



Doradca Finansowy: kredyty bankowe

Podręcznik uczestnika szkolenia



KAPITAŁ LUDZKI
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



Spis treści:

I. Podstawowe pojęcia związane z kredytami.....	3
1. Kredyt.....	3
2. Klasyfikacja kredytów.....	4
II. Rodzaje kredytów, ich przeznaczenie i krótka charakterystyka.....	5
1. Kredyt gotówkowy.....	5
2. Kredyt samochodowy.....	6
3. Kredyt hipoteczny.....	7
4. Kredyt konsolidacyjny.....	7
5. Kredyt mieszkaniowy.....	8
6. Pożyczka.....	9
III. Cena kredytu.....	10
1. Wartość bieżąca i wartość przyszła pieniądza.....	11
2. Net present value(ocena inwestycji).....	13
3. Internal rate of return - procentowa informacja na temat opłacalności inwestycji	14
4. Effective annual rate (oprocentowanie nominalne a efektywne).....	16
5. Co to jest LTV?.....	21
IV. Waluta kredytu.....	21
1. Waluta kredytu - PLN, CHF czy EUR?.....	21
V. Dokumentacja kredytowa.....	23
1. Dokumentacja kredytowa i jej weryfikacja.....	23
2. Checklista do kredytu hipotecznego.....	25
3. BIK – Biuro Informacji Kredytowej.....	28

I. Podstawowe pojęcia związane z kredytami

1. Kredyt

Kredyt jest pożyczką pieniężną zaciągniętą w banku na określony cel i czas oraz za określony procent. Udzielanie kredytów przez banki jest jednym z ich podstawowych zadań. Kredyt uzyskuje się na pewien czas, po którym należy go zwrócić. Czas ten liczony jest w dniach, a przy dłuższych okresach w miesiącach i latach. Procent za kredyt jest jego ceną i stanowi podstawę do obliczenia wynagrodzenia banku. Wynagrodzeniem banku za udzielone kredyty są odsetki kredytowe, których wielkość zależy od sumy udzielonego kredytu. Odsetki te płaci kredytobiorca i są one dla niego kosztem. Odsetki od kredytów stanowią podstawowy przychód banku. Kredyty zaciągają przedsiębiorstwa gdy brak im środków na konkretne cele.

Kredyty bankowe pełnią następujące funkcje:

- **Kreatywną** (polega ona na tworzeniu pieniądza. Bank udzielając kredytu działa podobnie jakby emitował pieniądz, bowiem kwota udzielonego kredytu jest przeznaczona na określone wydatki i działa tak, jakby kredytobiorca otrzymał określoną kwotę pieniężną. Funkcja ta może być przyczyną inflacji, ponieważ jej skutkiem może być nadmierna ilość pieniądza w obiegu).
- **Płatniczą** (polega ona na umożliwieniu kredytobiorcy zapłacenia swoich płatności wierzycielom).
- **Finansową** (polega ona na stworzeniu możliwości sfinansowania przedsiębiorstwom określonych przedsięwzięć związanych z prowadzoną działalnością).
- **Kontrolną** (wynika z trybu jego udzielania przez bank. Bank może udzielić kredytu jedynie wiarygodnym kredytobiorcom).

Cechy Kredytu:

- **charakter pieniężny** (tzn. przedmiotem kredytowania są zawsze pieniądze)
 - **zwrotność** (kredyt musi być zwrócony w ściśle określonym terminie zgodnie z umową)
 - **celowość** (bank udziela kredytu zawsze z określonym przeznaczeniem, zmiana celu wykorzystania kredytu wiąże się z wypowiedzeniem umowy kredytowej przez bank)
 - **odpłatność** (kredyt jest odpłatny w dwóch aspektach:
 1. prowizja od kredytu przyznanego
 2. odsetki od kredytu wykorzystanego)
- zabezpieczenie (kredyt musi być zabezpieczony od jego utraty z punktu widzenia banku jest to nie osiągnięcie zysku na operacji, z punktu widzenia klientów to jest utrata części wkładów, które zostały zainwestowane w operacje kredytowe).

2. Klasyfikacja kredytów

a) ze względu na przeznaczenie kredyty możemy podzielić na:

- na działalność gospodarczą
- konsumpcyjny
- mieszkaniowe

b) ze względu na czas spłaty:

- krótkoterminowe do 1 roku
- średnioterminowe do 5 lat
- długoterminowe powyżej 5 lat

c) ze względu na zabezpieczenie:

- lombardowe (zabezpieczone zastawem bankowym na przedmiot wartościowy, papiery wartościowe lub towary lub zastawem rejestrowym kiedy przedmiot zastawu pozostaje w rękach kredytobiorcy)
- hipoteczne (zabezpieczone hipoteką ustanowioną na nieruchomości, stanowiącej własność kredytobiorcy lub osoby trzeciej)

d) ze względu na walutę:

- kredyty w złotych polskich
- kredyty w dewizach

e) ze względu na przedmiot kredytowania:

- inwestycyjne (przeznaczone na dofinansowanie nakładów inwestycyjnych)
- obrotowe (przeznaczone na finansowanie działalności eksploatacyjnej).

f) ze względu na formę kredytowania:

- kredyty dyskontowe (wekslowe- udzielane poprzez wykup weksli przed ich terminem płatności)
- kredyty akceptacyjne (polegają na akceptowaniu wystawionych na bank weksli trasowanych: bank zobowiązuje się do udzielenia kredytu na ich wykupienie. Wykorzystanie kredytu akceptacyjnego może również nastąpić poprzez poręczenie weksla przez bank w drodze awalu)
- kredyty czekowe (służą na pokrycie czeków na rachunku wystawcy czeku)
- kredyty lombardowe (udzielane są pod zastaw przedmiotów wartościowych lub towarów)
- kredyty hipoteczne (udzielane są pod zastaw hipoteczny ustanowiony na nieruchomościach)
- kredyty inkasujące wierzycielność (udzielane są pod przeniesione wierzycielności z wierzyciela na bank w drodze cesji odpowiednich dokumentów)

g) ze względu na specjalne warunki kredytowe

- kredyty preferencyjne (udzielane na korzystniejszych warunkach na określone cele)
- kredyty dewizowe (udzielane w dewizach na transakcje w handlu zagranicznym).

II. Rodzaje kredytów, ich przeznaczenie i krótka charakterystyka

1. Kredyt gotówkowy

Jedną z najpopularniejszych form kredytowania jest kredyt gotówkowy. Zastanówmy się dla kogo jest to dobre rozwiązanie?

Kredyt gotówkowy to pożyczka w formie gotówki, którą otrzymujemy z określonego banku na określony termin. Kredyt taki musimy spłacić w określonej liczbie rat w określonym czasie. Kredyty gotówkowe mogą być zaciągane na różnego rodzaju cele konsumpcyjne i nie tylko. Kredyty gotówkowe mogą być zaciągane na bardzo zróżnicowane kwoty, jednak jest to przede wszystkim uzależnione od zarobków. Jest to określane mianem tak zwanej zdolności kredytowej.

Kredyty takie są na pewno dobrym rozwiązaniem dla ludzi, którzy potrzebują pilnej oraz szybkiej gotówki, a nie mają pomysłu jak ją uzyskać w inny sposób. Pieniądze są często potrzebne nagle, może to być spowodowane między innymi jakimiś wypadkami losowymi lub tak zwanymi okazjami. W takich właśnie sytuacjach z pomocą przychodzą banki, które w zamian za drobną prowizję oferują nam kredyty gotówkowe, które możemy uzyskać w kilka dni, a nawet kilka tygodni. Jest to uzależnione od wysokości kredytu oraz banku i jego procedur. Kredyty gotówkowe, czyli najpopularniejsze kredyty charakteryzują się tym, że my otrzymujemy gotówkę do ręki lub na konto. Istnieją także tak zwane kredyty gotówkowe, którymi są zazwyczaj między innymi kredyty konsolidacyjne. Tanie kredyty gotówkowe to kredyty, które możemy zazwyczaj uzyskać szybko i bez większych formalności (przy małych kwotach). Jeśli chodzi natomiast o kredyty gotówkowe na większą kwotę to warto wiedzieć, że aby je otrzymać trzeba przejść całą procedurę analizy finansowej, ażeby bank w którym chcemy zaciągnąć kredyt upewnił się, że może nam dać pieniądze.

Kredyty gotówkowe to jeden z najszybszych sposobów na pozyskanie pieniędzy, które są nam potrzebne. Często zdarza się nawet, żeby zaciągnąć taki właśnie kredyt wystarczy dowód osobisty. Często jednak należy okazać się w banku zaświadczeniem o zarobkach. Jest to spory problem, jeśli ktoś jest tak zwanym freelancerem, czyli nie pracuje u nikogo na stałe tylko przyjmuje zlecenia, realizuje je i tak ciągle w różnych firmach. Nie posiada przy tym własnej działalności gospodarczej. Taka osoba niestety może mieć problem z uzyskaniem dużego kredytu gotówkowego, nie wspominając o kredytach samochodowych czy mieszkaniowych.

2. Kredyt samochodowy

Konstrukcja kredytu samochodowego wynika ze standardowej definicji kredytu, zawartej w przepisach prawa bankowego. Wyróżnia go natomiast, tak jak i inne kredyty, kryterium celu jego przeznaczenia. Ponieważ celem tego kredytu jest kupno nowego środka transportu, przez osoby, które sobie nie mogą normalnie na to pozwolić, umowy kredytu przewidują bardzo długie okresy spłaty rat (nawet do 10 lat). Raty są zdecydowanie niższe, niż chociażby przy kredycie mieszkaniowym, co z kolei zmniejsza potrzebne wymagania, które musi spełnić osoba o kredyt się ubiegająca (jej zdolność kredytowa jest łatwiejsza do osiągnięcia przy tym kredycie). Ponadto, przewidziane są także zerowe raty, czy też możliwość spłacenia danego kredytu nawet po sprzedaży samochodu, na kupno którego kredyt został wzięty. Podobnie jak przy konstrukcji kredytu hipotecznego, bank dodatkowo zabezpiecza się przed ewentualną niewypłacalnością kredytobiorcy, ustanawiając na przedmiocie (celu) kredytu zastaw rejestrowy lub przewłaszczenie na zabezpieczenie.

Obecnie w dziedzinie kredytu samochodowego można zaobserwować wzrost ilości ofert i banków go udzielających (nawet producenci samochodów sami zakładają banki celem zwiększenia sprzedaży swoich produktów), a co za tym idzie tworzą coraz większą konkurencję w tym sektorze, co w konsekwencji powoduje dla nas zmniejszenie się wielkości rat, wydłużanie okresu kredytowania a także zmniejszanie się liczby potrzebnych formalności, po spełnieniu których kredyt jest dostępny.

Kredyty samochodowe możemy uzyskać niemal w każdym banku, a jeśli znajdujemy się u dealera samochodów to on na pewno może nam pomóc radą na ten właśnie temat. Niekiedy ma on dużo większą wiedzę o kredytach samochodowych (ponieważ po części zna on w tę branżę) niż różni doradcy finansowi.

Kredyty samochodowe możemy spłacać przez lata i w tym czasie cieszyć się już naszym nowym cackiem. Należy jednak pamiętać, że zaciągając taki kredyt będziemy musieli spłacić również prowizję banku, ponieważ na tym właśnie bank zarabia.

Tanie kredyty samochodowe można uzyskać w większości polskich banków, jednak warto wybierać ofertę tylko tych renomowanych i cieszących się sporą popularnością (bo nie dzieje się to bez powodu, że banki takie są popularne). Tanie kredyty samochodowe możemy zaciągać również na samochody używane. Niejednokrotnie decydując się na kredyt samochodowy jesteśmy w stanie zaoszczędzić dużo więcej niż w przypadku, gdyby nasz zakup finansowany był kredytem gotówkowym.

3. Kredyt hipoteczny

Kredyt hipoteczny jest kredytem zabezpieczonym hipoteką. W praktyce, istnieją też dodatkowe warunki stawiane kredytobiorcom przez banki przy udzielaniu kredytów hipotecznych - głównym warunkiem jest cel kredytowania, którym powinna być nabywana ze środków z kredytu nieruchomość. W ofertach banków kredyt zabezpieczony nieruchomością, a przeznaczony na inny (zwykle dowolny) cel, nazywany jest pożyczką hipoteczną.

W ostatnich latach kredyt hipoteczny stał się bardzo popularną formą finansowania zakupu domów i mieszkań ze względu na coraz niższe koszty związane z tą formą pożyczania pieniędzy. Przyczyniły się do tego coraz niższe stopy procentowe w złotych, wzrost możliwości zaciągania kredytów w walutach obcych (CHF, EUR), które charakteryzują się jeszcze niższymi niż PLN stopami procentowymi, a także fakt, że kredyt hipoteczny, dzięki solidnemu zabezpieczeniu hipoteką na nieruchomości, należy do zdecydowanie najtańszych form kredytowania.

Przeznaczenie kredytu hipotecznego:

- **zakup nieruchomości (działki pod zabudowę, garażu, pomieszczenia etc.)**
- **zwrot wniesionego wkładu własnego** (np. zaliczki, wkładu inwestycyjnego) na zakup/budowę nieruchomości
- **zwrot** (refinansowanie) **kosztów operatu szacunkowego** (wyceny nieruchomości)
- **zwrot kosztów związanych z zaciąganiem kredytem** (provizje, opłaty, składki, koszty zabezpieczeń i inne)
- **dotatkowe koszty związane z zakupem nieruchomości** (koszty aktu notarialnego, prowizje agencji pośrednictwa i inne) Gdy bierzemy pod rozwagę kredytowanie celów dodatkowych, musimy wiedzieć, że nie mogą one występować w oderwaniu od podstawowych celów kredytu mieszkaniowego.

Drugim ograniczeniem może się okazać to, że kwota kredytu wraz z celami dodatkowymi nie może przekroczyć pewnej założonej przez bank wartości.

4. Kredyt konsolidacyjny

Coraz większą popularnością cieszą się ostatnio **kredyty konsolidacyjne** (czyli kredyty przeznaczone na spłatę innych zobowiązań finansowych kredytobiorcy). Zwykle banki podejmują się przejęcia i spłat:

- **kredytów mieszkaniowych**
- **kredytów samochodowych**
- **kredytów konsumpcyjnych**

- kredytów w kartach kredytowych
- kredytów w rachunkach osobistych
- innych kredytów i pożyczek z wyjątkiem tych zaciągniętych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą

Niektóre banki pozwalają również na to, by część środków z kredytów konsolidacyjnych została przeznaczona na dowolnie wybrany przez kredytobiorcę cel, o ile nie jest on związany z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

5. Kredyt mieszkaniowy

Kredyt mieszkaniowy jest często zamiennie używany z pojęciem kredytu hipotecznego. Czy kredyt mieszkaniowy jednak to samo co kredyt hipoteczny? Nie do końca. Kredyt hipoteczny ma swoje umocowanie prawne, bo to określenie zarezerwowane jest dla kredytów celowych, których zabezpieczeniem jest hipoteka a więc ograniczone prawo rzeczowe. W skrócie można podsumować to tak, że kredyt mieszkaniowy to potoczne określenie kredytu hipotecznego. Kredyt hipoteczny obejmuje jednak swoją definicją szersze spektrum rodzajów kredytów poczynając od kredytów przeznaczonych na zakup nieruchomości kończąc na kredytach konsolidacyjnych i kredytach hipotecznych na nieruchomości komercyjnej.

Kredyt mieszkaniowy może być więc przeznaczony na zakup lokalu mieszkalnego, domu, działki budowlanej czy na budowę domu. Kredytem mieszkaniowym nie skredytujemy zakupu np. ziemi rolnej (choć zdarzają się wyjątki, które jednak w dobie dzisiejszego podejścia banków do ryzyka kredytowego będą zapewne zanikać) czy zakupu samochodu. Jest to kredyt celowy i pieniądze otrzymane na podstawie umowy o kredyt mieszkaniowy muszą być przebrane bezpośrednio na konto sprzedającego (osoba fizyczna, deweloper) lub na konto samego kredytobiorcy w przypadku budowy domu systemem gospodarczym.

W tym pierwszym przypadku (jeśli kupujemy nieruchomość na rynku wtórnym lub pierwotnym) wypłata kredytu mieszkaniowego odbywa się na podstawie: albo aktu notarialnego (rynek wtórny) albo na podstawie umowy przedwstępnej z deweloperem. W obu przypadkach wypłata może odbyć się w transzach, gdzie warunkiem wypłaty kolejnych transz mogą być postępy na budowie (wypłata dla dewelopera) lub doniesienie dodatkowych dokumentów np. zaświadczenia o spłacie kredytu przez sprzedającego nieruchomość.

Kredyt mieszkaniowy jest zabezpieczony hipoteką a więc ograniczonym prawem rzeczowym wpisywanym w IV dziale księgi wieczystej na rzecz kredytującego nas banku. Jeśli nieruchomość nie ma księgi wieczystej wtedy udzielenie kredytu mieszkaniowego jest utrudnione. Oddzielną kwestią jest oczywiście zakup nieruchomości na rynku pierwotnym,

gdzie księgi wieczyste zakładane są dopiero po wybudowaniu lokali. Do czasu założenia księgi wieczystej i wpisu hipoteki kredyt mieszkaniowy jest ubezpieczony (koszt ubezpieczenia ponosi niestety kredytobiorca) lub ma wyższą marżę, która rekompensuje dla banku wyższe ryzyko kredytowe.

Kredyty mieszkaniowe udzielane na budowę domu (inaczej kredyt budowlano -hipoteczny) są wypłacane w transzach na konto kredytobiorcy. Kredytobiorca musi jednak przed wypłatą kolejnej transzy kredytu mieszkaniowego udowodnić, że poprzednia transza została spożytkowana zgodnie z harmonogramem prac. W tym celu dostarcza do banku zdjęcia nieruchomości i/lub faktury potwierdzające zakup odpowiednich materiałów lub usług. W zastępstwie adekwatność wydatków z poprzedniej transzy może potwierdzić inspekcja pracownika banku lub wynajętego rzeczoznawcy.

Kredyt mieszkaniowy jest udzielany zwykle na długie okresy, co przy znacznych kwotach wnioskowanych w przypadku tych kredytów (średnia kwota kredytu mieszkaniowego wg. danych to 100-240 tys. zł) pozwala płacić względnie niskie raty. Okresy na jakie udzielane są kredyty mieszkaniowe wahają się od 3 do 40 lat. Należy przy tym pamiętać, że każdy kredyt mieszkaniowy można spłacić wcześniej w zależności tylko od warunków na jakich może to nastąpić (z reguły banki pobierają opłatę za wcześniejszą spłatę w pierwszych 2-3 latach od daty wypłaty kredytu mieszkaniowego).

6. Pożyczka

Pożyczka to operacja polegająca na udzieleniu przez osobę fizyczną lub instytucję określonej kwoty środków pieniężnych lub określonych przedmiotów do dyspozycji pożyczkobiorcy, na czas oznaczony lub nieoznaczony (Jeżeli termin zwrotu pożyczki nie jest oznaczony, dłużnik obowiązany jest zwrócić pożyczkę w ciągu sześciu tygodni po wypowiedzeniu przez dającego pożyczkę - art. 723 kc). W przeciwieństwie do kredytu bankowego nie jest wymagane określenie celu, na jaki pieniądze zostaną wydatkowane oraz naliczenie i pobranie odsetek. W związku z tym, nazywanie pożyczki mianem kredytu gotówkowego jest niepoprawne, choć powszechnie praktykowane przez instytucje finansowe ze względów marketingowych.

Kwestie pożyczek regulowane są przez kodeks cywilny (art. 720 § 1). Przedmiotem pożyczki, w odróżnieniu od kredytu, mogą być zarówno środki pieniężne jak i przedmioty, jednakże tylko oznaczone co do gatunku. Pożyczka może być odpłatna lub nieodpłatna, zaś kredyt jest odpłatny.

W języku potocznym pożyczyc można pieniądze lub każdą rzecz. W przypadku rzeczy, obowiązek drugiej strony polega na zwrocie dokładnie tej samej rzeczy, tj. rzeczy oznaczonej co do tożsamości. W rozumieniu polskiego Kodeksu cywilnego nie jest to więc umowa pożyczki,

może być to natomiast umową użyczenia (pożyczenie bezpłatnie) albo najmu lub dzierżawy (pożyczenie odpłatne).

Jedną z popularnych form pożyczek udzielanych klientom, jest pożyczka hipoteczna. Stanowi ona z reguły do 50% wartości nieruchomości i w pełni zabezpiecza jej spłatę ustanowiona na nieruchomości hipoteka. Cel przeznaczenia, zgodnie z ideą pożyczek jest dowolny i nie podlega odgórnemu ustaleniu przez instytucję oferującą.

III. Cena kredytu

Klasyczne ujęcie kosztu kredytu bankowego i sposobu jego obliczania opiera się na porównaniu kwoty zapłaconych odsetek do kwoty zaciągniętego kredytu. I tak na przykład, jeżeli otrzymaliśmy pożyczkę z banku w wysokości 100 zł na 1 rok i zapłaciliśmy od niej 20 zł odsetek, to koszt tego kredytu wynosił 20%. Obliczyliśmy to prosto, dzieląc wartość odsetek przez wartość kredytu (20/100). Wszystko to prawda, lecz prawda nieprawdziwa w większości sytuacji. Tylko w jednym przypadku ten sposób kalkulacji byłby prawidłowy. Gdyby kredyt ten był zaciągnięty na początku roku i spłacony jednorazowo na końcu (kapitał + odsetki), to rzeczywiście można byłoby powiedzieć, że koszt tego kredytu wynosi 20%. Ale gdyby na przykład raty kredytowe były płatne miesięcznie wraz z odsetkami (tak jak ma to miejsce w przeważającej większości wypadków) to sytuacja już się diametralnie zmienia.

Każda inna forma spłaty tej samej pożyczki powoduje, że kosztuje ona zupełnie inaczej. Jeżeli pożyczka ta spłacana będzie w ratach miesięcznych w wysokości 10 zł, z czego 8,33 zł to rata kredytowa a 1,67 zł to odsetki i tak samo przez 12 kolejnych miesięcy, to kredyt taki kosztował będzie 41,3% rocznie.

mc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
raty	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
odsetki	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67
razem	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

Jeżeli natomiast co miesiąc będziemy spłacali raty kapitałowe po 8,33 zł, a odsetki zapłacimy wraz z ostatnią ratą, to tym razem koszt tego kredytu wyniesie 35,3%.

mc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
raty	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33
odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
razem	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33	8,33

To, co najciekawsze w tym wszystkim to to, że wysokość zapłaconych odsetek w jednym i drugim przypadku wynosi 20 zł, a kwota pożyczki 100 zł. Zatem pomimo tego, że od każdej z tych pożyczek zapłaciliśmy tyle samo odsetek i kwota pożyczek również była taka sama, to koszt poszczególnej pożyczki jest różny i wahać się może znacznie! Jak pokazuje powyższy przykład **iloraz odsetek i pożyczki daje jakiś procent, jednakże nie jest to procent, który obrazuje koszt kredytu czy pożyczki**, lub inaczej jest to procent, który wydaje nam się że płacimy za pozyskany kapitał.

Kolejnym zatem pytaniem, które się rodzi po przeanalizowaniu tego prostego przykładu jest pytanie, skąd się bierze te 41, 20 czy 35%?. Ale zanim odpowiemy sobie na to powinniśmy przedstawić odrobinę teorii. Teoria ta dotyczy wartości pieniądza w czasie i jest praktycznie wykorzystywana w procesie zarządzania finansami w przedsiębiorstwie.

1. Wartość bieżąca i wartość przyszła pieniądza

W gruncie rzeczy, każdy instynktownie czuje, iż wartość pieniędzy zmienia się w czasie. Jeżeli ktoś obieca nam 100 zł za rok, lub te same 100 zł dziś, to oczywiście wybierzemy ten drugi wariant. Natomiast jeżeli mamy do wyboru 80 zł dziś lub 100 zł za rok, to zaczynamy mieć wątpliwości, która z propozycji jest lepsza.

Pieniądze otrzymane lub wydane dziś oznaczamy symbolem PV (wartość bieżąca, present value). Pieniądze otrzymywane lub wydawane w przyszłości oznaczamy jako FV (wartość przyszła, future value). W naszym przykładzie 80 zł dziś to PV, a 100 zł za rok to FV.

Zależność pomiędzy PV, a FV jest taka:

$$FV = PV \times (1 + r/m)^n$$

gdzie:

r – pewien % , nazywany stopą dyskontową;

m – ilość kapitalizacji w okresie

n – ilość okresów.

Przykład

1. Jeżeli średni koszt kredytu wynosi 20% rocznie, to ile dziś jest warte 100 złotych otrzymane za 1 rok?

$$100 = PV \times (1+0,2)^1$$

$$PV = 100 / (1+0,2)^1$$

$$PV = 83,33 \text{ zł.}$$

Inaczej mówiąc, lepiej otrzymać 100 zł za rok niż dziś 80 zł, bo dzisiejsza wartość 100 zł otrzymanych za rok wynosi 83 zł. Lub nam wszystko jedno czy otrzymamy dziś 83 zł czy 100 zł za rok.

2. Jeżeli dzisiaj włożymy do Banku 100 zł. na rachunek oprocentowany 15% rocznie, z kapitalizacją kwartalną, to ile pieniędzy otrzymamy po 3 latach.

$$FV = 100 (1 + 0,15/4)^{3 \times 4} = 155,55 \text{ zł.}$$

Okresem jest 1 rok, w ramach tego roku mamy do czynienia z 4 kapitalizacjami (kwartalnymi). Inaczej mówiąc r/m – to nic innego jak stopa procentowa obowiązująca w danym okresie.

3. Jeżeli ktoś obiecał nam sprzedać samochód za 2 lata za cenę 15.000 zł., to ile pieniędzy musimy włożyć dziś na lokatę oprocentowaną 15% rocznie, z kapitalizacją kwartalną, aby po 2 latach otrzymać potrzebne 15.000 zł?

$$15.000 = PV (1 + 0,15/4)^{2 \times 4}$$

$$PV = 15.000 / (1 + 0,15/4)^{2 \times 4} = 11.173,43 \text{ zł.}$$

Z powyższego przykładu wynika, iż 15.000 zł, otrzymane za 2 lata jest warte tyle, co dziś 11.173 zł., czyli w zasadzie to bez różnicy czy dziś otrzymamy 11.173 zł., czy za dwa lata 15.000 zł., oczywiście, gdy mamy 100% pewności otrzymania tej kwoty w przyszłości i oczekujemy stopy zwrotu na poziomie 15% rocznie (nominalnie).

W każdym razie, oprócz wzoru na PV należy pamiętać, że:

wartość pieniędzy maleje w czasie, czyli złotówka dziś jest zawsze więcej warta niż złotówka jutro

2. Net present value – ocena inwestycji

NPV to podstawowe kryterium oceny każdej inwestycji

Pierwszym i zarazem podstawowym wskaźnikiem opłacalności czegokolwiek, w tym również kredytu czy pożyczki, przy wykorzystaniu metodologii wartości pieniądza w czasie jest wskaźnik NPV (net present value). NPV to gotówkowe wyrażenie 'dodatkowej wartości', którą dana inwestycja przynosi (pamiętajmy, że dla banku pożyczanie pieniędzy jest swoistego rodzaju inwestycją. Bank pożycza 100 zł i chciałby otrzymać zwrot tej kwoty wraz z odsetkami. Czyli inwestuje pieniądze licząc na osiągnięcie określonej stopy zwrotu.). Czym ta 'dodatkowa wartość' wyższa, tym lepiej, czyli więcej zarabiamy lub płacimy (pierwszy wyraz dotyczy banku, drugi klienta).

Przykład:

Przychodzi do Banku klient i pyta się czy Bank pożyczy mu 100 tys. zł dziś w zamian za zwrot 30 tys. zł. za rok, 60 tys. zł. na koniec 2 roku i 70 tys. zł. na koniec 3 roku. Jeżeli Bank chciałby 'zarobić' (otrzymać stopę zwrotu) na poziomie 20% rocznie, to czy klient otrzyma tą pożyczkę?. (na razie nie zajmujemy się kwestią ryzyka banku, koncentrując się na kwestiach rentowności).

$$SPV = 30/1,21 + 60/1,22 + 70/1,23 = 25,00 + 41,67 + 40,51 = 107,18 \text{ tys. zł.}$$

co oznacza maksymalną kwotę pożyczki przy której bank zarobi 20%. Jeżeli klient chce pożyczyć tylko 100 tys. zł, zatem dodatkowo ponad 20% bank zarobi 7,18 tys. zł.

Nakład inwestycyjny, czyli bankowa 'niekorzyść' wyniósł 100 tys. zł, natomiast zdyskontowane 'korzyści' z tej inwestycji wyniosły 107,18 tys. zł (25,00+41,67+40,51). Oznacza to, iż 'korzyści' przewyższyły 'niekorzyści', czyli warto bankowi udzielić pożyczki.

Fachowo, to 7,18 tys. zł nazywa się NPV i oblicza się:

$$NPV_{20\%} = -100 + 30/(1+0,2)^1 + 60/(1+0,2)^2 + 70/(1+0,2)^3 = -100,00 + 25,00 + 41,67 + 40,51 = 7,18$$

Nakład inwestycyjny możemy sobie nazwać pewną 'niekorzyścią' dla Banku, gdyż w zasadzie Bankowi nie zależy na wydawaniu pieniędzy, a na ich otrzymywaniu. 'Korzyścią' dla Banku są natomiast wpływy pieniędzy, które Bank będzie w przyszłości otrzymywał. Ponieważ te pieniądze Bank będzie otrzymywał w różnym terminie w przyszłości, to zgodnie z zasadą

wartości pieniądza w czasie, aby móc je zsumować, powinien znaleźć ich wartość dzisiejszą, czyli PV. Jeżeli okaże się, iż nasze 'korzyści' są większe niż 'niekorzyści', to inwestycja się opłaca. W przeciwnym przypadku – nie.

W finansach tą przewagą 'korzyści' nad 'niekorzyściami', czyli kryterium oceny opłacalności inwestycji jest NPV. NPV nie robi nic innego jak od naszej 'niekorzyści' w postaci nakładu inwestycyjnego odejmuje dzisiejszą wartość (PV) 'korzyści'. Jeżeli 'korzyści' są większe od 'niekorzyści', to NPV będzie większe od zera, jeżeli 'niekorzyści' będą przewyższały 'korzyści', to NPV będzie ujemne.

Wracając do przykładu pożyczki, sprawdźmy, czy Bank zarobił na niej 30%, czyli fachowo pytanie powinno brzmieć – policzmy NPV dla 30%.

$$\text{NPV } 30\% = -100,00 + 30/(1+0,3)^1 + 60/(1+0,3)^2 + 70/(1+0,3)^3 = -100,00 + 23,08 + 35,50 + 31,86 = -9,56$$

Oznacza to, że niestety Bank nie zarobił 30%. Do tego, aby te 30% zarobić brakuje mu dodatkowo 9,56 tys. zł.

Wiemy, zatem, że to, co faktycznie na tej pożyczce bank zarabia, to więcej, niż 20% ale mniej niż 30%.

3. Internal rate of return - procentowa informacja na temat opłacalności inwestycji

Na podstawie NPV można obliczyć kolejny wskaźnik opłacalności tzw IRR (internal rate of return). IRR przedstawia rzeczywistą stopę zwrotu z danej inwestycji, tym razem w procentach. NPV, dla przypomnienia, obrazuje jej opłacalność w np. w zł. Skoro wiemy, iż na danej pożyczce zarabiamy więcej niż 20%, ale mniej niż 30%, to IRR powie nam, ile zarabiamy w rzeczywistości.

Jeżeli dla stopy dyskonta X%, $\text{NPV } X > 0$, natomiast dla stopy dyskonta Y%, $\text{NPV } Y < 0$, oznacza to, iż faktyczna opłacalność tej inwestycji znajduje się w przedziale pomiędzy X%, a Y%. Ta faktyczna opłacalność inwestycji, czyli stopa zwrotu, to właśnie IRR. Czyli $X\% < \text{IRR} < Y\%$

A jak to IRR policzyć?

Powyższy wzór podaje jedynie przybliżoną wartość wskaźnika IRR

Na przykładzie naszej pożyczki okazało się, iż Bank zarobił 7,18 tys. zł, ponad 20%, czyli

NPV20% = 7,18 tys. zł. i niestety nie zarobił 30%, bo aby tyle zarobić zabrakło mu 9,56 tys. zł., czyli NPV 30% = (9,56) tys., zł. Czyli na tej pożyczce bank zarobił dokładnie 24,3%. Jeżeli policzymy NPV dla 24,3% stopy dyskonta, to okaże się $NPV_{24,3\%} = 0$.

$$20\% < 24,3\% < 30\%$$

Wskaźniki NPV i IRR stosunkowo łatwo jest policzyć na kalkulatorze finansowym lub w arkuszu kalkulacyjnym np. Excel. W tym ostatnim wystarczy wcisnąć guzik fx, wybrać funkcje finansowe i zaznaczyć NPV lub IRR spośród wielu funkcji finansowych tam się znajdujących. Przez resztę procesu poprowadzi nas już sam komputer. Analizując IRR musimy pamiętać o jeszcze jednej zasadzie, że obliczone IRR pokazuje stopę zwrotu z danej inwestycji dla danego okresu. W przykładzie powyżej przyszłe płatności Bank otrzymywał raz do roku, na końcu każdego roku. Zatem IRR dla tego kredytu wynosi 24,3% rocznie. Jeżeli okresem byłby np. miesiąc, to IRR będzie miesięczną nominalną stopą zwrotu, gdyby okresem był kwartał to IRR byłoby kwartalną nominalną stopą zwrotu. Rozróżnienie to ma również wpływ na to ile kosztuje nas kredyt bankowy.

Zastanówmy się teraz co się stanie jeżeli okresy w których płacimy lub otrzymujemy płatności są częstsze niż 1 rok. Na przykład odsetki od kredytu płacimy co miesiąc np. wraz z miesięczną ratą kredytową, czyli tak jak w przypadku większości kredytów. Aby temat ten lepiej zrozumieć postawmy się na miejscu banku, który w okresie miesięcznym otrzymuje od klienta raty kredytowe wraz z odsetkami.

W takim przypadku zrealizowany przez Bank dochód z tej pożyczki będzie wyższy niż stopa procentowa zastosowana przez bank do naliczania odsetek. Bank otrzymując pierwszą miesięczną płatność będzie mógł ją zainwestować ponownie i otrzymać jakiś dodatkowy procent. Tak samo bank zrobi po otrzymaniu drugiej, trzeciej i n-tej płatności. Z tym że bank niestety nie zmniejszy klientowi jego odsetek, o odsetki, które bank zarobił z reinwestowania otrzymywanych od klienta płatności. Zatem dochodem banku będą odsetki zapłacone przez klienta i odsetki zarobione na reinwestowaniu otrzymywanych płatności.

Ze strony klienta sytuacja ta wygląda bardzo podobnie. Jeżeli bank zgodzi się na jedną płatność na koniec roku, to klient ma prawo np. tą 1/12 kwoty kredytu wraz odsetkami co miesiąc przed spłatą kredytu zainwestować np. na lokatę bankową i z tego tytułu otrzymywać dodatkowe odsetki. Jeżeli Bank zażyczy sobie 20 zł odsetek od pożyczki, a na reinwestowaniu tej 1/12 części kredytu zarobiliśmy np. 2 zł, to to co faktycznie zapłaciliśmy do Banku to 18 zł. Jeżeli płacimy raty miesięcznie, to na koniec roku zapłacimy do banku 20 zł odsetek, a Bank dodatkowo zarobił na reinwestycji 2 zł, czyli tak naprawdę otrzymał 22 zł, a my straciliśmy okazję zarobienia tych 2 złotych.

W finansach istnieją zatem dwa pojęcia stopy procentowej – stopa nominalna (APR) i stopa efektywna (EAR). Mechanizm działania EAR łatwo można zrozumieć na przykładzie zwykłej lokaty bankowej z kapitalizacją częstszą niż raz do roku.

Jeżeli bank oferuje nam lokatę oprocentowaną 20% rocznie, przy czym odsetki od tej lokaty kapitalizowane są co kwartał, to wkładając na tą lokatę 100 zł, po roku otrzymamy nie 120 zł a 121,55 zł.. Korzystając ze wzoru na FV otrzymujemy.

$$FV = 100 (1 + 0,2/4)^4 = 121,55 \text{ zł.}$$

Dzięki temu, iż odsetki od lokaty otrzymywaliśmy co kwartał, mogliśmy je powtórnie inwestować, co w konsekwencji przyniosło nam 1,55 zł dodatkowego dochodu. Czyli efektywnie zarobiliśmy o 1,55 zł (1,55%) więcej niż wynosiło nominalne oprocentowanie lokaty bankowej.

4. Effective annual rate – oprocentowanie nominalne a efektywne

Zależność pomiędzy oprocentowaniem nominalnym a efektywnym prezentuje poniższy wzór na EAR (effective annual rate):

W przypadku naszej kwartalnej lokaty bankowej otrzymujemy:

$$EAR = (1 + 0,2/4)^4 - 1 = 21,55\%$$

Inaczej mówiąc – efektywne roczne oprocentowanie kwartalnej lokaty bankowej oprocentowanej 20% rocznie wynosi 21,55%.

Zastanówmy się teraz co się stanie jeżeli bank poprosi nas o spłatę rat kredytowych i odsetek już nie w okresach rocznych lecz, jak w przypadku lokaty, raz na kwartał. Rozpatrujemy wariant równych rat kapitałowych i malejących odsetek. Kwota kredytu 100 tys. zł przy oprocentowaniu 20% rocznie. Harmonogram spłaty tego kredytu prezentuje poniższa tabela:

Kwartał	Odsetki	Rata	Razem
1	5,00	5,00	10,00
2	4,75	5,00	9,75
3	4,50	5,00	9,50
4	4,25	5,00	9,25

5	4,00	5,00	9,00
6	3,75	5,00	8,75
7	3,50	5,00	8,50
8	3,25	5,00	8,25
9	3,00	5,00	8,00
10	2,75	5,00	7,75
11	2,50	5,00	7,50
12	2,25	5,00	7,25
13	2,00	5,00	7,00
14	1,75	5,00	6,75
15	1,50	5,00	6,50
16	1,25	5,00	6,25
17	1,00	5,00	6,00
18	0,75	5,00	5,75
19	0,50	5,00	5,50
20	0,25	5,00	5,25
razem	52,50	100,00	152,50

IRR kwartalne = 5%

EAR = $(1 + 0,05)^4 - 1 = 21,55\%$

Kredyt ten, ze względu na znacznie częstsze płatności rat kredytowych i odsetek – podrożał, choć bank do kalkulacji wysokości naliczonych odsetek nadal stosował stopę nominalną 20 % rocznie. Co więcej, kwota zapłaconych odsetek od całości kredytu zmalała, co mogłoby, niestety niesłusznie, sugerować, iż otrzymany kredyt (spłacany kwartalnie) jest tańszy niż ten spłacany rocznie. Przy spłatach rocznych kwota odsetek wynosiła by 66 tys. zł., przy



kwartalnych 52,5 tys. zł. I to jest stosunkowo częste zjawisko, kiedy pożyczka z mniejszą kwotą zapłaconych odsetek kosztuje więcej niż pożyczka od której kwota zapłaconych odsetek jest wyższa.

Bo to co decyduje o koszcie pożyczki, to nie tylko kwota odsetek, ale również czas kiedy odsetki te wraz z ratami kapitałowymi będą spłacane.

To co nas powinno interesować to efektywny koszt źródła finansowania. W przypadku rocznych płatności koszt nominalny jest równy efektywnemu kosztowi. Jednakże w przypadku płatności następujących w trakcie każdego roku oprocentowanie nominalne nie jest już równe efektywnemu. Tyle niezbędnej teorii. Przejdźmy do praktycznego zastosowania IRR i EAR.

Przykład:

Bank PKO BP w gazecie Oddziału Regionalnego PKO BP w Warszawie nr 3/18 z czerwca 1997 roku na str 6 w artykule pt: 'Pieniądze na urlop' oferował kredyt wakacyjny, który był udzielany na okres 6-u miesięcy w kwocie 2.000 zł. spłacany w sześciu równych ratach płatnych na koniec każdego miesiąca. Oprócz obszernej części opisowej załączona była również tabela spłat tego kredytu. Oto fragment części opisowej:

'Kredyt jest oprocentowany wg stałej stopy procentowej i wynosi 1,14 % miesięcznie. Spłacając przez 6 miesięcy w miesięcznych ratach, to rzeczywisty koszt kredytu wyniesie tylko 6,84% kwoty udzielonego kredytu.'

W ww. artykule zaprezentowany był harmonogram spłaty kredytu

Plan Spłaty					
lp.	data spłaty	rata kredytu	rata odsetek	do zapłaty	saldo kredytu
0	97.06.01.	0.00	136.80	136.80	2000.00
1	97.07.01	333.35	0.00	333.33	1666.65
2	97.08.01	333.33	0.00	333.33	1333.32
3	97.09.04	333.33	0.00	333.33	999.99

4	97.10.01	333.33	0.00	333.33	666.66
5	97.11.01	333.33	0.00	333.33	333.33
6	97.12.01	333.33	0.00	333.33	0,00
	ogółem	2000.00	136.80	2136.80	
od dnia		stopa procentowa		stopa zadłużenia	
97.06.01		13.68%		przedterminowego	
				42.00%	

Zgodnie z treścią opisową i załączonym harmonogramem, kredytobiorca tego kredytu zapłaci 136,80 zł odsetek od kwoty kredytu 2.000 zł, co daje 6,84% - 136,8/2000 (w okresie półrocznym). Pomnożone przez 2 okresy półroczne w roku daje roczne oprocentowanie 13,68% (patrz tabela).

Popatrzmy teraz na ten kredyt z innego punktu widzenia. Na początku otrzymujemy od Banku 1.863,20 zł. Zgodnie z tym co Bank podaje w swojej ofercie należne bankowi odsetki zostaną pobrane w momencie udzielenia kredytu. Przez kolejnych 6 miesięcy, co miesiąc powinniśmy oddawać do banku po 333,33 zł. Harmonogram tego kredytu poniżej.

kapitał	-2000	333,35	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33
odsetki	136,8	0	0	0	0	0	0
CF	-1863,2	333,35	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33

Jeżeli kredyt ten miałby kosztować 13,68% rocznie, to oprocentowanie okresowe, czyli miesięczne powinno wynosić 1,14% (13.68%/12). Zatem jeżeli NPV dla stopy dyskonta 1,14% będzie równe zero, to faktycznie koszt tego kredytu wyniesie 13,68% rocznie. Sprawdźmy to:

$$NPV 1,14\% = -1.863,2 + 333,35/(1+0,0114)^1 + 333,33/(1+0,0114)^2 + 333,33/(1+0,0114)^3 + 333,33/(1+0,0114)^4 + 333,33/(1+0,0114)^5 + 333,33/(1+0,0114)^6 = 59,37 \text{ zł.}$$



Z definicji NPV wiemy już, iż bank zarobił na tym kredycie 1,14% miesięcznie plus dodatkowo 59,37 zł. Czyli tak naprawdę zarobił więcej niż 1,14% miesięcznie. Po policzeniu IRR dla tego kredytu okazało się, iż miesięczne wynosi ono:

IRR miesięczne = 2,06 %

Zatem efektywne oprocentowanie tego kredytu i jednocześnie efektywny koszt tego kredytu dla kredytobiorcy wynosi:

EAR = $(1 + 0,0206)^{12} - 1 = 27,72\%$

27,72% a nie 13,68% jak twierdzi bank. Ponad 100% drożej niż podaje bank w swojej ofercie. Jak wiele jest podobnych ofert na rynku.

Niedawno tenże sam Bank przeprowadził kampanię reklamową SUPERKONTA dla P.KOwalskiego. Miły, przyzwoicie ubrany beztroski pan, zgodnie z treścią reklamy już nie martwił się o to że zabraknie mu pieniędzy, bo jako właściciel SUPERKONTA w PKO BP otrzyma atrakcyjny kredyt. W ślad za telewizyjną reklamą w oddziałach banku można było otrzymać stosowną ulotkę w której można było przeczytać m.in:

- 'Kredyt LATO z PKO BP to doskonała propozycja dla wszystkich, którzy, jak Pan Kowalski, chcieliby spędzić naprawdę beztroskie lato.'
- 'Kredyt jest oprocentowany według stałej stopy procentowej, w wysokości 17,75% w stosunku rocznym'
- 'Prowizja dla osób posiadających SUPERKONTO przez okres co najmniej 6 miesięcy wynosi 3% kwoty kredytu.'
- 'Poniżej podajemy przykładowe wysokości rat miesięcznych, przy założeniu, że kredyt będzie spłacany przez okres 9 miesięcy.'
- Np. 'Kwota kredytu w złotych – 3.000 zł, średnia rata miesięczna w złotych 358 zł.'

miesiąc	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Raty	- 3000	358	358	358	358	358	358	358	358	358
prowizja	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	- 2910	358	358	358	358	358	358	358	358	358

IRR miesięczne = 2,09%

EAR = 28,13%

W tym wypadku beztroski wyciecznik P.Kowalski wydaje się lekko zagadkowy. P.KOwalski płaci 28% do Banku, choć wierzy, że oprocentowanie pożyczki dla najlepszych klientów Banku (w tym i niego) wynosi 17,75%.

I to jest właśnie marketing. Bank jest szczęśliwy, bo dużo zarabia i klient jest szczęśliwy do wydaje mu się, że mało płaci.

5. Co to jest LTV?

LTV (z ang. loan to value) to wskaźnik określający wysokość kredytu w stosunku do wartości zabezpieczenia. Jest podstawowym wyznacznikiem przy ustalaniu wysokości oprocentowania. Im niższy współczynnik LTV tym korzystniejsze oprocentowanie może zaproponować nam bank. W przypadku kredytów na cele mieszkaniowe, przy wysokim LTV (najczęściej ponad 80%) banki wymagają dodatkowego ubezpieczenia tzw. brakującego wkładu własnego.

IV. Waluta kredytu

1. Waluta kredytu - PLN, CHF czy EUR?

Gdy analizujemy różne oferty kredytowe, zawsze pojawia się pytanie: czy lepiej brać kredyt w złotych, czy w walucie obcej. Obecnie najpopularniejsze "kredytowe" waluty to frank szwajcarski (CHF) i euro (EUR). Wynika to z faktu, że waluty te charakteryzują się relatywnie niskimi stopami procentowymi, co oznacza, że oprocentowanie kredytów w CHF lub EUR jest niższe, niż kredytów w złotych. W konsekwencji, przy dużych kwotach kredytu, różnice w miesięcznej racie między kredytem w złotówkach a kredytem we frankach lub euro, mogą sięgnąć nawet kilkuset złotych.

Tym niemniej, podejmując decyzję o wzięciu kredytu w walucie obcej, trzeba koniecznie zdać sobie sprawę z kilku czynników ryzyka, jakie się z tym wiążą. Ostateczny wybór waluty zależy bowiem przede wszystkim od tego, jak duże ryzyko jesteś w stanie zaakceptować.

Głównym ryzykiem związanym z kredytem w CHF lub EUR jest ryzyko zmian kursu walutowego. Jeżeli kurs waluty w stosunku do PLN wzrośnie (czyli złotówka się osłabi), rata kredytu, a także całkowita kwota naszego zadłużenia, zwiększy. Z drugiej strony, przy umocnieniu złotówki rata i zadłużenie spadną. Problem polega na tym, że przewidzenie

przyszłych kursów walut jest niemożliwe, zwłaszcza w długim okresie (a kredyt bierze się zwykle na kilkadziesiąt lat), toteż przy wyborze waluty kredytu trzeba się kierować nie tyle przewidywaniami co do kształtowania się kursu, bo takie przewidywania są zawsze obarczone bardzo dużą niepewnością, ale przede wszystkim poziomem własnej indywidualnej tolerancji dla ryzyka. Jeżeli zależy nam na pewności, że nasze zadłużenie wobec banku nie wzrośnie, lepiej zaciągnąć kredyt w PLN. Jeżeli jednak jesteśmy w stanie zaakceptować to ryzyko, możemy zaciągnąć kredyt w CHF lub EUR.

Drugi rodzaj ryzyka to ryzyko stóp procentowych. Obecnie oprocentowanie w CHF i w EUR jest niższe niż w PLN, tym niemniej, w ciągu 20, 30, 40 lub więcej lat, przez które będziemy spłacać kredyt, nie jest wykluczone, że ta sytuacja się zmieni, a wtedy okaże się, że raty w PLN staną się mniejsze.

Należy też zwrócić uwagę na dodatkowy koszt kredytu walutowego, związany z tzw. spreadem. Spread to różnica między kursem kupna waluty a kursem sprzedaży waluty w banku, udzielającym kredytu. Zwykle kwota kredytu jest przeliczana ze złotych na walutę obcą po kursie kupna, a kredyt spłacany jest po kursie sprzedaży, co powoduje, że kwota zadłużenia już na samym starcie jest wyższa, często nawet o kilka tysięcy złotych. Przykładowo - jeżeli bierzemy kredyt na 200.000 zł denominowany we frankach szwajcarskich, a kursy CHF w banku wynoszą: kurs kupna 2,70, kurs sprzedaży 2,80, to przy uruchomieniu kredytu jego kwota zostanie przeliczona na CHF po kursie kupna (2,70), co oznacza, że suma kredytu wyniesie 74.074,07 CHF. Z kolei, ponieważ kredyt spłacany jest po kursie sprzedaży, nasze zadłużenie w momencie uruchomienia kredytu wyniesie 207.407,39 zł (74.074,07 CHF pomnożone przez 2,80). Jak widać, na starcie tracimy ponad 7 tys. zł, czyli prawie 4% wartości kredytu. Im większy spread w danym banku, tym większy dodatkowy koszt dla kredytobiorcy (tak jeżeli chodzi o całe zadłużenie, jak i o wysokość rat). Pozytywną zmianą, jaka nastąpiła w ostatnich latach jest to, że obecnie banki udostępniają kredytobiorcom również możliwość spłaty rat bezpośrednio w walucie, dzięki czemu kredytobiorca może kupować franki lub euro nie w banku, w którym ma kredyt, ale np. w kantorze, gdzie zwykle spread jest znacznie niższy.

Zanim podejmie się ostateczne decyzje, dobrze jest gruntownie przeanalizować wszystkie za i przeciw. W każdym banku można w trakcie trwania kredytu zmienić jego walutę (tzw. przewalutowanie), wiele banków nawet nie pobiera za to dodatkowych opłat. Tym niemniej, trzeba wiedzieć, że przewalutowanie zawsze wiąże się z dodatkowym kosztem (zwykle jest to kilkaset złotych), związanym z wpisaniem nowych parametrów hipoteki w księdze wieczystej. Pojedynczy wpis od każdej hipoteki kosztuje obecnie 200zł. Dodatkowo, trzeba opłacić podatek - od wpisania hipoteki kaucyjnej wynosi on 19zł, a od wpisania hipoteki zwykłej - 0,1% jej wartości. Przy kredytach w walucie obcej stosuje się zwykle tylko hipotekę kaucyjną, a przy

kretycie w PLN - obie hipoteki (zwykłą i kaucyjną) lub tylko zwykłą. Do roku 2008 najpopularniejszą walutą, w której brano kredyty, był frank szwajcarski (CHF). W wyniku kryzysu finansowego i wzrostu kursu walut na przełomie lat 2008/2009, kredyty w CHF stały się trudno dostępne. Przez pewien okres na rynku dominowały kredyty w PLN. Tym niemniej, przełom roku 2009/2010 przyniósł wzrost popularności kredytów w EUR.

Euro jest uważane za walutę bardziej stabilną, a stopy procentowe w EUR bardzo spadły, dzięki czemu kredyt w EUR jest bardzo atrakcyjny. Ponadto, banki chętniej udzielają kredyty w EUR, niż w innych walutach obcych, ponieważ wiążą z takimi kredytami mniejsze ryzyko. Jest bowiem bardzo prawdopodobne, że Polska za kilka lat wejdzie do strefy Euro i przyjmie tę walutę jako własną. Wtedy kredyty w EUR - również te udzielane obecnie - przestaną być kredytami w walucie obcej i zostaną pozbawione ryzyka walutowego.

V. Dokumentacja kredytowa

1. Dokumentacja kredytowa i jej weryfikacja

Aby uzyskać kredyt przyszły kredytobiorca musi wypełnić **wniosek kredytowy** i złożyć go w wybranym przez siebie banku wraz z informacjami (dokumentami) dodatkowymi.

Wniosek kredytowy jest więc pisemnym wystąpieniem kredytobiorcy do banku o przyznanie kredytu.

Formę wniosku kredytowego, zakres niezbędnych informacji i wymagane załączniki banki określają samodzielnie. Jego treść i objętość zależy od rodzaju i wielkości kredytu, oraz wielkości i rodzaju podmiotu ubiegającego się o kredyt.

Wniosek kredytowy zawiera ekonomicznie uzasadnienia rodzaju i kwoty potrzebnego kredytu oraz okresu jego trwania, ewentualnych rat spłaty itp. Wniosek stanowi przedmiot negocjacji, mających na celu uzgodnienie szczegółowych warunków przyszłej umowy kredytowej.

Wniosek kredytowy zawiera podstawowe informacje dotyczące:

- **Klienta** (nazwa, adres firmy, jej status i podstawy prawne działalności, rodzaj działalności, dane o władzach czy osobach które mogą podejmować zobowiązania). Są to informacje podstawowe, formalne, mówiące czy ta firma ma podstawę prawną do funkcjonowania i jakie są zasady jej funkcjonowania,
- **Jego dotychczasowej działalności, majątku** (informacje o dotychczasowej działalności dotyczą: rodzaju działalności, czasu jej prowadzenia, wielkości, głównych kontrahentów i form współpracy z nimi, zaś informacje o majątku dotyczą: składników finansowych materialnych i niematerialnych, zużycia majątku trwałego, poziomu nowoczesności),

- **Kredytu, możliwości i form spłat** (rodzaj kredytu, jednoznacznie określony cel, wysokość kredytu, okres na jaki jest udzielony, terminy spłaty kwoty kredytu i odsetek, waluta, termin i forma udostępnienia środków),
- **Zobowiązań** (zobowiązania krótko i długoterminowe, przeterminowane, zobowiązania dotyczące urzędów publiczno-prawnych, udzielone poręczenia),
- **Współpracy z innymi bankami** (rachunki, kredyty i terminy ich spłaty, gwarancje),
- **Proponowanych zabezpieczeń** (opis formy prawnej przy zabezpieczeniach prawnych, wycena wartości np. przy nieruchomości i wypis z księgi hipotecznej, przy poręczeniach – informacje o poręczycielach)

Wniosek powinien być podpisany przez osoby, które są upoważnione do zaciągania zobowiązań, tj.:

- W przypadku osób fizycznych – osoba fizyczna bądź uprawniona do reprezentowania tej osoby
- W przypadku przedsiębiorstw - dyrektor, główny księgowy,
- W spółce akcyjnej i z o.o. – zarząd spółki,
- W zakładach prywatnych – właściciel

Lub przez pełnomocnika (ważne pełnomocnictwo).

Do sporządzenia oceny zdolności kredytowej oprócz wniosku niezbędne jest złożenie załączników w postaci: dokumentów, sprawozdań, informacji itp., których ilości i zakres uzależnione są od:

- Wielkości kredytu,
- Uzyskiwanych dochodów z tytułu stosunku pracy,
- Wielkości i rodzaju firmy (w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą),
- Wcześniejszej współpracy z klientem.

Po złożeniu wniosku kredytowego wraz z załącznikami przez klienta, inspektor kredytowy rozpoczyna **prace weryfikacyjne** tj.:

- Sprawdzenie kompletności i wiarygodności dokumentów i informacji:
- Sprawdzenie dotychczasowej działalności poprzez kontakt ze współpracującymi podmiotami, bankami, urzędami: skarbowym, ZUS, przeprowadzenie wywiadów środowiskowych, sprawdzenie czy kredytobiorca nie figuruje w spisach niesolidnych klientów banków ZBP
- Inspekcje u klienta,
- Wizyty u poręczycieli,
- Sprawdzenie stanu nieruchomości i innych przedmiotów, które mają stanowić zabezpieczenie, jak również sprawdzenie stanu prawnego własności

Zakończenie prac weryfikacyjnych oznacza wyjaśnienie wszystkich niejasności i wątpliwości dotyczących wniosku i załączników oraz skompletowanie niezbędnych informacji i dokumentów. Stanowi to warunek przygotowania materiałów do kwalifikacji wniosku kredytowego i oceny zdolności kredytowej podmiotu ubiegającego się o kredyt.

2. Checklista kredytu hipotecznego:

W poniższym przykładzie na podstawie dokumentacji jednego z banków komercyjnych przedstawiono wymagania jakie stawia się kredytobiorcy pod kątem uzyskania kredytu celowego.

Weryfikacja zdolności kredytowej Klienta

Dochody Kredytobiorcy

Kredytobiorcą może być pełnoletnia osoba fizyczna mająca zdolność do czynności prawnych oraz posiadająca udokumentowane dochody, stanowiące podstawę do określenia jej zdolności kredytowej.

W przypadku Kredytobiorcy łącznego - dochody Współkredytobiorców mogą być sumowane; dotyczy to zwłaszcza związku małżeńskiego opartego na ustroju wspólności majątkowej.

Źródła dochodów brane pod uwagę przy określaniu zdolności kredytowej:

Za dochody będące podstawą ustalenia zdolności kredytowej uważa się:

dochody regularne z tytułu

- zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony
- stałej renty lub emerytury
- prowadzenia własnej działalności gospodarczej

dochody okresowe z tytułu

- zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na czas określony (dłuższy niż 3 miesiące)
- renty na czas określony dłuższy niż okres kredytowania
- innych regularnych dochodów (np. dochody posłów i senatorów, dochody z tytułu pełnienia funkcji w organach administracji samorządowej)
- umowy zlecenia, umowy o dzieło, umowy najmu bądź dzierżawy nieruchomości, umowy agencyjnej lub innej umowy o podobnym charakterze - brana jest pod uwagę średnia dochodów z ostatnich 12 miesięcy
- kontraktów np. marynarzy, wojskowych, lekarzy - brana jest pod uwagę średnia dochodów z ostatnich 12 miesięcy

Podstawy do określenia zdolności kredytowej nie mogą stanowić:

- zasiłki dla bezrobotnych
- zasiłki macierzyńskie
- renty wypłacane dobrowolnie przez osoby fizyczne
- alimenty
- lokaty bankowe
- środki pochodzące ze sprzedaży papierów wartościowych
- środki pochodzące ze sprzedaży posiadanego majątku
- dochody pochodzące z zainwestowanego kapitału (odsetki od środków ulokowanych na rachunkach bankowych i maklerskich)
- dochody deklarowane przez Kredytobiorcę, a nieudokumentowane zgodnie z wymogami banku (wyjątek stanowią przedstawiciele wolnych zawodów oraz osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę i jednocześnie prowadzące działalność gospodarczą).

Warunki specjalne

Bank dopuszcza uwzględnienie dochodów nieudokumentowanych wyłącznie według jednej z poniższych zasad:

w przypadku osób wykonujących wolne zawody w ramach prowadzonej działalności gospodarczej:

- lekarza jakiegokolwiek specjalności (w tym stomatologa lub weterynarza)
- fizykoterapeuty lub rehabilitanta
- radcy prawnego albo adwokata posiadających kancelarie prawne, notariusza prowadzącego kancelarie notarialną
- księgowego, doradcy podatkowego, biegłego rewidenta
- architekta
- rzeczoznawcy majątkowego

Dopuszcza się możliwość zwiększenia dochodów netto w/w osób maksymalnie o 50% udokumentowanych dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie więcej niż o 3 000 zł (miesięcznie).

w przypadku osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę i jednocześnie prowadzących działalność gospodarczą:

W przypadku tej grupy Klientów dopuszcza się możliwość zwiększenia dochodów netto o 25% udokumentowanych dochodów pochodzących z tytułu umowy o pracę, jednak nie więcej niż o 1500 zł (miesięcznie).

Dokumenty weryfikujące dochód Kredytobiorcy oraz jego majątek**dochody uzyskiwane z tytułu umowy o pracę:**

- zaświadczenie (dla Klientów BZ WBK oświadczenie) o zatrudnieniu i dochodach (druk BZ WBK);
- historię rachunku z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);
- roczne zeznania podatkowe za ostatnie 2 lata kalendarzowe;

dochody uzyskiwane z tytułu renty lub emerytury:

- odcinki renty lub emerytury z 3 ostatnich miesięcy;
- decyzję o przyznaniu renty lub emerytury;
- historię rachunku z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);
- roczne zeznania podatkowe za ostatnie 2 lata kalendarzowe;

dochody uzyskiwane z tytułu prowadzenia działalności rolnej:

- zaświadczenie z Urzędu Gminy o dochodowości gospodarstwa rolnego;
- opinia Ośrodka Doradztwa Rolniczego;
- umowy kontraktowe;
- historię rachunku z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);
- roczne zeznania podatkowe za ostatnie 2 lata kalendarzowe;

dochody uzyskiwane z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej:*obligatoryjnie:*

- oświadczenie o prowadzonej działalności gospodarczej (druk BZ WBK);
- zaświadczenie o nadaniu numeru REGON;
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi;
- zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu ze składkami ubezpieczenia społecznego;
- zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (ewentualnie zezwolenie lub koncesja);
- historię rachunku z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);
- historie rachunku firmy z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);
- roczne zeznania podatkowe za ostatnie 2 lata kalendarzowe; *dotatkowo, w zależności od sposobu rozliczenia podatku:* na podstawie księgi przychodów i rozchodów lub ksiąg handlowych:
 - miesięczne zeznania podatkowe za ostatnie 3 miesiące; w formie ryczałtu;
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o wysokości przychodów za ostatnie 12 miesięcy;
- oświadczenie o średnich miesięcznych dochodach z ostatnich 6 miesięcy; w karty podatkowej;
- decyzja z Urzędu Skarbowego o przyznaniu karty podatkowej;
- oświadczenie o średnich miesięcznych dochodach z ostatnich 6 miesięcy;

dochody uzyskiwane w przypadku wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością:

- wypis z Rejestru Handlowego;
- aktualna umowę spółki;
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o nie zaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi;
- zaświadczenie z ZUS o nie zaleganiu ze składkami ubezpieczenia społecznego zatrudnionych pracowników;
- opinie banków prowadzących rachunki spółki;
- wyniki spółki za ostatni rok działalności (bilans, rachunek wyników, ostatnie sprawozdanie F-01);
- uchwałę walnego zgromadzenia wspólników spółki o podziale zysków oraz dowody wypłaty przez spółkę dywidendy na rzecz Kredytobiorcy;
- historię rachunku z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);

dochody z tytułu działalności o charakterze okresowym:

obligatoryjnie:

- historię rachunku z ostatnich 6 miesięcy (nie dotyczy Klientów BZ WBK);
- roczne zeznania podatkowe za ostatnie 2 lata kalendarzowe;

w zależności od źródła dochodu:

- umowa zlecenia;
- umowa o dzieło;
- umowa najmu bądź dzierżawy nieruchomości;
- umowa agencyjna lub inna umowa o podobnym charakterze;
- kontrakty, np. marynarzy, wojskowych, lekarzy.

3. BIK – Biuro Informacji Kredytowej

Biuro Informacji Kredytowej (BIK) to instytucja powołana w 1997 r. przez **banki** i Związek Banków Polskich na mocy art. 105 ust 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (Dz. U. Nr 140 poz.939 z późn. zmianami). BIK gromadzi, przechowuje oraz przetwarza informacje o aktualnych zobowiązaniach oraz historii kredytowej klientów **banków** i Spółdzielczych Kas Oszczędnościowo-Kredytowych. Dane gromadzone w BIK dotyczą zarówno klientów indywidualnych jak i przedsiębiorców.

Dane mogą trafić do BIK w momencie składania przez nas w **banku** lub SKOK-u wniosku kredytowego oraz po zaciągnięciu przez nas zobowiązania w którejś z wyżej wymienionych instytucji. Informacje dotyczące obsługi zaciągniętego kredytu, bank lub SKOK aktualizuje przynajmniej raz w miesiącu, przez cały okres trwania zobowiązania.

Wbrew powszechnej opinii Biuro Informacji Kredytowej wcale nie prowadzi czarnej listy dłużników, lecz jedynie monitoruje – w sposób całkowicie z informatyzowany (informacje do rejestru płyną z systemów informatycznych banków i odwrotnie) – sposób realizowania zobowiązań przez klientów.

JAKIE INFORMACJE ZNAJDUJĄ SIĘ W BIK?

W BIK znajdują się:

- informacje o naszych danych osobowych,
- dane na temat zobowiązań wobec Banków i SKOK-ów takie jak: data powstania, rodzaj zobowiązania, okres spłaty, waluta, terminowość spłat,
- informacje o zadłużeniu.

Informacje znajdujące się w BIK dotyczą wszystkich rachunków kredytowych, jakie prowadzą lub prowadziły banki lub SKOK-i, a więc zarówno tych obsługiwanych prawidłowo, jak i tych, które spłacane są lub spłacane były nieterminowo. Innymi słowy: BIK przetwarza wszystkie informacje przekazane przez bank lub SKOK - zarówno pozytywne (kredyty spłacane terminowo), jak i negatywne (kredyty spłacane z opóźnieniem).

Jak dugo BIK przetwarza dane?

Jeśli zobowiązanie spłacimy terminowo – dane przetwarzane były w BIK od chwili ich przekazania do BIK, aż do wygaśnięcia zobowiązania.

Jeśli wyraziliśmy zgodę na przetwarzanie danych po wygaśnięciu zobowiązania, dane te są udostępniane bankom i SKOK-om w celu oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego przez okres przez nas wskazany, poświadczając naszą pozytywną historię kredytową.

Dane mogą być przetwarzane również bez naszej zgody przez okres 5-letni, jeśli spełnione są łącznie następujące warunki:

- nie regulowaliśmy zobowiązania lub dopuściliśmy się zwłoki powyżej 60 dni,
- upłynęło kolejnych 30 dni od momentu poinformowania przez bank czy SKOK o zamiarze przetwarzaniu danych bez zgody.

Dodatkowo na mocy nowelizacji ustawy Prawo bankowe dane dotyczące zobowiązań wszystkich klientów mogą być przetwarzane w BIK przez okres 12 lat od dnia wygaśnięcia zobowiązania, dla celów związanych ze stosowaniem przez banki metod statystycznych. Przetwarzanie danych w tym celu nie wymaga zgody klientów.

BIK CZY BIG?

Czasem zdarza się, że Biuro Informacji Kredytowej (BIK) jest mylone z biurami informacji gospodarczej (BIG).

Biuro informacji gospodarczej (BIG) to instytucja, która przyjmuje, przechowuje i udostępnia informacje gospodarcze dotyczące wiarygodności płatniczej konsumentów i przedsiębiorców. W odróżnieniu od BIK, BIG-i działają na podstawie Ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych.

Biuro Informacji Kredytowej współpracuje obecnie z jednym biurem informacji gospodarczej - InfoMonitorem (www.infomonitor.pl), które jako jedyne w Polsce oferuje bezpośredni, elektroniczny dostęp do baz danych całego sektora bankowego, a także dostęp do informacji pochodzących ze wszystkich sektorów gospodarki.

BIG może przechowywać informacje na Twój temat do momentu, gdy nasz wierzyciel poinformuje biuro, że spłaciliśmy należność do zera.

Warto też podkreślić, że informacje do BIG-ów trafiają na innych zasadach niż do BIK. Informacje mogą przysyłać do BIG-u tylko wymienione w Ustawie **przedsiębiorstwa**, w sytuacji jeśli zalegasz z płatnościami swoich zobowiązań na kwotę powyżej 200 zł lub jako przedsiębiorca na kwotę powyżej 500 zł, a od przesłania do klienta listem poleconym wezwania do zapłaty minęło 60 dni.

Biuro informacji gospodarczej oferuje liczne korzyści dla swoich klientów. Jeśli jesteśmy przedsiębiorcami możemy zmniejszyć ryzyko i koszty naszych decyzji biznesowych.