

Co należy wiedzieć o spreadzie walutowym i różnicach kursowych?

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

Autor:

Przemysław Mudel

p.mudel@niezaleznydoradca.pl

Copyright © 2007 Przemysław Mudel
Edycja z dnia: 05 czerwca 2007

INDEPENDENTS

ul. Saska 62 lok 8;

03-914 Warszawa

biuro@niezaleznydoradca.pl

www.niezaleznydoradca.pl

www.independents.pl

independents

W poradniku, „Co należy wiedzieć o racie kredytu?” przedstawiłem składowe każdej raty kredytowej, oraz mechanizmy decydujące o sposobie spłaty kredytu. Posiadając tą wiedzę, możemy przejść do tematyki związanej z różnicami kursowymi i ich wpływem na wielkość raty kredytu hipotecznego.

Z problemem różnic kursowych spotykają się jedynie ci z Państwa, którzy zdecydują się na zaciągnięcie kredytu w walucie obcej.

Czym są różnice kursowe i spread walutowy?

Różnica kursowa – jest to różnica pomiędzy kursem waluty z dnia X i kursem z dnia Y

Spread walutowy – jest to różnica pomiędzy kursem kupna waluty, a kursem jej sprzedaży. Wartość ta jest najczęściej podawana w ujęciu procentowym.

Temat różnic kursowych jest prawdopodobnie najważniejszym zagadnieniem, na jakie powinniśmy wyczulić swoją uwagę wybierając ofertę kredytu hipotecznego.

UWAGA:

Banki bardzo często korzystają z niewiedzy kredytobiorców, przedstawiając im oferty oparte na korzystnym oprocentowaniu, jednak prawie nigdy nie wspominają o przysłowiowej drugiej stronie medalu. W przypadku kredytów hipotecznych w walucie obcej, różnice kursowe są jednym z podstawowych źródeł dochodu banku, o którym mówi się najmniej.

Zaciągając kredyt w innej walucie niż złotówki, musimy liczyć się z tym, że bank przeliczy wnioskowaną kwotę kredytu na walutę obcą i tak będzie ją księgował. Oznacza to, że wielkość raty kredytu będzie ustalana w oparciu o procedury omówione w poprzednich poradnikach (patrz: „Co należy wiedzieć o racie kredytu?” i „Co należy wiedzieć o oprocentowaniu kredytu”) i podawana w walucie, w jakiej udzielono kredytu. Dla większości kredytobiorców będzie wiązało się to z poniesieniem dodatkowego kosztu kredytu. W praktyce koszt ten jest rozłożony na wiele lat jednak stanowi on znaczącą część całkowitego kosztu kredytu.

Aby dokładniej opisać ten mechanizm prześledźmy cały proces od początku, posługując się prostym przykładem:

Założmy, że kredytobiorcy potrzeba 100.000,00 PLN a kredyt chce zaciągnąć w tak popularnych obecnie frankach szwajcarskich na 30 lat. Oprocentowanie, jakie zaproponował bank to 3,00%.

Krok 1.

W zależności od banku wnioskowana kwota kredytu może zostać przeliczona na walutę kredytu w dniu:

- złożenia wniosku kredytowego
- w dniu podpisania umowy kredytowej
- w dniu uruchomienia środków

Bez względu to, na kiedy to nastąpi kredyt zostanie przeliczony po kursie kupna dewiz banku, w którym składamy wniosek.

Uwaga:

Każda z opcji, o których wspomniałem w Kroku 1 nie jest bez znaczenia. Opcje te mają swoje plusy i minusy, a wybranie optymalnej z nich jest uzależnione od indywidualnej sytuacji danego kredytobiorcy.

Krok 2.

Założmy, że kredyt został przeliczony po kursie 2,5000

Bank księguje kredyt jako 40.000,00 CHF i od tej kwoty wylicza ratę kredytu

Krok 3.

Założmy, że całkowita rata równa 30 letniego kredytu wynosi 168,00 CHF

Kredytobiorca spłacając kredyt, w większości banków spłaca go w złotych (są jednak banki, które pozwalają na spłatę w walucie kredytu), w związku, z czym rata w walucie kredytu jest przelicza po kursie sprzedaży dewiz banku (są jednak banki, które pozwalają na spłatę po średnim kursie NBP).

Założmy, że przeliczenie nastąpi po kursie. 2,6300

Rata, jaką musimy zapłacić do banku to 441,84 PLN

Krok 4.

W ciągu 30 lat do banku oddamy ok. 159.062,00 PLN, z czego 5,2% to spread walutowy, na jakim zarabia bank.

Prezentując tą sytuację z innej strony, możemy powiedzieć, że różnica kursowa to 0,13 PLN na każdym zaksięgowanym dla kredytobiorcy franku szwajcarskim.

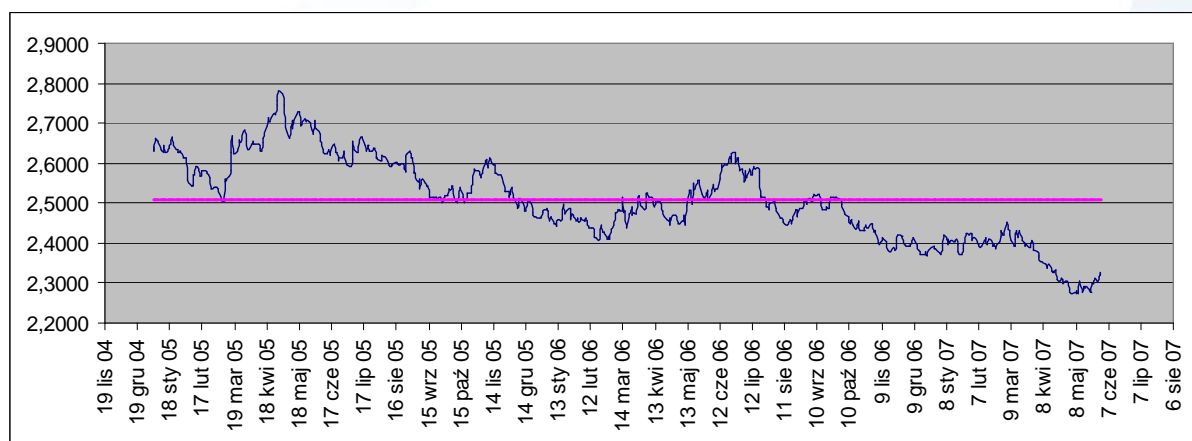
W ogólnym rozrachunku ta drobna kwota podnosi ratę o 21,84 PLN, jednak patrząc na to z dalszej perspektywy całkowity koszt kredytu wzrasta o 5.200,00 PLN. Kwota ta jest rozłożona na 30 lat (bądź do dnia wcześniejszej spłaty kredytu), przez co podczas podejmowania decyzji o wyborze oferty kredytu hipotecznego jest praktycznie niezauważalna.

Różnice pomiędzy kursami kupna i sprzedaży, jakie możemy zaobserwować obecnie są zmienne jednak mieszczą się w przedziale od 3,00 – 6,50 procenta. W przypadku większości banków mieszczą się jednak w przedziale (4,3 – 5,8 procenta)

Spread walutowy możemy dla uproszczenia traktować jako ukrytą prowizję banku, a wyżej podany przykład jako uproszczenie rzeczywistości, opisujące generalną zasadę całego mechanizmu.

Przejdźmy teraz do zagadnienia **wahań kursów walutowych** i ich wpływu na kredyty hipoteczne.

Wykres poniżej pokazuje zmiany średniego kursu NBP dla franka szwajcarskiego, jakie mogliśmy zaobserwować od 2004 roku.



Linie niebieska ilustruje wahania kursowe w tym okresie, natomiast linia różowa jest uśrednieniem wszystkich kursów z tego okresu.

Wahania kursu walutowego mogą działać zarówno na korzyść jak i niekorzyść kredytobiorcy. Wszystko zależy od kursu, po jakim bank przeliczył kwotę kredytu na walutę. Jeżeli kursy walutowe spadną poniżej wartości kursu przeliczenia, zarabiają na tym kredytobiorcy, ponieważ równocześnie maleje rata kredytu, jaką płacą oni w złotych. Gdy dochodzi do sytuacji gdzie kursy waluty rosną, kredytobiorca traci, bo rata kredytu w przeliczeniu na PLN rośnie.

Przykład:

Zobaczmy, więc jak będzie wyglądała rata kredytu z poprzedniego przykładu, gdy dojdzie do wahań kursu CHF.

Rata kredytu w walucie = 168,00 CHF

Rata kredytu w PLN = 441,84 PLN (dla kursu CHF = 2,6300)

Założmy, że kurs spłaty kredytu zaczyna się zmieniać:

1. Jako pierwszą rozważymy opcję spadku kursu np. do poziomu 2,3600

Rata kredytu w PLN = $168 \cdot 2,3600 = 396,48$

Porównując pierwotną ratę kredytu, z ratą po **spadku kursu**, **widzimy, że kredytobiorcy oszczędzają na racie 45,36**

2. Zobaczmy, co stanie się z ratą, gdy dojdzie do wzrostu kursu np. do poziomu 2,8700

Rata kredytu w PLN = $168 \cdot 2,8700 = 482,16$

Porównując pierwotną ratę kredytu, z ratą **po wzroście kursu widzimy, że kredytobiorcy dopłacają do pierwotnej raty 45,36**

Wahania kursów walutowych są nieodłącznym aspektem kredytów walutowych. To właśnie przez nie każda rata kredytu będzie różniła się od poprzedniej. Kredytobiorcy decydujący się na kredyty w walutach obcych powinni być świadomi ryzyka, jakie niosą ze sobą zmiany kursów. Pamiętajmy, że nasz przykład pokazuje jak może się zmienić rata dla 100.000,00 kredytu. Obecnie, ze względu na ceny nieruchomości, decydujemy się zadłużyć na wielokrotnie większe kwoty, co oznacza, że różnice w racie również mogą być wielokrotnie większe. Każdy zwabiony niższym oprocentowaniem i niższą ratą powinien, więc pamiętać, że kredyt w walucie ma również swoją „ciemną stronę”.

Nie jesteśmy w stanie przewidzieć, jak zachowa się nasza gospodarka w najbliższych latach, tym bardziej nie jesteśmy w stanie prognozować zachowania kursów walut w całym okresie kredytowania. Podejmując decyzję o kredycie hipotecznym, podejmiemy ją mądrze, bądźmy przygotowani na gwałtowny wzrost raty, spowodowany wzrostem cen walut. Zarówno okresy korzystnego jak i niekorzystnego kształtowania się kursów nie będą trwały wiecznie jednak już od samego początku należy być świadomym ich nadejście.

Od autora:

Wybierając ofertę kredytową należy pamiętać o wielu czynnikach wpływających na jej atrakcyjność. W następnym poradniku postaram się omówić problem zabezpieczeń kredytu 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