

## Кредити ли? Вижте как ви определят лихвата!

*Българските финансови институции масово злоупотребяват с плаващата компонента на лихвата по потребителски и ипотечни кредити*

Когато заговорят за лихви по кредити, финансовите експерти сякаш превключват на китайски. Изведнъж потребителят изпуска нишката и решава, че тази територия е недостъпна за простосмъртни и само някакви големи финансови мозъци са в състояние да я разберат. Затова теглят кредити „на доверие“. Те разчитат лихвата да се определя по начин, който се съобразява и с техните интереси. Но правят грешка, за която плащат с години. Въпреки че българският потребител се чувства измамен, когато банката му вдига лихвата и го кара да плаща непредвидени в началото суми, той все не може разбере по каква схема злоупотребяват с него. Списание „Активни потребители“ повдига завесата.

Банките, които оперират в България, използват два начина за определяне на “референтни лихвени проценти” при отпускане на потребителски и ипотечни кредити на физически лица:

а) Пазарен индекс, изчисляван и публикуван от независим от банката източник. Такива, според валутата на кредита са: Софибор, EURIBOR и LIBOR.

б) Базисен лихвен процент, определян от време на време от орган на банката-кредитор.

Три са банките, които определят референтния си лихвен процент на база пазарен индекс. Това са МКБ “Юнионбанк”, ПроКредит и Тексимбанк. Всички останали банки използват вътрешно определян “базов лихвен процент”, който могат и да наричат още “стойност на банковия ресурс”, “базисен лихвен процент” или “банков лихвен процент”.

### Каква е разликата?



*Любомир Христов, ChFC, председател на Института на дипломираните финансови консултанти, обяснява разликата между двата начина за определяне на референтния лихвен процент:*

#### Чрез индекс

При кредит, отпуснат при референтен лихвен процент, определян въз основа на индекс, кредитополучателят:

- а) знае изчерпателно и разбира еднозначно показателите, от които зависи лихвата му,
- б) може да определи вероятния диапазон на изменение на лихвата по време на заема (въз основа на исторически данни за движението на индекса),
- в) може самостоятелно да изчисли лихвата си при всяка промяна на индекса и така да провери изчисленията на банката.

#### По собствена методология на банката

При кредит, отпуснат при референтен лихвен процент, определян от банката по собствена методология, потребителят:

- а) не може да разбере факторите, от които зависи лихвеният му процент, защото те не са изброени изчерпателно или не са еднозначно определени,
- б) не може да определи вероятния диапазон на изменение на лихвата, тъй като този диапазон зависи от вътрешни за банката разходи или фактори и така – не може да прецени дали може да си позволи кредита или не,
- в) не може самостоятелно да изчисли лихвата си при всяка промяна на индекса и така, да провери изчисленията на банката.

Лихвата по кредит, отпуснат при вътрешно определен от банката базов лихвен процент, се изменя по изненадващ за клиента начин. За стойността на тази лихва не може да се направи прогноза, а измененията ѝ не могат да бъдат проверени самостоятелно от кредитополучателя.

## Как са класирани банките?

Подредбата отчита девет групи фактори, три теста и четири групи банки.

### 1. ДЕВЕТ ГРУПИ ФАКТОРИ

Внимателният прочит на данните, които българските банки са публикували на своите уебстраници, открил използването на общо 9 групи фактори, които кредиторите отчитат при определяне на “референтен лихвен процент” – плаващата компонента от лихвата по Вашия кредит. Тези фактори се групират по следния начин:

**а) Фактори от 1 до 3** – оцветени в зелено – лихвени разходи, определяни и публикувани независимо от банката-кредитор. Отчитането им при определяне на “референтен лихвен процент” е нормална банкова практика. Клиентът може да свери във всеки момент защо и с колко се е променила лихвата по неговия заем от източник, независим от неговия кредитор. Клиентът може да прецени вероятният диапазон на промяна на референтния си лихвен процент ПРЕДИ сключване на договора за кредит, като се запознае с историческата динамика на съответния индекс за възможно по-дълъг период.;

**б) Фактори от 4 до 7** – оцветени в жълто! **ВНИМАНИЕ!** – нелихвени фактори – нямат място при определяне на “референтен лихвен процент”. Би следвало да бъдат включени в надбавката над референтния лихвен процент.

**в) Фактори 8 и 9** – оцветени в червено! Вземането на кредит е опасно за Вашия портфейл! – лихвени и нелихвени фактори и разходи, специфични за банката или определяни от нея. Нямат място при определяне на “референтен лихвен процент”. Включването им противоречи на добрата банкова практика и защитата на потребителя. Нямаме шанс да оцените предварително или да разберете след изтегляне на кредита кога, защо и с колко се променя лихвата ви.

Знакът “X” в таблицата показва, че съответната банка (по колона) използва съответната група фактори (по реда) в своята “методология” за определяне на референтен лихвен процент. В противен случай – клетката в таблицата е празна.

### 2. ТРИ ТЕСТА

За бъдещия кредитополучател са важни три въпроса:

- Изчерпателно ли са изброени всички фактори, от които зависят промените в “референтния лихвен процент” в бъдеще?
- Еднозначно разбираеми ли са факторите, или Вашият кредитор може да ги тълкува по свое усмотрение?
- В крайна сметка, когато банката промени “референтния лихвен процент”, можете ли да изчислите лихвата си? Т.е. можете ли да повторите изчисленията на банката, да проверите източниците на информация за промяна във факторите и да установите техните стойности?

Тестовите въпроси са оцветени в синьо в заглавните редове на таблицата.

### 3. ЧЕТИРИ ГРУПИ БАНКИ

Анализът и сравнението на “методологиите” откроява четири групи банки.

**а) Водещ за класацията е тестът “Можете ли да си изчислите лихвата”?** Само три от изследваните 18 банки покриват теста.

б) Банките, които не покриват този тест, са разделени на две групи: **жълта** – в тази група банките изброяват изчерпателно факторите, от които се определя референтният им лихвен процент; и **червена** – банките в групата не изброяват изчерпателно факторите, които отчитат за определяне на референтен лихвен процент, а използват изрази от типа на “и други” или “изброените фактори, но не само”.

в) Вътре във всяка от групите – жълта и червена – банките са подредени по възходящ ред на броя на факторите, които използват. Колкото повече фактори, толкова по-назад в класацията отива съответната банка.

г) При равенство на броя на факторите, отчитани при определяне на референтния лихвен процент, банките са подредени по големина – колкото по-голяма е банката, толкова по-напред в класацията отива.

**д) ЧЕРНАТА ГРУПА** – две банки попадат в самостоятелна – черна група – поради специфични текстове в “методологиите” или Общите условия по кредитите си.

**Едната е Пиреос банк.** Според общите условия за отпускане на кредити, тази банка си запазва правото да променя всеки и всички компоненти на лихвата след отпускане на кредита, в т.ч. и надбавката, която по принцип трябва да остава постоянна за срока на кредита. Точка (2) ал. 5 от общите условия гласи: “(5) Клиентът се съгласява че Банката има право да промени едностранно приложимия към съответния договор за кредит лихвен процент в неговата цялост и/или всеки един от неговите компоненти, независимо от техния вид и наименование (например индекс, база, надбавка и т. н.)”

**Другата банка в групата – Търговска банка “Д”** – прилага неравноправна клауза в “методологията” си като изрично казва, че лихвата по кредита ви може да се променя само в една посока – нагоре. “2.8. в случаите по т.т. 2.6 и т.2.7, когато: а) настъпилите промени водят до намаление на БЛП, по преценка на КУАП могат да се запазят действащите до момента стойности на БЛП.”

**4. Извън обхвата на сравнението** остават ОББ, Инвестбанк и Токуда, на чиито интернет страници не се открива “методология” за определяне на референтен лихвен процент. От сравнението са изключени и Корпоративна търговска банка, Ситибанк и други, които не предоставят кредити на физически лица.

| Плаващ компонент   | МКБ<br>Юнионбанк                | ПроКредит<br>Банк<br>(България) | Тексимбанк                      | Сосиете<br>Женерал<br>Експресбанк | Интернешънъл<br>Асет банк АД | Общинска<br>банка АД       | Емпорики банк<br>(България)  | Алфабанк                     | Райфайзенбанк<br>(България) ЕАД      | ДСК                        |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Наименование</b>  | Референтен<br>лихвен<br>процент | Референтен<br>лихвен<br>процент | Референтен<br>лихвен<br>процент | Базов лихвен<br>процент           | Базов лихвен<br>процент      | Базов<br>лихвен<br>процент | Референтен<br>лихвен процент | Базисен<br>лихвен<br>процент | СБР - стойност на<br>банковия ресурс | Базов<br>лихвен<br>процент |
| Изчерпателно ли са<br>изброени всички фактори?                       | ДА                              | ДА                              | ДА                              | ДА                                | ДА                           | ДА                         | ДА                           | ДА                           | ДА                                   | ДА                         |
| Еднозначно разбираеми ли<br>са факторите?                            | ДА                              | ДА                              | ДА                              | НЕ                                | НЕ                           | НЕ                         | НЕ                           | НЕ                           | НЕ                                   | НЕ                         |
| РЕЗУЛТАТИВЕН ТЕСТ:<br>Можем ли да си изчислим<br>лихвата?            | ДА                              | ДА                              | ДА                              | НЕ                                | НЕ                           | НЕ                         | НЕ                           | НЕ                           | НЕ                                   | НЕ                         |
| 1) Лихви по депозити   | -                               | -                               | -                               | -                                 | -                            | -                          | -                            | -                            | X                                    | X                          |
| 2) Пазарен лихвен индекс -<br>лихвен риск                            | X                               | X                               | X                               | X                                 | -                            | -                          | X                            | X                            | X                                    | X                          |
| 3) Кредитен риск на<br>страната - CDS                                | -                               | -                               | -                               | -                                 | X                            | X                          | X                            | -                            | X                                    | X                          |
| 4) Кредитен рейтинг на<br>страната - политически<br>риск             | -                               | -                               | -                               | -                                 | -                            | -                          | -                            | -                            | X                                    |                            |
| 5) Нормативи на БНБ -<br>регулаторен риск                            | -                               | -                               | -                               | -                                 | -                            | X                          | X                            | X                            | X                                    | X                          |
| 6) Валутни курсове:<br>евро/лев, евро/щатски<br>долар - валутен риск | -                               | -                               | -                               | -                                 | -                            | -                          | -                            | -                            | -                                    | X                          |
| 7) Индекс на<br>потребителските цени                                 | -                               | -                               | -                               | -                                 | -                            | -                          | -                            | -                            | -                                    | X                          |
| 8) Лихвени разходи,<br>специфични за банката                         | -                               | -                               | -                               | X                                 | X                            | X                          | X                            | X                            | X                                    | X                          |
| 9) Други разходи,<br>специфични за банката или<br>определяни от нея  | -                               | -                               | -                               | X                                 | X                            | X                          | -                            | X                            | X                                    | X                          |

| Плаващ компонент   | Централна Кооперативна банка | ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ | Първа инвестиционна банка | Алианц Банк България | Сибанк                | Уникредит Булбанк    | Банка Пиреос България     | Търговска банка "Д"    |
|--|------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Наименование   | Базов лихвен процент (БЛП)   | Базов лихвен процент      | Базов лихвен процент      | Базов лихвен процент | Банков лихвен процент | Базов лихвен процент | Референтен лихвен процент | Базисен лихвен процент |
| Изчерпателно ли са изброени всички фактори?                    | НЕ                           | НЕ                        | НЕ                        | НЕ                   | НЕ                    | НЕ                   | НЕ                        | НЕ                     |
| Еднозначно разбираеми ли са факторите?                         | НЕ                           | НЕ                        | НЕ                        | НЕ                   | НЕ                    | НЕ                   | НЕ                        | НЕ                     |
| РЕЗУЛТАТИВЕН ТЕСТ: Можем ли да си изчислим лихвата?            | НЕ                           | НЕ                        | НЕ                        | НЕ                   | НЕ                    | НЕ                   | НЕ                        | НЕ                     |
| 1) Лихви по депозити   | -                            | -                         | -                         | -                    | -                     | X                    | -                         | -                      |
| 2) Пазарен лихвен индекс - лихвен риск                         | X                            | X                         | X                         | X                    | X                     | X                    | -                         | X                      |
| 3) Кредитен риск на страната - CDS                             | -                            | -                         | -                         | -                    | X                     | X                    | -                         | -                      |
| 4) Кредитен рейтинг на страната - политически риск             | -                            | -                         | -                         | -                    | -                     | X                    | -                         | -                      |
| 5) Нормативи на БНБ - регулаторен риск                         | -                            | X                         | X                         | X                    | X                     | X                    | -                         | X                      |
| 6) Валутни курсове: евро/лев, евро/щатски долар - валутен риск | -                            | -                         | -                         | -                    | X                     | X                    | -                         | X                      |
| 7) Индекс на потребителските цени                              | -                            | -                         | -                         | -                    | -                     | X                    | -                         | -                      |
| 8) Лихвени разходи, специфични за банката                      | X                            | X                         | X                         | X                    | X                     | -                    | X                         | X                      |
| 9) Други разходи, специфични за банката или определяни от нея  | X                            | X                         | X                         | X                    | -                     | -                    | X                         | X                      |

| Група/ Банка № - по класификацията на БНБ | Адрес на публикуваните методологии в Интернет   |
|---|---|
| I - 1 УНИКРЕДИТ БУЛБАНК                   | <a href="http://www.unicreditbulbank.bg/weblayout/groups/bulbankwebsite/documents/bbproductdocument/bg_general_terms_mortgage_loan.pdf">http://www.unicreditbulbank.bg/weblayout/groups/bulbankwebsite/documents/bbproductdocument/bg_general_terms_mortgage_loan.pdf</a> |
| I - 2 ДСК**                               | <a href="https://dskbank.bg/repository/documents/Methodology.pdf">https://dskbank.bg/repository/documents/Methodology.pdf</a>   |
| I - 3 ОББ                                 | * не се открива методология (методика) за определяне на референтния лихвен процент на сайта <a href="http://www.ubb.bg">www.ubb.bg</a>  |
| I - 4 Райфайзенбанк (България) ЕАД        | <a href="http://rbb.bg/bg-BG/Private_Customers/01_Financing/04_vedomlenia/">http://rbb.bg/bg-BG/Private_Customers/01_Financing/04_vedomlenia/</a>   |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| <b>I - 5</b>   | Юробанк И Еф Джи България<br>(Пощенска банка) | <a href="http://www.postbank.bg/TransformationService.asmx/XHTML?&amp;strXML=/bg-BG/Individuals/03Loans/08BIR/">http://www.postbank.bg/TransformationService.asmx/XHTML?&amp;strXML=/bg-BG/Individuals/03Loans/08BIR/</a> |
| <b>II - 1</b>  | Първа Инвестиционна банка                     | <a href="http://www.fibank.bg/uploads/Docs_download/Credits_retail/BIR-Loan_portfolio.pdf">http://www.fibank.bg/uploads/Docs_download/Credits_retail/BIR-Loan_portfolio.pdf</a>   |
| <b>II - 2</b>  | Пиреос  | <a href="http://www.piraeusbank.bg/Documents/Internet/1.pdf">http://www.piraeusbank.bg/Documents/Internet/1.pdf</a>   |
| <b>II - 3</b>  | Societe Generale Експресбанк                  | <a href="http://www.sgeb.bg/bg/interest-policy.html">http://www.sgeb.bg/bg/interest-policy.html</a>   |
| <b>II - 5</b>  | Централна Кооперативна<br>банка               | <a href="http://www.ccbank.bg">www.ccbank.bg</a>  |
| <b>II - 6</b>  | Сибанк  | <a href="http://www.eibank.bg">www.eibank.bg</a>  |
| <b>II - 7</b>  | Алианцбанк България                           | <a href="http://bank.allianz.bg">http://bank.allianz.bg</a>   |
| <b>II - 8</b>  | МКБ Юнионбанк                                 | <a href="http://www.unionbank.bg/bg/page/1314/Методология">http://www.unionbank.bg/bg/page/1314/Методология</a>   |
| <b>II - 9</b>  | Инвестбанк                                    | <a href="http://www.ibank.bg">www.ibank.bg</a>  |
| <b>II - 11</b> | Прокредит банк                                | <a href="http://www.procreditbank.bg/main/bg/private.php?here=90">http://www.procreditbank.bg/main/bg/private.php?here=90</a>   |
| <b>II - 12</b> | Общинска банка                                | <a href="http://www.municipalbank.bg">www.municipalbank.bg</a>  |
| <b>II - 14</b> | Интернешънъл Асет Банк                        | <a href="http://www.iabank.bg">www.iabank.bg</a>  |
| <b>II - 15</b> | Емпорики банк                                 | <a href="http://www.emporiki.bg">www.emporiki.bg</a>  |
| <b>II - 16</b> | Търговска банка "Д"                           | <a href="http://www.dbank.bg">www.dbank.bg</a>  |
| <b>II - 19</b> | Тексимбанк                                    | <a href="http://www.teximbank.bg">www.teximbank.bg</a>  |
| <b>III - 1</b> | Алфабанк                                      | <a href="http://www.alphabank.bg">www.alphabank.bg</a>  |