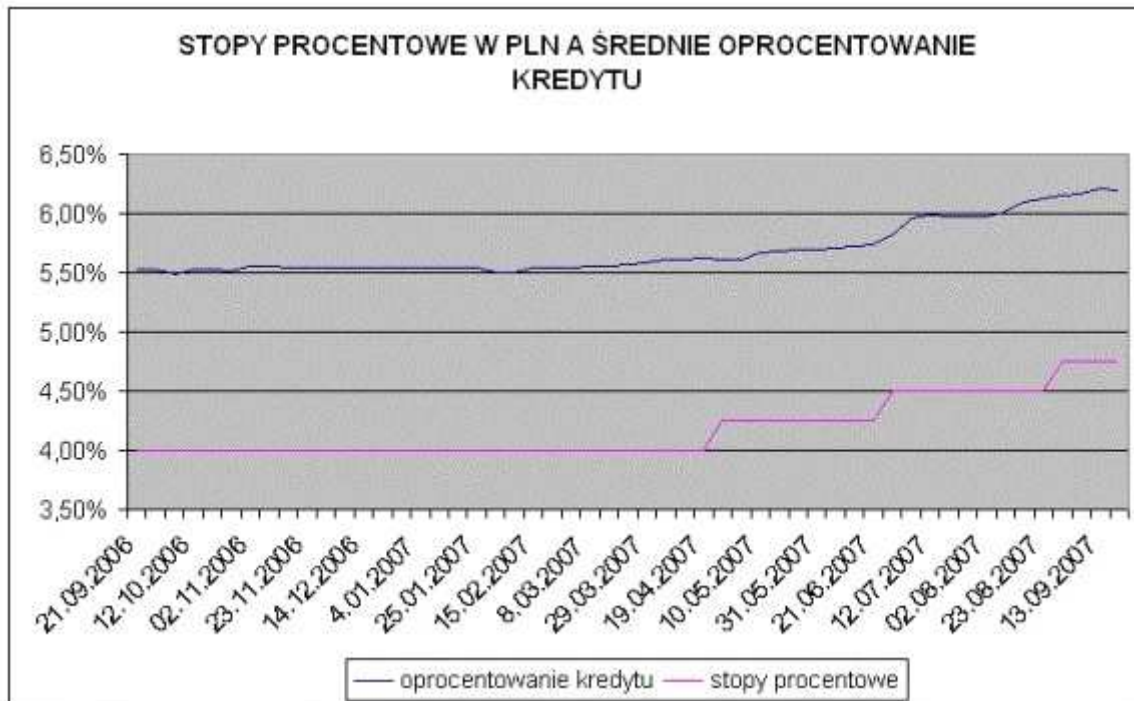
Źródło: Fundacja Na Rzecz Kredytu Hipotecznego na podstawie danych NBP.

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 i na odwrót. Ze względu na bardzo wysoki poziom wzrostu gospodarczego, a także poprawę sytuacji na rynku pracy, owocującą zwiększonymi żądaniami płacowymi – presja inflacyjna w Polsce zaczęła wzrastać i przełożyło się to na kilka podwyżek stóp procentowych.

W przeciągu ostatnich 12 miesięcy (październik 2006 – październik 2007), stopa referencyjna NBP wzrosła o 0,75 punktu procentowego.

W tym samym kierunku podąża stawka WIBOR, która na rynku polskim jest podstawą do określania oprocentowania kredytów. Trzeba jednak pamiętać, że poziom zmian stóp referencyjnych nie przekłada się automatycznie na zmianę WIBOR i dalej – zmianę oprocentowania kredytu - w takiej samej wielkości. Najczęściej oprocentowanie kredytu jest oparte o stopy rynkowe (WIBOR, LIBOR)

sprzed kilku miesięcy, toteż ewentualne zmiany oprocentowania zazwyczaj następują ze sporym opóźnieniem.



Źródło: Expander.pl

Zgodnie z analizą przeprowadzoną przez firmę Expander, wzrost stóp referencyjnych o 0.75 punktu proc. w ciągu ostatnich 12 miesięcy przełożył się na wzrost oprocentowania kredytu złotowego o 0.67 punktu proc. (kredyt na kwotę 400 000, zaciągnięty na 20 lat). Zatem zmiana stopy wyznaczonej przez bank centralny przełożyła się na wzrost oprocentowania kredytu w 91%.

Natomiast jeżeli chodzi o kredyt frankowy, to w ciągu ostatnich 12 miesięcy stopa referencyjna wzrosła o 1 punkt proc., zaś oprocentowanie kredytu wzrosło o 0.74 punktu – czyli zmiana stopy referencyjnej przełożyła się na zmianę oprocentowania w 74%. Taka sytuacja wynika stąd, że w przypadku kredytów walutowych, banki stosują wyższe marże, toteż mają większą możliwość obniżania stóp procentowych (bądź powstrzymywania się od ich podwyżki). Ponadto, kredyty walutowe generują dla banków dodatkowy dochód w postaci spreadu, co też przemawia za ograniczaniem wzrostów nominalnego oprocentowania kredytu.



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 bezwzględnym warunkiem przy podpisywaniu umowy kredytowej jest wcześniejsze, bardzo dokładne i uważne przestudiowanie wszystkich jej zapisów. Ponadto zwróćmy 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.

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

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 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. Warto zatem w sytuacji obniżenia zdolności kredytowej (choroba, utrata pracy...) na bieżąco informować o tym bank.

Oprócz warunków udzielenia i spłaty kredytu, istotne znaczenie ma także kwestia wypowiedzenia umowy kredytowej. Zazwyczaj bank może wypowiedzieć klientowi umowę w części odnoszącej się do warunków spłaty kredytu w przypadku, gdy nie spłaci on 2 kolejnych rat w terminach określonych przez kredytodawcę (bank w przypadku opóźnień wysyła najpierw upomnienia). Możliwość wypowiedzenia umowy istnieje także w sytuacji braku terminowej spłaty tej raty kredytu, która wcześniej została zwieszona (także w tym przypadku bank wyśle uprzednio przypomnienie). Umowa może zostać wypowiedziana przez bank także w przypadku naruszenia jej przez klienta – np. poprzez wykorzystanie środków pochodzących z kredytu w sposób niezgodny z przeznaczeniem. Umowa kredytowa może także zostać wypowiedziana w sytuacji utraty przez klienta zdolności do spłaty, ale możliwe jest także obniżenie kwoty przyznanego kredytu. Okres wypowiedzenia umowy wynosi standardowo 30 dni, licząc od dnia doręczenia wypowiedzenia klientowi.

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 złotych 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 Obowiązywania Stopy Procentowej. Jest to stawka rocznych płatności stałych IRS (Interest Rate Swap), dla odpowiedniego Okresu Obowiązywania 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 wyznaczone przez 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 wierzytelności banku przede wszystkim kredytów hipotecznych.

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

Hipoteka zwykła – hipoteka stanowiąca zabezpieczenie wierzytelności 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).

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

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, z godziny 11.00 czasu londyńskiego, ustalana przez British Bankers Association (BBA), przyjęta w Banku stopa referencyjna dla potrzeb ustalania oprocentowania kredytów w walutach wymienialnych – 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.

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; nie ulegająca 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

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

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.

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.