



**Krzysztof Rzymiski, niezależny doradca
kredytowy z KMR Niezależni Doradcy
Kredytowi w Olsztynie**

Jak wybrać najlepszy kredyt hipoteczny? — Jest to pytanie, które zadają sobie wszyscy, którzy zamierzają go zaciągnąć. Kredyt hipoteczny to prawdopodobnie nasze największe zobowiązanie w życiu, konsekwencje złego wyboru ponosić będziemy latami. Szukajmy, więc najkorzystniejszej oferty aktywnie. Wybierajmy ofertę, która uszyta jest na naszą miarę.

— **Jaką sytuację mamy na lokalnym rynku kredytów?**

— W naszym regionie jest około 20 banków, które udzielają kredytów hipotecznych. Pracownicy każdego z nich twierdzą (takie mają zadania), że ich produkt jest najlepszy. Deweloperzy, biura nieruchomości wskazują konkretne oferty jako najkorzystniejsze. Nasi znajomi również podpowiadają, który bank jest dobry.

— **Jak więc spośród tych najkorzystniejszych wybrać kredyt dla siebie?**

— Musimy zdać sobie sprawę, że nie ma jednego banku, który może oferować najlepsze kredyty dla wszystkich klientów. Czyli koniec z mitem, że bank X jest najkorzystniejszy. W przeciwnym wypadku na rynku byłby tylko jeden bank, inne z gorszą ofertą musiałyby zaniechać działalności. Tak jednak nie jest.

— **Dlaczego?**

— Każdy bank nastawia się na określoną grupę klientów, których preferuje na przykład ze względu na źródło i wysokość dochodów oraz rodzaj kredytowanej nieruchomości, czy jest to rynek wtórny czy pierwotny (budowa z deweloperem czy systemem gospodarczym). Oznacza to, że w zależności od każdej kombinacji dla jednego klienta najkorzystniejsza oferta może być w banku X, dla innego klienta w banku Y. Pozwolę sobie na przedstawienie pewnej sytuacji, która prawdopodobnie dotknie wielu klientów, którzy zaciągnęli kredyt walutowy kilka miesięcy temu. Potencjalna pułapka tkwi w indeksowaniu kredytu, czyli: w jakim dniu następuje przeliczenie kredytu ze złotych na franki szwajcarskie (CHF).

— **Czy mógłby pan wyjaśnić, na czym polega ta pułapka?**

— Zakładając, że klienci wybrali bank (ktoś wskazał go jako najlepszy), który przeliczenia dokonał w dniu złożenia wniosku, starając się o kredyt wartości 150 000 zł, otrzymał (kurs franka w kwietniu wynosił) 2,78 zł, czyli otrzymał, 53 957 CHF. Płatność dla wykonawcy inwestycji została rozłożona na trzy transze — co trzy miesiące. Pierwszą transzę kredytu uruchomiono od razu, po tym samym kursie, czyli 50 000 zł po 2,78 zł równa się 17 985 CHF. Druga transza, płatna po trzech miesiącach, już po kursie aktualnym, czyli 50 000 zł po kursie 2,60 zł daje nam 19 230 CHF. Czyli wykorzystaliśmy już 37 215 CHF. Ostatnia transza po kolejnych trzech miesiącach

— 50 000 zł (tyle mamy zapisane w umowie z wykonawcą) po kursie 2,50 zł (o tyle spadły kursy CHF w ostatnich kilku miesiącach), czyli 20 000 CHF.

— **I tu zaczyna się problem...**

— Bank przyznał nam kredyt — 53 957 CHF, po odjęciu 37 215 CHF (tyle wykorzystaliśmy w I i II; transzy) pozostało nam do wykorzystania tylko 16 742 CHF, co po przeliczeniu na złotówki da nam kwotę (kurs w październiku 2,50) 41 855 zł. To oznacza, że zabrakło nam środków dla wykonawcy w wysokości 8000 zł! Pół biedy, jeśli klient posiada tę kwotę, aby dopłacić wykonawcy. Można też podwyższyć kwotę kredytu pod warunkiem, że nie braliśmy kredytu na 100 proc. wartości nieruchomości, wiążąc się to będzie z ponowną analizą zdolności kredytowej.

— **Jaki więc wniosek z tej historii?**

— Klient dokonał złego wyboru, skuszony promocyjnymi warunkami wpadł w pułapkę. Z drugiej strony, dlaczego doradca nie przedstawił pełnego obrazu swojej oferty i nie przygotował klienta do takiej sytuacji? Zawsze wymagajmy od doradcy pełnych i rzetelnych informacji o warunkach kredytu, niech przedstawi nam kilka wariantów dotyczących przyszłości. Takie prawa ma klient i należy je egzekwować.