

Finansujemy budowę domu

Często zdarza się, że nie mogąc sfinansować budowy domu z własnych środków sięgamy po kredyt. Którą ofertę wybrać i jak ocenić, czy jest dla nas najkorzystniejsza? A przede wszystkim, jak stwierdzić, czy w ogóle mamy szansę otrzymać kredyt i jakich wyrzeczeń będzie wymagała jego spłata? Odpowiedź na podstawowe pytania, nurtujące większość z nas w sytuacji ubiegania się o kredyt znajdują Czytelnicy w tym raporcie.

Artur Nakielski

Poniżej sygnalizuję podstawowe cechy oferty rynkowej i opisujemy linie produktowe najczęściej oferowane przez instytucje finansowe. Zadaniem raportu jest stworzenie pewnego kompendium wiedzy, która może być potrzebna przy pozyskiwaniu dodatkowych środków na realizację inwestycji. Mam nadzieję, że poniższy tekst odsłoni także informacje o sprawach, które zazwyczaj nurtują nas jedynie na pewnym etapie przygotowywania inwestycji, których znalezienie i wyjaśnienie wymaga jednakże dużej ilości czasu.

Jak i gdzie szukać kredytu?

Aby wśród bogatej oferty rynkowej stosunkowo szybko i sprawnie wybrać kredyt odpowiadający naszym potrzebom, warto odpowiedzieć sobie na kilka podstawowych pytań, które pomogą wyznaczyć pułap naszych potrzeb i możliwości.

Sprecyzowanie bowiem oczekiwań i określenie najważniejszych (koniecznych) cech poszukiwanego kredytu znacznie ułatwi nam wstępną selekcję produktów bankowych.

Podstawowe pytania to:

- Jaki będzie całkowity koszt inwestycji?
- Czy posiadamy fundusze, które mogą stanowić wkład własny?
- W jaki sposób będziemy wydatkować pieniądze: jednorazowo czy w kilku ratach (transzach)?
- Jak wysokie miesięczne obciążenia z tytułu spłaty kredytu są dla nas do zaakceptowania?
- Na ile lat chcemy rozłożyć spłatę kredytu?
- Czy istotna jest możliwość wcześniejszej spłaty?
- Czy zawsze będziemy w stanie spłacać kredyt regularnie; jakie są ewentualnie możliwości zawieszenia spłaty w przypadku nieprzewidzianych trudności?

kredyt a pożyczka hipoteczna

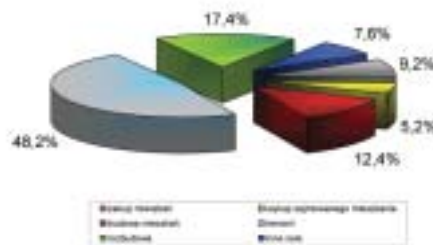
- Jakie zabezpieczenia spłaty pożyczonych środków możemy zaproponować?

W ofercie banków znajdują się kredyty i pożyczki hipoteczne. Jaka jest między nimi różnica? Który z tych instrumentów finansowych powinniśmy rozpatrywać szukając środków na sfinansowanie naszej inwestycji?

Kredyt

Zgodnie z *Ustawą Prawo Bankowe* (art. 69) przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel **1**, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie oraz do zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty, jak też do zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. **Zatem kredyt jest to oddanie kredytobiorcy przez bank środków przeznaczonych na określony cel** opisany w umowie kredytowej. Umowa kredytu powinna być zatem zawarta na piśmie i określać w szczególności: strony umowy, kwotę i walutę kredytu, cel, na który kredyt został udzielony, zasady i termin spłaty kredytu, wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany, sposób zabezpieczenia spłaty kredytu, zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu, terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych, wysokość prowizji (jeżeli umowa ją przewiduje), warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

Banki chętnie udzielają kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Wynika to z prostej przyczyny: **ustanowienie hipoteki zaliczane jest do najpewniejszych zabezpieczeń** zwrotu wypłaconych przez bank środków. W systemie bankowym oznacza to, że w sytuacji tzw. zagrożenia spłaty kredytu (czyli opóźnień w spłacie rat przez kredytobiorcę) bank, tworząc wewnętrzne rezerwy na niespłacone należności i kierując się „pewnością zabezpieczenia użyczonych środków” (w zależności od rodzaju ustanowionego zabezpieczenia), ma obowiązek tworzenia rezerw celowych. Zabezpieczenie hipoteczne pozwala na tworzenie w takiej sytuacji niższych rezerw. Żadna inna



1 Co kredytują banki (na podstawie danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości SGH)

Wybrane banki udzielające kredytów na cele mieszkaniowe:

Bank Przemysłowo-Handlowy PBK SA
www.bphpbk.pl
infolinia: 0 801 321 321

Bank Gospodarki Żywnościowej SA
www.bgz.pl
infolinia: 0 801 123 456

Bank Gospodarstwa Krajowego
www.bgk.com.pl
infolinia: 0 801 66 76 55

Bank PEKAO SA
www.pekao.com.pl
infolinia: 0 801 365 365

Bank Pocztowy
www.bp.com.pl
infolinia: 0 801 100 500

Deutsche Bank PBC SA
www.db-pbc.pl
0 801 18 18 18

Fortis Bank Polska SA
www.fortisbank.com.pl
infolinia: 0 801 367 847

ING Bank Śląski SA
www.ing.pl
infolinia: 0 801 190 190

Inwest Bank SA
www.investbank.com.
infolinia: 0 801 66 77 88

Kredyt Bank
www.kredytbank.com.pl
infolinia: 0 801 360 360

Lukas Bank
www.lukasbank.pl
infolinia: 0 801 33 37 77

PKO Bank Polski SA
www.pkobp.pl
infolinia: 0 801 120 139

Bank Zachodni WBK SA
www.bzwbk.pl
infolinia: 0 801 666 444

Dombank Oddział Getin Bank SA
www.dombank.pl
infolinia: 0 800 30 50 90

Nykredit Bank Hipoteczny SA
www.nykredit.pl
infolinia: 0 801 806 000

Bank Millennium SA
www.bankmillennium.pl
infolinia: 0 801 12 1000

GE Bank Mieszkaniowy SA
www.gebankmieszkaniowy.pl
infolinia: 0 800 277 777

Nordea Bank Polska SA
www.nordeabank.pl
infolinia: 0 801 667 332

Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA
www.bise.pl

Bank Ochrony Środowiska SA
www.bosbank.pl

metoda (poręczenie, weksel, przewłaszczenie) nie daje takich możliwości. Dla banku zabezpieczenie wypłaconych środków poprzez ustanowienie hipoteki oznacza, iż w przypadku, gdy kredytobiorca przestaje spłacać kredyt, bank ma prawo do przejęcia nieruchomości oraz pełnego odzyskania pożyczonych środków!

Jednak, ponieważ nie wszystkie kredyty mogą być zabezpieczone hipotecznie, to ogólnie rzecz biorąc, ofertę banków – w odniesieniu do kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe – można podzielić na:

- **kredyty hipoteczne** – przeznaczone są zazwyczaj na zakup gotowego mieszkania lub domu (nieruchomości, która ma założoną księgę wieczystą). Zabezpieczeniem takiego kredytu jest ustanowienie hipoteki na kredytowanej nieruchomości;
- **kredyty budowlano-hipoteczne** – z których może być finansowana budowa domu lub zakup mieszkania i w których ustanowienie hipoteki jest zabezpieczeniem docelowym, ustanawianym w trakcie trwania umowy kredytowej. Do czasu założenia księgi wieczystej i ustanowienia hipoteki kredyt taki zabezpieczony jest poprzez ubezpieczenie spłaty kredytu, weksel, poręczenie itp.;
- **kredyty budowlane lub mieszkaniowe** – przeznaczone są na realizację celów mieszkaniowych, które nie dają możliwości hipotecznego zabezpieczenia wypłaconych przez bank środków, np. zakup lokalu spółdzielczego. Ze względu na brak możliwości dokonania zabezpieczenia hipotecznego kredyty te są udzielane na znacznie krótszy czas (maks. 5 lat), zaś ich oprocentowanie jest dużo wyższe niż kredytów zabezpieczonych hipotecznie. W praktyce – produkty te są wycofywane z oferty bankowej, zaś osobom zainteresowanym uzyskaniem środków z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe lecz bez możliwości dokonania zabezpieczenia hipotecznego proponuje się zwyczajną inną formę finansowania.

Pożyczka hipoteczna

W odróżnieniu od kredytów, pożyczki udzielane są przez banki bez stawiania pożyczkobiorcy wymogu określenia przeznaczenia środków (celu) oraz bez dodatkowych, towarzyszących umowie użyczenia procedur związanych ze sprawdzaniem wykorzystania środków. Banki nie kontrolują zatem, na jaki cel i w jaki sposób zostaną wykorzystane pożyczone pieniądze, co w konsekwencji powoduje, że tego typu operacje finansowe mogą być odbierane jako bardziej ryzykowne. W rzeczywistości banki najchętniej udzielają pożyczek jedynie własnym klientom, których znają od kilku lat; dodatkowo okres zwrotu środków zazwyczaj jest dość krótki (1-3 lata), zaś pobierane odsetki są znacznie wyższe niż w przypadku umów kredytowych.

Przeglądając ofertę banków pod kątem znalezienia dodatkowych środków na finansowanie inwestycji warto zatem wiedzieć, iż pod hasłem pożyczka hipoteczna kryje się produkt, który niekoniecznie musi być związany z budową domu lub zakupem nieruchomości – **jest to oferta udostępnienia przez bank środków na dowolne cele, zaś zabezpieczeniem zwrotu pożyczonych środków** wymaganym przez bank jest hipoteka. Aktualnie wiele banków oferuje pożyczki hipoteczne, zaś zainteresowanie taką formą pozyskiwania środków rośnie. Coraz więcej osób chce uzyskać pożyczkę na różne potrzeby pod zastaw posiadanej przez siebie nieruchomości.

Na marginesie warto dodać, iż nowym odnotowywanym przez bankowców trendem jest także oferowanie tzw. **kredytów konsoli-**

dacyjnych, czyli zamienianie różnych zobowiązań finansowych (kredytów, zadłużenia na karcie kredytowej, debetu w koncie) na jeden tańszy, zabezpieczony hipoteką kredyt.

Trzy spośród polskich banków (PKO BP SA, ING Bank Śląski SA, BPH PBK SA) prowadzą kasy mieszkaniowe. Przy okazji opisu oferty bankowej, wyjaśnijmy sobie, co to takiego i jakie są zasady działania kas?

Kasa mieszkaniowa

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o mienie niektórych ustaw (z dnia 26 października 1995 r.) wprowadziła możliwość powoływania przez banki kas mieszkaniowych – finansowo wyodrębnionych jednostek, wyspecjalizowanych w prowadzeniu rachunków oszczędnościowo-kredytowych i udzielaniu kredytów kontraktowych. Okres kontraktowego oszczędzania nie może być krótszy niż 3 lata, chyba że oszczędzająca wykaże, że przeznaczana na cele mieszkaniowe, poza środkami zgromadzonymi w kasie także wkład oszczędnościowy oraz premię gwarancyjną z książeczki mieszkaniowej. W takim przypadku okres oszczędzania w Kasie Mieszkaniowej może być skrócony do 2 lat. Po okresie oszczędzania następuje okres kredytowania, który długością zawsze odpowiada okresowi oszczędzania środków.

W okresie oszczędzania, wpłaty na rachunki mogą być dokonywane zarówno cyklicznie jak i incydentalnie; jednorazowa wpłata nie może być jednakże niższa niż 100 zł. Gromadzone na rachunku oszczędnościowym środki nie mogą być oprocentowane niżej niż 0,25 aktualnej stopy podstawowej NBP – nie mniej niż 2% w stosunku rocznym. Udzielone kredyty (maksymalnie do 150% wartości zgromadzonych środków) mają być z kolei oprocentowane nie więcej niż 0,5 aktualnej podstawowej stopy procentowej NBP – nie mniej niż 4% w skali roku.

Oszczędzone w kasie środki oraz uzyskany kredyt można przeznaczyć na:

- nabycie, budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę domu albo lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość;
- uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- remont domu albo lokalu, o których mowa powyżej, z wyjątkiem bieżącej konserwacji i odnawiania mieszkania;
- spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na cele wymienione powyżej;
- nabycie działki budowlanej lub jej części pod budowę domu jednorodzinnego albo budynku mieszkalnego, w którym jest bądź ma być położony lokal mieszkalny kredytobiorcy.

Tabela 1. Porównanie ofert kredytowych wybranych banków

Bank	Kredyt	Wysokość		Okres kredytu	Min. wkład własny
		min.	maks.		
GE Money Bank Mieszkaniowy	uniwersalny kredyt hipoteczny	24 tys. zł	80% standardowo 95% z ubez. wkładu własnego 100% dla „młodych profesjonalistów”	10, 20, 30 lat	20% – standardowo 5% – z ubez. wkładu własnego 0% – dla „młodych profesjonalistów”
mBank	mPlan	30 tys. zł	do 95% wartości nieruchomości	do 30 lat	20% – standardowo, 5% – z ubez. wkładu własnego
Millenium	Millekredyt Dom	20 tys. zł	do 100% wartości nieruchomości	od 6 do 35 lat	0% – z ubez. wkładu własnego, 10% – dla PLN; 20% – dla USD, EUR, CHF
PKP BP	kredyt mieszkaniowy Własny kąt Hipoteczny	–	do 80% wartości nieruchomości, do 100% wartości nieruchomości	do 30 lat	20%
Fortis Bank	Bezpieczny Kredyt Hipoteczny	50 tys. zł	do 100% wartości nieruchomości	do 25 lat	0% – z ubez. wkładu własnego dla PLN, EUR, CHF; 5% – z ubez. wkładu własnego dla USD
Lukas Bank	kredyt mieszkaniowy w 7 dni	10 tys. zł	w zależności od zdolności kredytowej	do 30 lat	od 0-20%
Deutsche Bank	kredyt mieszkaniowy	20 tys. zł	do 100% wartości nieruchomości	do 30 lat	od 0%,
MultiBank	kredyt hipoteczny	80 tys. zł	do 95%	do 30 lat	5% – na cel mieszkaniowy, 20% – pozostałe cele
Bank BPH	kredyt budowlano-hipoteczny	–	do 100% wartości inwestycji, 80% – standardowo	do 32,5 roku	0% – z ubez. wkładu własnego, 20% – standardowo
Raiffeisen Bank	kredyt mieszkaniowy	50 tys. zł	1 mln zł	do 20 lat	10% – dla PLN, 20% – dla pozostałych walut
PTF Bank SA	kredyt hipoteczny	10 tys. zł	50 tys. zł do 100% wartości inwestycji	do 32,5 roku	0%, gdy kwota kredytu nie przekracza 180 tys. zł
BGŻ	kredyt na zakup, na indywidualne budownictwo	–	do 100% wartości inwestycji	30 lat – dla PLN, 25 lat – USD, EUR, CHF	0-15%
Pekao	kredyt hipoteczny DOM		do 80% wartości nieruchomości (do 70% – walutowe) do 100% (z ubezpieczeniem) PLN	do 25 lat – dla PLN do 20 lat – dla USD, EUR	od 0% (20% standardowo)
Dombank	kredyt hipoteczny	20 tys. zł	do 100% wartości nieruchomości	do 20 lat	od 0%

Jak ocenić ofertę kredytową banku?

Jeśli zgodnie z wcześniejszymi sugestiami określimy nasze priorytety kredytowe i na tej podstawie przeprowadzimy selekcję oferty rynkowej możemy rozpocząć drugi etap – szczegółowe porównanie kilku wybranych ofert.

Takie porównania można znaleźć na stronach internetowych firm (patrz ramka poniżej) zajmujących się pośrednictwem kre-

Adresy stron www, na których można szukać zestawień oferty kredytowej:

www.expander.pl
 www.direct.money.pl
 www.infokredyt.pl
 www.biznes.interia.pl
 www.wp.pl
 www.elfin.pl
 www.hoga.pl
 www.dominium.pl

dytowym, można je także w prosty sposób przeprowadzić samemu. Ten ostatni sposób jest zresztą najbardziej efektywny w końcowej fazie podejmowania decyzji, gdy wahamy się pomiędzy wyborem 2-3 konkretnych ofert. Najczęściej okazuje się bowiem, że ogólne porównania nie uwzględniają naszych indywidualnych preferencji. Warto wówczas samemu pokusić się o sporządzenie prostego zestawienia, które pozwoli dokonać właściwego wyboru. Niemniej warto pamiętać, iż poza poszukiwaniem oferty kredytowej bezpośrednio w oddziałach banków można zwrócić się także do szeregu firm **pośrednictwa kredytowego**, takich jak Żagiel, Expander, Open Finance, PKI Chrobry, Cetelem, Dominet, Dom Finansowy QS, Inwest-Kredyt etc. Zaletą skorzystania z ofert takich firm jest to, iż zazwyczaj w **jednym miejscu** możemy **porównać oferty wielu banków**, zaś prowizję za pracę pośredników wypłaca (zazwyczaj) bank, zatem dla nas jako klientów ich **usługa jest bezpłatna**.

W ogólnie dostępnych porównaniach, do **najważniejszych kryteriów** wyznaczających atrakcyjność poszczególnych kredytów zwykle zaliczane są: **wysokość oraz sposób naliczania oprocentowania, prowizje i opłaty związane z udzieleniem kredytu, wysokość wymaganego przez bank udziału własnego, okres kredytowania, warunki spłaty, waluta kredytu (tab. 1).**

	Opłaty			Prowizje			Oprocentowanie (w %)			
	za promesę	za zwiększenie kwoty kredytu	za aneks do do umowy	za przyznanie	za spłatę przed terminem	za przewalutowanie	PLN	EUR	USD	CHF
	300 zł	150 zł za sporządzenie aneksu	150 zł	0%	0%	1,5% od pozostałej kwoty spłaty	8,15-10,65	3,30-5,80	2,75-5,25	1,75-4,25
	150 zł	2%	50-150 zł	1-2%	0%	0%	5,35-9,20	5,40-6,50	4,90-5,50	2,75-3,80
nie wydaje promesy	indywidualnie		150 zł	0% – w PLN 1% – w USD, EUR, CHF	0-1%	0% – na PLN, 0,5% – na EUR, 1% – na USD, CHF	7,39-8,64	3,01-4,46	3,41-4,86	1,57-3,02
nie wydaje promesy	2% min. 300 zł		150 zł	1,2-3,5%	0%	od 0,8% od pozostałej kwoty spłaty	5,99-8,12	3,46-5,46	2,49-4,49	1,61-3,95
	60 zł	0,75-1,5%	200 zł	0,75-1,5%	do 1,5%	0,5% od pozostałej kw. spłaty	6,05-8,95	3,71-5,21	3,86-5,36	1,91-3,46
	100 zł	0,9-2%	100 zł	0-2,5%	0-1%	nie ma możliwości przewalut.	8,15-9,40	–	–	–
	od 250 zł	indywidualnie	od 150 zł	0,9% w PLN min. 300 zł 1,5% w EUR, USD, CHF	do 2 lat – 2% pow. 2 lat – 0%	1%	od 7,72	od 4,14	od 4,73	od 3,0
	150 zł	2%	50-500 zł	2%	0%	0%	od 5,35	5,40-6,50	4,90-5,50	2,75-3,80
	od 200 zł	0-1,5% min. 200 zł	od 150 zł	0,5-2,5% min. 200 zł	0-6% min. 200 zł	0,75-6,75% min. 200 zł	7,46-8,40	3,50-6,65	4,02-7,43	2,22-5,33
	0 zł	nie można zwiększyć	200 zł	0-3,5%	2,5%	0%	7,70-9,90	4,00-6,70	2,80-5,60	1,95-4,55
	0-300 zł obecnie 150 zł	od 0,1 do 3%	80 zł	od 0,1 do 3% min. 500 zł	80 zł (za aneks)	brak (80 zł za aneks)	5,49-8,44	3,96-5,26	2,98-4,28	1,56-3,36
	min. 100 zł	0,1% kwoty objętej zmianą warunków min. 100 zł	brak opłat	od 2%, min. 200 zł	1%	1% kwoty kredytu po przewalutowaniu	od 7,5	od 4,15	od 4,56	od 2,72
	250 zł	indywidualnie	50 zł	100-200 zł	2,5%, min. 50 zł (20 zł gdy spłata nast. z rach. z Pekao)	2,25% kwoty pozostałej do spłaty, min. 300 zł	WIBOR 3M + marża banku (min. 1,5%)	EURIBOR 3M + marża banku (min. 3%)	LIBOR 3M + marża banku (min. 3%)	–
		0,5-4,0% od kwoty podwyższenia	200 zł, 50 USD 70 CHF	0,5-4% od kwoty kredytu	2%	1,5% kwoty pozostałej do spłaty	od 7,19	–	od 3,97	od 1,95

oprocentowanie, prowizje, waluta, opłaty dodatkowe...

Najogólniej mówiąc oprocentowanie kredytu może być stałe lub zmienne. Kredyt o stałym oprocentowaniu opisywaliśmy wspominając o działaniach państwa związanych z budownictwem. W tym miejscu warto podkreślić, iż w ofercie komercyjnej banków, przy kredytach przeznaczonych na cele mieszkaniowe spotykamy się zarówno z oprocentowaniem stałym jak i zmiennym, przy czym w ostatnich latach przeważa to drugie.

Jaką metodą wyliczane jest oprocentowanie kredytów oraz od czego może ono być zależne? Jakie zatem mamy metody wyliczania rat?

Wyliczanie rat

1. Metoda rat malejących (kapitałowa) – rata kredytu składa się z dwóch części: kapitałowej oraz odsetkowej. Rata kapitałowa jest wartością wynikającą z kwoty zaciągniętego kredytu podzieloną przez ilość rat (wartość stała), zaś rata odsetkowa wyliczana jest od faktycznej wartości naszego zadłużenia na rzecz banku (wartość zmienna, zmniejszająca się wraz z naszymi spłatami). Kapitałowa metoda naliczania charakteryzuje się tym, iż pierwsze raty są o wiele wyższe od ostatnich (w miarę spłaty kredytu przekazywana przez nas do banku kwota maleje).

2. Metoda rat równych (tzw. metoda annuitetowa) – spłata kredytu podzielona jest na równe części – kapitałową i odsetkową. W trakcie całego okresu spłaty udział obu części w spłacanych kwotach rat ulega zmianom. Całkowity koszt kredytu rozliczanego metodą annuitetową jest jednak wyższy niż przy kredytach rozliczanych metodą kapitałową (w systemie równych rat wolniej spłacamy pożyczony kapitał).

3. Kredyt w linii – umowa polega na przyznaniu nam na określony czas limitu kredytowego powiązanego z bieżącym rachunkiem rozliczeniowym. Przy takim rozwiązaniu odsetki naliczane i płacone są od faktycznie wykorzystanych środków kredytowych (kredytu w linii). Tak skonstruowaną ofertę kredytową proponuje kilka banków, ale pomimo stosunkowo małej dostępności (wysokie wymogi dotyczące zdolności kredytowej) staje się ona coraz bardziej popularna, ponieważ stwarza możliwość dokonywania nieregularnych spłat.

Podstawa naliczania oprocentowania

Oprocentowanie kredytów może być uzależnione od:

- zmian lub wahań konkretnych wskaźników rynkowych – najczęściej jest to oprocentowanie depozytów międzybankowych (stawka WIBOR) + stała marża banku wynikająca z umowy kredytowej;
- innych czynników wskazanych przez bank w umowie kredytowej lub wewnętrznym regulaminie udzielania kredytów przez bank. Zapisy takie mówią m.in., że udzielone pierwotnie oprocentowanie może zostać przez bank zmienione w przypadku wahań lub zmian oprocentowania lokat międzybankowych, inflacji, stóp procentowych NBP, wysokości rezerwy obowiązkowej, a nawet składki na Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

Wydaje się, że korzystnym rozwiązaniem jest mechanizm uzależniający oprocentowanie kredytu od stawek z rynku międzybankowego (WIBOR). Przy uzależnieniu zmiany oprocentowania od stawki WIBOR najczęściej banki stosują zapisy mówiące o uwzględnianiu kilkumiesięcznej zmiany oprocentowania (wyliczanie zmian stawek WIBOR np. co 1, 3, 6 miesięcy). Mimo iż np. przy 6-cio miesięcznych obliczeniach ewentualny spadek oprocentowania przenosi się na nasze spłaty ze znacznym opóźnieniem (6-miesięcznym), to w tak sformułowanym zapisie nie kryją się żadne bankowe „wentyle bezpieczeństwa” – zapisy, które mimo obietnicy zmiany oprocentowania w zależności od WIBOR powodują, że ostatecznie i tak bank decyduje o ewentualnych zmianach. Warto także wiedzieć, że niektóre banki stosują szereg różnorodnych, mieszanych rozwiązań powodujących, że pomimo, iż teoretycznie zmiana oprocentowania uzależniona jest od WIBOR, faktycznie w umowie lub regulaminie banku istnieją zapisy nieco komplikujące sprawę. Choćby takie, że zmiana oprocentowania (ustalonego na początku umowy kredytowej w oparciu o stawkę WIBOR) jest możliwa, gdy:

- „różnica pomiędzy ostatnią stawką WIBOR, którą zawiera stopa procentowa, a stawką WIBOR obowiązującą w ostatnim dniu roboczym bieżącego miesiąca przekroczy pasmo wahań (+/-1)”. W sytuacji obniżenia stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej o 0,25 punktu procentowego zapis taki oznacza, że oprocentowanie właściwie jest niezmiennie;
- średnia notowań stawki WIBOR z wybranych dni (miesiący) porównana do notowań z określonego dnia ulegnie większej zmianie niż określony parametr zmienności, np. (0,2 punktu procentowego – przy czym parametr ten zazwyczaj jest zmienny i ustalany przez zarząd banku).

Reasumując, wypada jedynie jeszcze raz podkreślić, iż o atrakcyjności kredytu hipotecznego (ze względu na długi okres spłaty) decydują przede wszystkim marże i opłaty dodatkowe, zaś najpewniejszym mechanizmem, faktycznie zabezpieczającym interesy klienta jest konkurencja pomiędzy bankami.

Prowizje bankowe

Każdy bank samodzielnie ustala rodzaje i wysokości opłat związanych z udzieleniem kredytu, zaś przy kredytach hipotecznych zazwyczaj to właśnie prowizje i opłaty dodatkowe decydują o faktycznej cenie kredytu. Ponadto kredyty te nie podlegają zapisom *Ustawy o kredycie konsumenckim*, w związku z czym nie ma możliwości porównania oferty banków poprzez tzw. rzeczywistą stopę oprocentowania.

Rzeczywista stopa oprocentowania – osoby, które korzystały w ostatnim czasie z udzielanych przez banki kredytów konsumenckich wiedzą, że od 2002 r. obowiązuje *Ustawa o kredycie konsumenckim* nakładająca na wszystkie instytucje kredytowe obowiązek pełnego informowania potencjalnych kredytobiorców o rzeczywistej, rocznej stopie oprocentowania kredytów. Co więcej, rzeczywiste oprocentowanie powinno być przez wszystkich wyliczane według jednolitego wzoru. Niestety, kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe takie jak: zakup nieruchomości lub prawa do użytkowania wieczystego, budowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont budynku, nabycie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, wniesienie wkładu członkowskiego do spółdzielni mieszkaniowej są wyłączone z uregulowań *Ustawy*.

Tabela 2. Przykładowa wysokość miesięcznych rat kredytu w wysokości 100 000 zł (w zł)

WALUTA KREDYTU	OPROCENTOWANIE KREDYTU	OKRES KREDYTOWANIA		
		10 LAT	15 LAT	20 LAT
PLN	7,32%	1,777	917	794
USD	2,75%	953	678	541
EUR	3,76%	1 000	726	592
CHF	1,75%	909	632	494

Waluta kredytu

Obok kredytów złotówkowych oferowane są kredyty w euro, dolarach amerykańskich, rzadziej w japońskich jenach, frankach szwajcarskich lub funtach brytyjskich. Główną zaletą kredytów walutowych jest ich nieco niższe oprocentowanie w stosunku do kredytów złotych (tab. 2). Równocześnie jednak ryzyko zmiany kursu waluty w trakcie trwania umowy kredytowej obciąża kredytobiorców. Aby dobrze ocenić ofertę kredytową opartą na obcej walucie warto z pewnością lepiej zrozumieć mechanizm konstruowania takich umów kredytowych. Przeglądając oferty banków spotkamy się z pojęciem kredytu denominowanego (rozliczanego w obcej walucie). Co oznacza **kredyt denominowany**? W umowie o udzielenie kredytu denominowanego wysokość kredytu, wysokości rat, oprocentowanie oraz wszystkie inne **obliczenia związane z kredytem prowadzone są według stóp procentowych waluty kredytu**. Równocześnie jednak **bieżące rozliczenia między bankiem a klientem prowadzone są w złotych polskich**. Rozważając zatem zaciągnięcie kredytu denominowanego w obcej walucie od razu powinniśmy zwrócić uwagę na kursy walut w jakich będzie wypłacany kredyt oraz rozliczana nasza spłata. Może się bowiem okazać, iż kredyt jest wypłacany po **kursie kupna**, zaś spłaty odbywają się po **kursie sprzedaży**. Różnice pomiędzy kursami waluty – to około 3-6 punktów procentowych. W praktyce płacimy zatem dość wysoką, ukrytą prowizję. W umowach kredytowych mogą być stosowane zapisy ustalające – jako obowiązujący – kurs wymiany waluty w danym banku lub kurs wymiany NBP. Oczywiście, najkorzystniejsze w takiej sytuacji byłoby zastosowanie średniego kursu NBP, zarówno w przypadku wypłaty transz jak i wpłaty rat.

Większość banków w umowach o udzielenie kredytu w obcej walucie oferuje możliwość **przewalutowania kredytu**, czyli przeliczenia dotychczas niespłaconej kwoty kredytu na złote (lub inną walutę). Warto jednak pamiętać, iż operacja przewalutowania **może się wiązać z dodatkowymi opłatami** (1-2% od pozostałej do spłaty kwoty kredytu) a także, iż **nie jest ona wykonywana z dnia na dzień**. Bank zawsze rezerwuje sobie na przeprowadzenie tej operacji określony czas (nie stanowi więc zabezpieczenia przez nagłymi, krótkotrwałymi wahaniami kursu waluty). Od strony technicznej warto także pamiętać, iż **zmiany umowy kredytowej zabezpieczonej wpisem do hipoteki pociągają za sobą także dokonywanie zmian (złożenie stosownych wniosków) w zapisach ksiąg wieczystych**.

Decyzja czy wybrać kredyt walutowy, czy złotowy nie jest łatwa. Generalnie można powiedzieć, że przy kredycie walutowym musimy pamiętać o obciążającym nas ryzyku kursowym, a kalkulując

wysokość możliwej przez nas do udźwignięcia miesięcznej spłaty trzeba zachować pewien margines bezpieczeństwa (**przy nagłych skokach waluty może się zdarzyć, że nasze miesięczne obciążenie z tytułu spłaty rat wzrasta o 10-30%**).

Różnica w wysokości oprocentowania kredytów walutowych i złotych na rynku bankowym może wynosić ok. 2-3 punktu procentowego na korzyść kredytu w walucie obcej. Jeśli jednak weźmiemy pod uwagę fakt, że zadłużenie przy wypłacie kredytu ustalone jest w oparciu o kurs kupna waluty, a jego spłata oparta jest na kursie sprzedaży może się okazać, iż kredyt walutowy jest droższy od złotowego.

Czy lepiej wybrać kredyt walutowy czy złotowy?

Na to pytanie niestety nie ma jednoznacznej odpowiedzi. Kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe są zwykle zaciągane na co najmniej kilka lat. W takim czasie sytuacja na rynku finansowym może zmienić się diametralnie (i to nawet kilkukrotnie!). Żaden analityk finansowy nie jest zatem w stanie – ze 100-procentową gwarancją – polecić czy też wskazać określony rodzaj kredytu. Jak zatem podejmować decyzję? Obecnie prawie wszystkie banki oferują do wyboru kredyt w złotych polskich lub w walucie obcej (zazwyczaj CHF, USD, EUR). Nawet pobieżne zapoznanie się z ich ofertą wskazuje, że **kredyty oferowane w obcej walucie są niższe oprocentowane niż kredyty udzielane w złotych polskich**. Trzeba jednak pamiętać, iż przy kredycie walutowym tzw. **ryzyko kursowe leży po stronie kredytobiorcy**; oznacza to, że zarówno wartość kredytu jak i wysokość spłacanych cyklicznie rat ulega zmianom wraz ze zmianami kursu waluty, w jakiej zaciągnięty jest kredyt. Taka sytuacja może być zatem niebezpieczna wówczas, gdy mamy do czynienia ze znacznymi wzrostami kursu walut (np. EUR w drugiej połowie 2003 r.), czy też ze znacznym spadkiem kursu walut (jak to obserwowaliśmy pod koniec ub. r. na rynku USD). Rozważając kredyt walutowy, warto upewnić się czy możliwe jest (i ile kosztuje) przewalutowanie kredytu w trakcie trwania umowy. W przypadku kredytów udzielanych w walucie polskiej, w których nie wchodzi w grę ryzyko kursowe, banki proponują nieco wyższe oprocentowanie. Koszt zaciągnięcia kredytu złotowego zależy zwykle od sytuacji gospodarczej kraju, w tym od oprocentowania depozytów na rynku międzybankowym (WIBOR) lub decyzji podejmowanych przez Radę Polityki Pieniężnej w sprawie obniżenia bądź podniesienia stóp procentowych, czy też innych czynników zapisanych w umowie kredytowej.

Obecnie **kredyty złotówkowe** cieszą się coraz większą popularnością. Ich **oprocentowanie** sukcesywnie spada – **w ciągu ostatnich trzech lat zmniejszyło się trzykrotnie** (z ok. 20% spadło do 5,95-7,7%). Analitycy rynku finansowego, powołując się na tę tendencję, polecają zaciąganie kredytów w walucie krajowej, dodatkowo podkreślając fakt, że nie są one obciążone ryzykiem kursowym oraz nie wiążą się z ewentualnymi kosztami przewalutowania. Często również można spotkać się z opinią, iż optymalnym rozwiązaniem jest zaciąganie kredytów w walucie, w której osiąga się przychody.

★

W następnym numerze **BD** pomożemy naszym Czytelnikom ocenić, jaki kredyt będzie dla Was najlepszy.

Autor jest doktorantem w Katedrze Zarządzania i Finansów SGH