

Załącznik nr 4 Przykład

Koszty banku związane z ustaleniem przewalutowania istniejącego kredytu w CHF po kursie zaciągnięcia na PLN i pozostawienia stopy procentowej w CHF, czyli kredyt złotowy wg stawki LIBOR

Do założeń przyjmujemy kredyt o wartości 200tyś CHF, zaciągnięty 1 stycznia 2009 roku na okres 25 lat (300 miesięcy) i spłacany w ratach malejących z miesięcznym okresem odsetkowym (tzn. zmiana LIBOR z miesiąca na miesiąc pociąga za sobą zmianę oprocentowania kredytu). Marża tego kredytu wynosi 1,5%, a klient spłaca tylko miesięczne raty i nic nie nadpłaca.

W dniu zaciągnięcia oprocentowanie kredytu wynosi $1,5\% + 2,6\% = 4,1\%$. Warto zauważyć, że było ono znacząco niższe niż oprocentowanie analogicznego kredytu w PLN, gdyż wówczas sam WIBOR wynosił 5,6%, gdyby klient zdecydował się na zaciągnięcie kredytu właśnie w złotych. Kredyt w wysokości 200tyś CHF był w dniu zaciągnięcia równoważnością 448tyś PLN po kursie CHFPLN równym 2,42. Posiłkując się danymi NBP, średnia cena m2 mieszkania (7 największych miast) wynosiła wówczas 6625zł. Taka kwota kredytu powinna więc wystarczyć na zakup mieszkania o powierzchni 67m2. Obecnie mieszkanie to warte jest 464tyś PLN. Pierwsza rata zaciągniętego kredytu była równa około 3050zł. W lipcu 2019 roku pozostała wartość kapitału do spłaty wynosiła 107tyś CHF (około 411tyś PLN), a wysokość raty była równa około 2800zł przy kursie CHFPLN równym 3,83. W lipcu 2019 roku do spłaty pozostało jeszcze 131 malejących rat.

Gdyby kredyt ten od początku traktować jako kredyt udzielony w PLN, ale z oprocentowaniem dla franka szwajcarskiego, podane wcześniej dane liczbowe byłyby następujące: pierwsza rata byłaby identyczna (3050zł), ale rata płacona w lipcu 2019 roku wynosiłaby około 1650zł. Do spłaty pozostałoby 176tyś zł kapitału. Różnica w zapłaconych ratach pomiędzy obydwooma kredytami w ciągu życia kredytu (169 miesięcy) wynosiłaby 130tyś zł, co stanowiłoby bezpośrednią stratę banku związaną tylko i wyłącznie z rozliczenia dotychczas zapłaconych rat. Tymczasem kredyt nadal pozostawałby przy życiu przez kolejne 131 miesięcy. Zakładając utrzymanie stóp procentowych i kursu walutowego bez zmian przez okres tych 131 miesięcy, strata banku wynikająca tylko i wyłącznie z różnicy w zapłaconych ratach pomiędzy faktycznym i hipotetycznym kredytem powiększyłaby się o kolejne 179 tyś zł, co dałoby łączną kwotę 309 tyś zł.