Kredyt hipoteczny - kredyt inny od wszystkich

Kredyt hipoteczny jest całkiem popularnym narzędziem. Służy kupnie nieruchomości. Obecnie mało kto może pozwolić sobie na kupno mieszkania za gotówkę. Dlatego posługujemy się kredytem mieszkaniowym. Kredyt hipoteczny stał się zjawiskiem powszechnym, co sprawiło, że często kredytobiorcy nie zgłębiają działania samego kredytu. Nie analizują, w jaki sposób kredyt działa, jakie czynniki wpływają na ratę kredytu i jakie zagrożenia związane są z jego zaciągnięciem.

Krótka historia kredytu hipotecznego w Polsce

Jeszcze w 2005 r. kredyt hipoteczny był produktem nowym, dostępnym tylko dla stosunkowo nielicznej grupy klientów. W latach 2004-2008 doświadczyliśmy zjawiska popularyzacji rynku nieruchomości. Wynajem mieszkania był drogi, a po wejściu Polski do Unii Europejskiej w 2014 roku sytuacja gospodarcza poprawiała się po mału, przez co oczekiwania co do poprawy sytuacji finansowej Polaków rosły. Wszystko to stanowiło mieszankę, która napędziła szybki wzrost akcji kredytowej. Popyt na kredyty hipoteczne miał w Polsce ścisły związek z rozpowszechnieniem się kredytów w walutach obcych.

Zgodnie z danymi Związku Banków Polskich w 2005 r. oprocentowanie 30-letniego kredytu w złotówkach wynosiło około 5,3%, a we frankach szwajcarskich tylko około 1,8%. Frank szwajcarski był wtedy uważany za najbardziej stabilną walutę obcą. Zatem banki powszechnie udzielały kredytów hipotecznych na 100% wartości nieruchomości, co z kolei zachęcało konsumentów do brania kredytów na większe mieszkanie lub nawet na więcej, niż nieruchomość była rzeczywiście warta. Kredyt hipoteczny był polecany jako tzw. Tani, czyli nisko oprocentowany, pieniądz.

Doprowadziło to do wzrostu cen nieruchomości, gdyż rynek zasilany był środkami pochodzącymi z kredytu od banku. Powszechne było traktowanie kredytu jako łatwego pieniądza, a więc brano maksymalną kwotę oferowaną przez bank, kredyt zaciągany był na maksymalną ilość lat, by obniżyć miesięczną ratę kredytu, a aby rata była jak najniższa powszechne stały się kredyty walutowe we frankach.

Reszta to już historia. Praktycznie z dnia na dzień nastąpił wzrost cen nieruchomości. Potem nastąpiło spektakularne załamanie się rynku kredytów we wrześniu 2008 roku, kiedy to okazało się, że hossa na rynku kredytów hipotecznych się skończyła. Banki w Stanach Zjednoczonych udzielały kredytów hipotecznych przy wysokim ryzyku spłaty osobom o niewystarczających możliwościach

finansowych. Kredyty hipoteczne otrzymywały osoby, które po zapłaceniu raty żyły na styk i w przypadku trudności finansowych były niewypłacalne. Spowodowało to z kolei brak gotówki na rynku kredytowym i zagrożenie rychłej niewypłacalności wierzytelności instytucji finansowych.

Przed kryzysem finansowym w 2008 roku najpopularniejszym rozwiązaniem były kredyty w postrzeganych jako bezpieczne i stabilne waluty jak frank szwajcarski, euro lub dolar. Popularność kredytów walutowych ma swój początek w 2000 roku. W wyniku decyzji Rady Polityki Pieniężnej o podwyższeniu stóp procentowych do 19% kredyt w złotówkach był zwyczajnie drogi.

Dopiero po wybuchu kryzysu finansowego w 2008 roku wiele kredytobiorców zdało sobie sprawę z ryzyka związanego z zaciągnięciem kredytu w walucie obcej. Kryzys spowodował też panikę na rynkach finansowych, prowadząc do silnej dewaluacji polskiej waluty. Kurs złotego w porównaniu do franka spadł prawie o połowę w przeciągu zaledwie kilku miesięcy, powodując znaczny wzrost wartości kredytów zaciągniętych w szwajcarskiej walucie.

Od tego czasu popularność tego typu finansowania znacząco spadła. Rekordowy udział kredytów walutowych przypadł na koniec 2008 roku, kiedy to prawie 80% wartości stanowiły kredyty w walucie obcej, głównie we frankach szwajcarskich. W 2014 roku zaś udział kredytów w walucie obcej wynosił 0,5%. Do tak znacznego spadku, zarówno zainteresowania ze strony kredytobiorców, jak i samej ilości oferowanych kredytów, w znacznym stopniu przyczyniły się prawne regulacje Komisji Nadzoru Finansowego (KNF).

Jednak skutki kryzysu szczególnie dotknęły osoby, które wzięły kredyt hipoteczny na styk, z ratami, które mogli spłacać tylko przy niskim kursie franka.

Kredyt hipoteczny też niesie ryzyko

Zaciągając zobowiązanie w banku w celu zakupu mieszkania lub domu, odpowiadamy za spłatę całości kapitału wraz z odsetkami bez względu na to, jaką przyszłą wartość będzie miało nasze mieszkanie czy dom.Odpowiadamy zatem tak naprawdę całym swoim obecnym i przyszłym majątkiem do chwili wypełnienia wszystkich zobowiązań wobec banku. Dług ten może być też dziedziczony.

W przypadku niemożności obsługi długu hipotecznego bank może wypowiedzieć umowę kredytową z nakazem natychmiastowej spłaty. Dochodzi do egzekucji komorniczej, w wyniku której jest niemal pewne, że komornik ze sprzedaży mieszkania czy domu odzyska jedynie część środków na pokrycie długu hipotecznego. Pozostałą różnicę dłużnik również musi zwrócić, często już z odsetkami, które dodatkowo znacznie podbijają wartość pozostałego kapitału.

Kredyt hipoteczny, jak każdy inny kredyt, niesie ryzyko finansowe. Rata kredytu jest obciążeniem dla budżetu, niemniej po spłacie kredytu hipotecznego pozostaje w naszych rękach aktywo – nieruchomość. Kredyt hipoteczny pozwala także użytkować nieruchomość i realizuje marzenia o posiadaniu własnych czterech kątów. Trudno sobie wyobrazić odłożenie planów założenia rodziny i mieszkanie kilkanaście lub kilkadziesiąt lat z rodzicami czy wynajmowanie pokoju, aby uzbierać pełną kwotę na nieruchomość.

Aby uniknąć ryzyka kredytowego, kredyt hipoteczny należy brać mądrze.

Czym się różni kredyt w złotówkach od kredytu w walucie?

Gdy decydujemy się na kredyt hipoteczny, jeszcze do niedawna pierwszym pytaniem była decyzja o walucie, w jakiej można go wziąć. A jeśli w walucie, to czy we frankach? Popularność kredytów waloryzowanych, powszechnie nazywanych walutowymi, wiązała się z kosztem kredytu. Rata kredytu w przypadku franka szwajcarskiego była niższa. I wielu kredytobiorców, decydując się na kredyt na 30 lat, kierowało się głównie wysokością raty. Przyjrzyjmy się, od jakich czynników zależy wysokość kredytu.

Koszt kredytu zależy od wielu czynników, między innymi od prowizji, oprocentowania, dodatkowych produktów i wkładu własnego. Prowizja pobierana jest na początku okresu kredytowania, a kredytobiorcy często decydują się zaliczyć ją do pożyczanej kwoty. Odsetki to wynagrodzenie banku za wypożyczony kapitał.

Kredyt walutowy

Wysokość kredytu waloryzowanego do walutowego zależy głównie od kursu waluty w stosunku do złotówki. Zatem miesięczny koszt obsługi kredytów walutowych zależy od polityki zagranicznych banków centralnych i sytuacji międzynarodowej. Oprocentowanie kredytów walutowych jest zmienne. Od czego zależy?

Oprocentowanie kredytów walutowych zależy od:

1. **Marży banku** (stałe oprocentowanie kredytu)
2. **LIBORu** (zmienna stopa referencyjna; nazwa pochodzi od London InterBank Offered Rate i oznacza średnią stopę oprocentowania pożyczek udzielanych sobie nawzajem przez banki obecne na rynku w Londynie, przy czym średnia stopa jest obliczana na podstawie ofert 4 największych banków).

Dlaczego banki do stawek bazowych stóp referencyjnych doliczają marżę?

Przede wszystkim dlatego, że banki na tej marży zarabiają. Stawka referencyjna LIBOR to po prostu średni koszt pozyskania środków na rynku międzybankowym. Zwykle banki, aby udzielać kredytu, pożyczają środki na rynku międzybankowym. Bank musi zapłacić oprocentowanie za tą pożyczkę. Dlatego dolicza marże, która jest czystym zyskiem banku. Stopa referencyjna kredytu walutowego zwykle jest średnią kwartalną jednej z wymienionych stawek.

Dodatkowego zarobku dostarczał także spread walutowy - bank wypłacał kredyt po swoim kursie sprzedaży walut, a spłaty przyjmował po kursie kupna. Różnice potrafiły być istotne.

Stopa referencyjna zmienia się niezależnie od kursu obcej waluty. To oznacza, że osoba, która zadłużyła się w obcej walucie, jest narażona na dwa różne ryzyka finansowe:

1. Ryzyko wyższej stopy referencyjnej kredytu.
2. Ryzyko kursu walutowego i osłabienia złotówki.

Ryzyko kursu walutowego jest istotnie ważne. Przyjrzyjmy się na kursom notowań dwóch najpopularniejszych walut, w których były zaciągane kredyty:
1) franka szwajcarskiego i 2) euro.

WYKRES NOTOWAŃ DLA WALUTY FRANK SZWAJCARSKI W OKRESIE OD 1990-01-01 DO 2017-11-30

Wykres 1. Powyższy wykres przedstawia kurs franka szwajcarskiego w stosunku do złotówki od 1 stycznia 1990 roku. Wykres przedstawia 27 lat notowań wysokości waluty. Dane ze strony money.pl.

WYKRES NOTOWAŃ DLA WALUTY EURO W OKRESIE OD 2002-01-01 DO 2017-11-30

Wykres 2. Powyższy wykres przedstawia kurs Euro w stosunku do złotówki od momentu wprowadzenia waluty do obiegu 1 stycznia 2002 roku. Wykres przedstawia 15 lat notowań wysokości waluty. Dane ze strony money.pl.

Biorąc kredyt hipoteczny w obcej walucie, warto przyjrzeć się wahaniom kursów walut. Kierując się tylko kursem walut w dniu podpisania kredytu, możemy nie być świadomi, o jaką kwotę rata się zmieni. Może okazać się, że wysokość raty mocno

wpływa na nasz budżet domowy. Ponadto, całkowity koszt kredytu może nawet przewyższyć wysokość kredytowanej nieruchomości.

Zdolność kredytowa

Co to jest zdolność kredytowa i do czego się przydaje? Ubiegając się o kredyt, szczególnie o kredyt hipoteczny, bank sprawdza naszą zdolność kredytową. Żaden bank nie udzieli kredytu pochopnie bez sprawdzania historii kredytobiorcy.

Zdolność kredytowa jest to zdolność kredytobiorcy do spłaty danej kwoty kredytu wraz z odsetkami według proponowanego harmonogramu spłaty.

Artykuł 70.1 ustawy o prawie bankowym z 29 sierpnia 1997 roku stanowi, że „przez *zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności*".

Oceny zdolności kredytowej banki dokonują samodzielnie według opracowanych przez siebie metodyk. Bank, oceniając naszą zdolność kredytową, dokonuje analizy ilościowej i jakościowej. W swej analizie bank bierze pod uwagę:

1. Dochody kredytobiorcy, a także miejsce zatrudnienia
2. Miesięczne koszty życia, w tym opłaty
3. Wysokość zaciągniętych kredytów, które obecnie spłacamy
4. Wysokość wkładu własnego
5. Cechy osobowe: wiek, stan cywilny, liczbę osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego w tym ilość dzieci, status majątkowy, wykształcenie, staż pracy, wykonywany zawód, zajmowane stanowisko
6. Historię spłacania wcześniejszych zobowiązań

Następnie bank dokonuje analizy jakościowej wcześniejszej spłaty zobowiązań i naszej historii kredytowej, w tym sprawdza w biurze Informacji Kredytowej (BIKu), na ile wywiązywaliśmy się z zaciągniętych wcześniej zobowiązań.

Trzeba pamiętać, że ocena zdolności kredytowej klienta ma na celu zabezpieczyć bank przed udzieleniem ryzykownego kredytu niewiarygodnemu kredytobiorcy.

Analiza jakościowa i ilościowa służą do uzyskania scoringu, czyli punktowego systemu oceny ryzyka kredytowego. Kredytobiorca otrzymuje punkty według skali. Każdy bank przyjmuje własny próg skali punktowej (scoringu), przy którym udziela kredytu. Kredytobiorca, który otrzymał mniej punktów niż akceptuje bank, nie otrzymuje kredytu w danym banku. Ale to nie znaczy, że nie otrzyma go w innym.

W raporcie BIKu zakres scorigu wynosi od 192 do 631 punktów. Opóźnienia w spłacaniu rat 30 dni zwykle nie są odnotowywane w scoringu. Jeśli opóźniamy się w spłacie zobowiązań powyżej 30 dni, bank może wydać negatywną decyzję kredytową. Opóźnienia powyżej 90 dni utrudniają ponowne zaciągnięcie kredytu. Nieuregulowanie zobowiązań w ciągu 180 dni skutkuje zazwyczaj brakiem możliwości otrzymania kredytu bankowego.

Jak poprawić swoją zdolność kredytową?

Oceny zdolności kredytowej banki dokonują samodzielnie według opracowanych przez siebie metodyk i algorytmów. Czasami okazuje się, że wyliczona przez bank zdolność kredytowa jest zbyt niska. Zanim więc podejmiemy decyzję o kredycie hipotecznym, warto z odpowiednim wyprzedzeniem zweryfikować swoją historię w BIK. Może się zdarzyć, że zapomnieliśmy zamknąć jakąś kartę kredytową czy mamy nieuregulowane zobowiązanie. Naszą ocenę wiarygodności kredytowej w BIK można na szczęście poprawić.

Jest kilka sposobów na podwyższenie naszej zdolności kredytowej. Poniżej widnieją dwa sposoby, które są często praktykowane, jednak nie zaleca się ich stosowania, działają krótkoterminowo i przez to nieefektywnie. Takie rozwiązania polecane są przez banki, nie przez edukację finansową.

1. Wydłużenie okresu kredytowania. Dzięki takiemu zabiegowi możemy obniżyć miesięczną ratę. Trudno polecić ten sposób. Jest to jednocześnie obciążenie w postaci wzrostu całkowitego kosztu kredytu (odsetki kosztują) i zafundowanie sobie kilku dodatkowych lat z ratą.

2. Zmiana kredytu złotówkowego na walutowy. W okresie boomu kredytów hipotecznych był to dość popularny zabieg. Wielu kredytobiorców nie decydowało się na kredyt złotówkowy, gdyż w walucie obcej ich zdolność kredytowa była wyższa. Trudno polecić ten wybór w obliczu konsekwencji jakie spotkały kredytobiorców walutowych. Kredyt walutowy obarczony jest ryzykiem wahania kursu walut. Wyższa rata może wpłynąć na budżet domowy kredytobiorcy.

Poniższe sposoby podwyższenia swojej zdolności kredytowej są polecane:

3. Obniżamy wnioskowaną wartość kredytu. Jeśli bank nie może nam udzielić kredytu na wnioskowaną sumę, powinno to być pierwszym sygnałem ostrzegawczym. Banki mają zwykle dość liberalną politykę przydzielania kredytów. Potrafią przydzielić kredyt z dość wysoką ratą. Tak więc jeśli nie otrzymujemy zdolności kredytowej na wskazaną sumę, nie powinniśmy

szukać możliwości poprawienia zdolności, gdyż wyższy kredyt może okazać się zagrożeniem dla naszego budżetu.

4. Spłacamy bieżące kredyty. Posiadanie kredytów konsumenckich czy kilku kart kredytowych obniża naszą zdolność. Nadpłacając kredyty, podwyższamy zdolność.

5. Kupujemy produkt na raty. I spłacamy go w terminie. Szczególnie jeśli nie braliśmy w przeszłości kredytu i bank nie wie, jakim jesteśmy konsumentem. Możemy również zaciągnąć kredyt konsumencki na niewielką kwotę i spłacać go w terminie.

6. Przygotujmy się do rozmowy z bankiem. Warto się zastanowić, ile wynoszą rzeczywiste koszty utrzymania gospodarstwa domowego i ile wynoszą nasze zobowiązania. Do tego przydaje się prowadzenie budżetu domowego. Podawanie kwot mniej więcej będzie skutkowało nieprawidłową analizą.

7. Zbieramy wkład własny. Wkład własny podwyższa zdolność kredytową.

8. Niższa liczba osób w naszym gospodarstwie domowym. Oczywiście nie należy kłamać, ale gdy planujemy kredyt mieszkaniowy, aby kupić większe mieszkanie dla powiększającej się rodziny, warto zrobić to jeszcze przed narodzinami dzieci. Nie będą one liczone do gospodarstwa domowego.

9. Wybieramy stałe raty. Zdolność kredytową liczy się na podstawie pierwszej raty. W przypadku rat malejących pierwsza rata jest większa.

10. Dbamy o historię w BIKu. Jeśli jakiś nasz kredyt nie był spłacany w terminie, informacje o nim mogą być przetwarzane w BIKu bez naszej zgody przez 5 lat w przypadku gdy opóźnienie wynosiło ponad 60 dni. Jeśli minęło już 5 lat od spłaty problematycznego kredytu i chcemy mieć pewność, że nie jest on brany pod uwagę przy ocenie naszej historii kredytowej, możemy zadbać o wycofanie zgody na przetwarzanie danych o tym kredycie. Składamy wniosek o korektę lub usunięcie danych w instytucji finansowej, która przekazała te dane do BIK. BIK wprowadza zmiany tylko na podstawie pisemnego, uzasadnionego wniosku otrzymanego od tej instytucji. Tak samo warto zrobić, gdy zauważyliśmy w swojej historii kredytowej jakieś nieprawdziwe lub nieaktualne informacje - wtedy je korygujemy.

Złote zasady kredytu hipotecznego, czyli 3 x 20

Kredyt hipoteczny jest kredytem szczególnym. Pozwala zrealizować marzenia o własnym domu. Przy obecnym stanie kosztu nieruchomości trudno sobie wyobrazić, aby przeciętna młoda rodzina mogła kupić mieszkanie za gotówkę. Nie każdy może liczyć na pomoc rodziców, dziadków, mieszkanie w spadku czy wysokie dochody, które pozwolą zrealizować marzenia o własnym mieszkaniu w kilka miesięcy. Z kolei odkładanie środków zajęłoby długie lata.

Kredyt hipoteczny to decyzja na długie lata i tym samym jest obarczona ryzykiem wzrostu raty, utraty pracy i zmianą warunków życiowych. Aby zminimalizować decyzję kredytową, warto skorzystać z trzech zasad.

Minimum 20% wkładu własnego

Im wyższy wkład własny, tym niższy koszt kredytu. Powinniśmy także liczyć na niższą marżę od banku, gdyż bank ponosi wtedy mniejsze ryzyko. Ponadto, jeśli nie posiadamy wysokiego wkładu własnego, bank może żądać dodatkowych zabezpieczeń w postaci ubezpieczenia. Dlatego warto posiadać minimum 20% wkładu własnego. Obecnie coraz więcej banków, w związku z wprowadzanymi rekomendacjami, żąda wkładu własnego, choć jeszcze nie tak dawno można było wziąć kredyt na 100% wartości. Jednak im wyższy wskaźnik LTV, tym wyższe koszty kredytu, gdyż wpływa to na wysokość marży lub prowizji. Finansowanie nieruchomości w wyższej kwocie przekłada się na większe ryzyko kredytowe. Dlatego klient posiadający wyższy wkład własny posiada mocniejszą pozycję negocjacyjną, co może przełożyć się na korzystniejszą ofertę kredytową.

Wskaźnika LTV nie należy mylić z poziomem wkładu własnego. Ilość gotówki, jaką możemy przeznaczyć na wkład własny, ma wpływ na wskaźnik LTV, ale nie oznacza tego samego.

Kwestia wkładu własnego od kilku lat regulowana jest prawnie. Od stycznia 2017 roku zgodnie z rekomendacją S wprowadzoną przez KNF kredytobiorca musi posiadać wkład własny w wysokości minimum 20% wartości nieruchomości.

Dlaczego minimum 20% wkładu własnego? Jeśli możemy uzbierać na wkład własny, co wymaga to regularnego planowania wydatków i przeznaczania konkretnej kwoty na oszczędności, to będziemy też mogli w przyszłości spłacać kredyt. Warto też zadbać, aby wkład własny był poniesiony w gotówce. Mimo że wymagany obecnie wkład własny nie zawsze musi być wniesiony w gotówce, gdyż zabezpieczyć można się w inny sposób. Na przykład poprzez środki IKE i IKZE, dofinansowanie w ramach rządowych programów, udokumentowane oszczędności w postaci obligacji i bonów skarbowych, wpłat na rachunek dewelopera czy nawet koszty pracy: wykończenia i materiałów budowlanych.

Rata 20% dochodu

Rata kredytu powinna być możliwa do spłaty bez konsekwencji dla kredytobiorcy. W momencie podpisywania kredytu hipotecznego, decydując się na raty stałe z konkretnym oprocentowaniem, nie możemy przewidzieć, jakiej wysokości ratę będziemy spłacać za kilka lat.

Mimo że prowizja banku jest stała, to raty są zmienne i w przypadku kredytów walutowych zależą od ryzyka kursowego, a w przypadku kredytów złotowych zależą od stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Obecnie w 2017 roku są rekordowo niskie. Mało kto patrzy w dłuższej perspektywie czasowej i nie mówi się o nieuchronnym wzroście kosztów kredytu w perspektywie kilkunastu lat. Spójrzmy na wykres obrazujący notowania depozytów WIBOR 3M przez ostatnie 17 lat.

WYKRES NOTOWAŃ DLA DEPOZYTÓW WIBOR 3M W OKRESIE OD 2000-01-01 DO 2017-12-12

Wysokość WIBOR 3M zmalała z 18,5 % w roku 2000 do 2,04% w 2017 roku. Różnica wynosi 16% na przestrzeni 16 lat. Biorąc kredyt w 2017 roku na 20 lat musimy się liczyć z tym, że rata może się zmienić. I już raczej nie będzie wiele niższa, gdyż obecnie oscyluje wokół 2%.

Warto przyjrzeć się, jak zmienia się układ rat kredytu gotówkowego i całkowita suma spłat w przypadku zmiany WIBOR 3M (najpopularniejszego ze wskaźników).

Przykład 1. Wyobraźmy sobie kredytobiorcę, który planuje wziąć kredyt w złotówkach na wysokość 200 000 złotych zaciągnięty na 20 lat o równych ratach i marży banku 2%.

Gdy kredytobiorca zaciąga kredyt w 2017 roku, wskaźnik WIBORu wynosi 2%. Marża bankowa jest stała, i także wynosi 2%. Tak więc oprocentowanie wynosi łącznie 4%. Spójrzmy na naszą tabelę. Przy wysokości 2% WIBORu rata wyniesie 1,212 złotych miesięcznie, a łączna suma spłat rat w ciągu 20 lat 290,871 złotych. Czyli kredytobiorca spłaci dodatkowo 90,871 złotych. Kwoty są zaokrąglone do złotówki.

WIBOR 3M	Rata miesięczna	Koszt kredytu, Suma spłay
2%	1,212zł	290,871zł
4%	1,433zł	343,887zł
6%	1,673zł	401,491zł
8%	1,930zł	463,211zł
10%	2,202zł	528,521zł

Ale jeszcze kilka lat temu WIBOR 3M wynosił 8%. Rata wtedy wyniosłaby 1,930 złotych, a całkowity koszt spłacanych rat 463,211 złotych. Różnica jest ogromna. Miesięcznie kredytobiorca płaci około 700 złotych więcej, a łączny koszt kredytu różni się o 171,340 złotych. I cała sytuacja dzieje się poza wpływem kredytobiorcy. Kredytobiorca nie może wpłynąć na wysokość stóp procentowych. Może jednak przewidzieć, że biorąc kredyt, którego rata wyniesie 20% dochodu, w przypadku wzrostu rat kredytu nie zagrozi to naszemu budżetowi domowemu.

Jak wysoko mogą sięgnąć stopy procentowe? Trudno przewidzieć. Trudno przewidzieć stan gospodarki i rynku za 20 lat. Stopy procentowe na poziomie 5% lub 7% mogą być całkiem racjonalne (obecnie wynoszą 2%). Istnieje też odwrotna strona medalu. Kredytobiorcy mogą cieszyć się niskimi ratami, podczas gdy oszczędzający z trudem znajdują lokaty oprocentowane na choćby 2,5%. Nie powinniśmy się jednak do niskich stóp procentowych przyzwyczajać, szczególnie gdy planujemy wiązanie się z produktem bankowym na lata.

Kredyt na nie więcej niż 20 lat

Ostatnia zasada nie dotyczy procentów, tylko lat kredytowania. Przyjrzyjmy się, jakie kredyty są najpowszechniejsze. Gdyby podpytać znajomych, okazuje się, że jest to 30 lat. Taki okres kredytowania jest powszechnie praktykowany. Przyjrzyjmy się sytuacji, gdy dwoje młodych ludzi bierze kredyt hipoteczny na 30 lat. Załóżmy, że chcą kupić mieszkanie i planują wziąć kredyt na 200,000 złotych w złotówkach o równych ratach. Co ich czeka przez kolejne 30 lat? Płacenie co miesiąc raty, której wielkość znają w momencie podpisania kredytu tylko na 3 miesiące (najpopularniejszy WIBOR 3M).

Co jeszcze mogą przewidzieć? Być może urodzą im się dzieci, ich dochody mogą się zmniejszyć, a wydatki będą rosnąć. Trudno też założyć, że przez 30 lat nie dotknie nas czasowa utrata pracy, choroba czy inne zdarzenie losowe. I tu nie chodzi o czarnowidztwo, ale o realne zagrożenia, które mogą spotkać każdą rodzinę. Jeśli trudno nam sobie wyobrazić konsekwencje, spójrzmy na własną rodzinę i rodziców. Są od nas starsi o te 30 lat, przyjrzyjmy się ich życiu. Gdyby oni 30 lat temu wzięli kredyt hipoteczny, to czy dziś mogliby spłacić ostatnią ratę?

Oprócz zagrożeń jakie niesie za sobą spłata raty co miesiąc przez 30 lat, przyjrzyjmy się jak rozkłada się zależność między ratą a całkowitym kosztem kredytu, będącym sumą spłat rat.

Przykład 2. Wyobraźmy sobie kredytobiorcę, który planuje wziąć kredyt w złotówkach na wysokość 200 000 złotych zaciągnięty o ratach równych i oprocentowaniu 7%. Oprocentowanie zostało uśrednione, zakładając możliwe wahania.

Okres kredytowania	Rata miesięczna	Koszt kredytu, Suma spłay
10 lat	2,322zł	278,660zł
15 lat	1,797zł	323,578zł
20 lat	1,550zł	372,143zł
25 lat	1,413zł	424,067zł
30 lat	1,330zł	479,017zł

Warto zauważyć, że w przypadku kredytu na 30 lat rata miesięczna wynosi 1,330 złotych. Jednak całkowita suma rat spłaconych to aż 479,017 złotych, czyli praktycznie dwa razy tyle, ile wyniesie kwota kredytu. W przypadku 15 lat kredytowania różnica między ratami wyniesie 467 złotych, jednak zostaje nam w

kieszeni 155,439 tysięcy złotych. I w gratisie 15 lat, kiedy nie musimy płacić 1,797 złotych raty. W przypadku 20 a 30 lat kredytowania sytuacja różni się w zasadzie 200 zł raty kredytu, ale też 106,874 złotymi zaoszczędzonymi i 10 latami bez spłacania kredytu. A więc jeśli wzięliśmy kredyt w wieku 30 lat i wahaliśmy się, czy brać na okres 30 lat (za cenę niższej raty) czy na 20 lat (z wyższą o 200 złotych ratę), to wybierając 20 letni okres kredytowania jesteśmy wolni od kredytu, mając 50 lat. I wtedy tuż przed emeryturą nie musimy się martwić, czy zapewnimy sobie wystarczający dochód, tak aby spłacić kredyt.

Niektóre osoby świadomie biorą kredyt na maksymalnie dłuższy okres, a następnie planują nadpłacić kredyt w całości. Innymi słowy, płacą na początku mniejsze raty (prawie w całości zawierające odsetki), a oszczędności przeznaczają na nadpłatę kredytu, licząc, że taki zabieg będzie korzystniejszy. Taka postawa niesie za sobą ryzyko przyzwyczajenia się do niższych rat i w efekcie niespłacenia kredytu.

O czym należy jeszcze pamiętać biorąc kredyt hipoteczny

Oprócz złotej zasady kredytu hipotecznego, czyli 20% wkładu własnego, rata stanowiąca 20% dochodu, a okres kredytowania nie dłuższy niż 20 lat, istnieje jeszcze kilka zasad, które należy mieć na uwadze, gdy podejmujemy długoterminową decyzję finansową.

O co należy zadbać?

1. Marża. Stałe oprocentowanie, na którym zarabia bank. W czasach rekordowo niskich stóp procentowych kredyt jest tani. Kredytobiorca z pozoru uzyskuje wyższą zdolność kredytową i banki mogą chcieć zarabiać na wyższej marży.

2. Dodatkowe produkty bankowe. Bank będzie nam próbował sprzedać dodatkowe produkty bankowe w ramach tzw. cross-sellingu. O ile przyzwyczailiśmy się do otworzenia rachunku osobistego w banku, w którym bierzemy kredyt, to możemy jeszcze spotkać się ze sprzedażą ubezpieczeń, polis czy innych produktów. Powinniśmy bardzo dobrze przyjrzeć się produktom sprzedawanym przy okazji brania kredytu. Czasami okazuje się, że jesteśmy zachęcani do inwestowania w produkty, które trudno nam zrozumieć. Warto wtedy wybrać inną ofertę kredytu i nie włączać się w obowiązkowe działanie produktów, których zasad nie rozumiemy.

3. Umowy. Bank powinien przedstawić nam umowę odpowiednio wcześniej. Jeśli tego nie zrobi, nie mamy odpowiedniej ilości czasu na zapoznanie się

z jej detalami. Możemy komunikować na wstępnie, że chcielibyśmy zapoznać się z umową wcześniej.

4. Pośrednicy. Na pośredników, agentów i doradców finansowych trzeba spojrzeć krytycznym okiem. Owszem, warto zapoznać się z ofertą, ale nie zdawajmy się tylko na ich doświadczenie. Agenci to nie wolontariusze pracujący za darmo na korzyść kredytobiorcy. Pobierają swoją prowizję i płacą im banki. Dlatego warto sprawdzić, jak ta sama oferta dostępna w agencji prezentowana jest w banku.