

Co należy wiedzieć o oprocentowaniu mieszkaniowego kredytu hipotecznego?

**..., czyli na co zwrócić szczególną uwagę przy
doborze kredytu.**

Autor:

Przemysław Mudel

p.mudel@niezaleznydoradca.pl

Copyright © 2007 Przemysław Mudel

Edycja z dnia: 02 stycznia 2012

Zaczynając zastanawiać się nad wyborem konkretnej oferty kredytowej, bez względu na to, czy interesuje nas kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna, czy też kredyt konsolidacyjny pierwszym czynnikiem, jaki przyjdzie nam porównywać będzie oprocentowanie tego produktu.

Nominalne oprocentowanie kredytu potocznie nazywane stopą procentową jest wielkością (najczęściej podawaną w skali roku), służącą do wyliczenia kwoty odsetek należnych bankowi z tytułu udzielonego kredytu.

Banki wyznaczając tę wartość w większości przypadków, bazują na dwóch składnikach.

Pierwszym z nich jest **stopa referencyjna** dla większości kredytobiorców znana jako WIBOR, LIBOR, EULIBOR itp. Ustalanie tych stóp procentowych odbywa się każdego roboczego dnia tygodnia i jest ogłaszane o godzinie 11.30 czasu londyńskiego.

Banki funkcjonujące na naszym rynku nie mają, więc bezpośredniego wpływu na wielkość tego składnika oprocentowania kredytów i przyjmują je jako wartości wyznaczone odgórnie.

Drugim elementem oprocentowania nominalnego jest **marża banku**.

W tym wypadku to właśnie bank, z którego oferty skorzystamy ustali wartość tego składnika i to właśnie na tej części oprocentowania nominalnego bank będzie zarabiał.

Większość banków traktuje marżę w sposób stały, co oznacza, że raz wynegocjowane warunki nie mogą się zmienić w całym okresie kredytowania. W praktyce wygląda to tak, że bank bez zgody Kredytobiorcy nie może dokonać podwyższenia marży. Zdarzają się jednak przypadki, w których banki na odpowiednio umotywowany wniosek klienta są w stanie ją obniżyć.

Wybierając ofertę kredytową powinniśmy jednak traktować marżę banku jako wartość stałą i nie nastawiać się na możliwość szybkiej jej renegotjacji.

UWAGA:

Niektóre banki w swoich umowach zawierają, bądź zawierały zapisy dotyczące ustalania poziomu marży w oparciu o decyzje podejmowane przez zarząd, lub inne organy tychże banków. Istnienie takich zapisów w umowach kredytowych wiąże się z ryzykiem dowolnej zmiany marży w całym okresie kredytowania, a więc również dowolnymi zmianami oprocentowania nominalnego. W związku z powyższym odradzam podpisywanie umów kredytowych z tego rodzaju klauzulami (początkowo atrakcyjne oprocentowanie kredytu może, bowiem bardzo szybko wzrosnąć) i doradzam szczególną ostrożność w takich przypadkach.

Podsumowując:

stopa procentowa kredytu = stopa referencyjna + marża banku

Zasada opisana wyżej jest stosowana przez większość Polskich banków, jednak i w tym wypadku mamy pewne odstępstwa od tej reguły.

Niektóre banki mogą budować swoje oprocentowanie w oparciu o różnego rodzaju wskaźniki odnoszące się do wartości stóp referencyjnych. Wskaźniki te są różnie nazywane i w różny sposób tworzone np. jako średnia wartość stóp referencyjnych odczytywanych w konkretnych dniach z ostatnich kilku miesięcy. Metod wyznaczania tego typu wskaźników może być wiele, więc warto dowiedzieć się czy bank, w którym zamierzamy zaciągnąć kredyt nie tworzy swojego oprocentowania właśnie w ten sposób.

W tym wypadku nasz wzór przyjmie postać:

stopa procentowa kredytu = wskaźnik oparty o stopę referencyjną + marża banku

UWAGA:

Porównując oferty banków należy pamiętać o tym, że konstruowane w ten sposób oprocentowanie będzie różniło się od oprocentowań innych banków, przez co może wydawać się bardziej lub mniej atrakcyjne.

W ten, nieco sztuczny sposób niektóre banki mogą starać się ulepszyć swoją ofertę i wpłynąć dzięki temu na jej wybór.

Kolejnym odstępstwem od pierwszej reguły jest podwyższanie lub obniżanie oprocentowania kredytu o pewną wartość ze względu na:

1. ubezpieczenie pomostowe,
2. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego,
3. kary związane z podwyższonym ryzykiem,
4. zapisy promocyjne

Przeważnie zmiany, o których mowa są zmianami czasowymi, jednak należy pamiętać, że każda podwyżka czy też obniżka nominalnej stopy procentowej ma swoje odbicie w harmonogramie spłat kredytu.

Po raz kolejny w ten, nieco sztuczny sposób niektóre banki mogą starać się ulepszyć swoją ofertę i wpłynąć na jej wybór.

Kończąc rozważania na temat oprocentowania kredytu chciałbym, aby zapamiętali Państwo, że stopy procentowe są jednym z najważniejszych elementów, na jaki należy zwrócić uwagę porównując oferty kredytowe. Istnieją jednak sposoby, dzięki którym banki w dyskretny sposób upiększają swoje produkty.

Nie podejmujemy, więc decyzji pod wpływem emocji.

Pamiętajmy, by dokładnie przyjrzeć się sposobom wyliczania nominalnego oprocentowania.

Nie zapominajmy o wpływie sposobu tworzenia oprocentowania na końcowy koszt kredytu.

Od autora:

Wybierając ofertę kredytową należy pamiętać o wielu czynnikach wpływających na jej atrakcyjność. W następnym poradniku postaram się omówić problem różnych rodzajów rat kredytu (mechanizmy rat równe i malejących), oraz ich wpływu na kredyty hipoteczne.

Zapraszam do lektury, oraz proszę o zgłaszanie wszelkich uwag i propozycji, które mógłbym wykorzystać podczas doskonalenia treści poradników udostępnianych na www.niezaleznydoradca.pl. Mamy nadzieję, że wspólnie uda się nam uczynić nasze publikacje czytelniejszymi i bardziej dostosowanymi do Państwa potrzeb.

Pozdrawiam

Przemysław Mudel