

INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCÓW O RYZYKACH I KOSZTACH KREDYTU HIPOTECZNEGO

WEDŁUG ZALECEŃ REKOMENDACJI S KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO

17 marca 2023 r.

- I. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej
- II. Informacja o wysokości rat w zależności od okresu kredytowania
- III. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu
- IV. Informacja o ryzyku walutowym dla kredytów w PLN
- V. Słowniczek

Ta informacja nie może być jedyną podstawą, aby podjąć decyzję o wyborze oferty kredytowej.
Przedstawione dane mają charakter informacyjny.

I. INFORMACJA O RYZYKU ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

Czym jest ryzyko zmiany stopy procentowej?
Na co warto zwrócić uwagę?

Ryzyko stopy procentowej dotyczy wszystkich kredytów oprocentowanych zmienną lub okresowo stałą stopą procentową.

OPROCENTOWANIE ZMIENNE

Na oprocentowanie zmienne składają się dwie części:

Część zmienna	Część stała
Zmienny wskaźnik referencyjny, który obowiązuje na rynku międzybankowym (np. WIBOR 3M lub WIBOR 6M)	Marża określona w umowie kredytu. Wysokość marży zależy od kilku czynników, m.in. od: oferty banku (np. segmentu klienta, warunków sprzedaży łączonej), polityki kredytowej banku, wysokości wkładu własnego kredytobiorcy lub wskaźnika LTV, pożyczanej kwoty

$$\begin{array}{c} \text{WIBOR} \\ \text{(część zmienna)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{Marża} \\ \text{(część stała)} \end{array} = \begin{array}{c} \text{Oprocentowanie} \\ \text{zmienne} \end{array}$$

W umowie kredytu podajemy zasady, według których ustalamy oprocentowanie.

Zgodnie z umową, oprocentowanie zmienne może zmieniać się co 3 miesiące (lub co 6 miesięcy jeśli takie są zapisy Twojej umowy), w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego.

Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR na ratę kredytu
Spadek	Rata zmniejsza się, zgodnie z zapisami o oprocentowaniu określonymi w umowie kredytu
Wzrost	Rata zwiększa się, zgodnie z zapisami o oprocentowaniu określonymi w umowie kredytu
Utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	Rata kredytu pozostaje bez zmian

Powiadamy Cię o każdej zmianie oprocentowania w wysłanym harmonogramie.



Uwaga: W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego poziom stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie kredytu, może wielokrotnie się zmieniać. Dlatego musisz wziąć pod uwagę ryzyko:

- znaczącego wzrostu wskaźnika referencyjnego,
- wzrostu oprocentowania Twojego kredytu,
- zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty.

Poziom wskaźnika WIBOR 3M na dzień 13 marca 2023r wynosi 6,93%, ale 25 lat temu wynosił nawet ponad 25%!

OPROCENTOWANIE OKRESOWO STAŁE NA 5 LAT

Oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat oznacza, że niezależnie od zmiany wysokości stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego masz pewność niezmienności oprocentowania i raty Twojego kredytu w tym czasie. Okres, w którym będzie obowiązywała stała stopa, to 5 lat od dnia, w którym uruchomimy kredyt lub od dnia wejścia w życie aneksu, który wprowadza okres stałego oprocentowania. Jeśli do końca spłaty Twojego kredytu zostało mniej niż 5 lat, możemy ustalić oprocentowanie stałe na cały ten okres.

Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR na ratę kredytu w okresie oprocentowania stałego
Spadek	Rata kredytu pozostaje bez zmian
Wzrost	Rata kredytu pozostaje bez zmian
Utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	Rata kredytu pozostaje bez zmian

W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego poziom stóp procentowych może zmienić się wielokrotnie. Dlatego stałe oprocentowane na 5 lat zabezpiecza Cię przed możliwym znacznym wzrostem stóp procentowych w tym okresie.

Jakie będziesz mieć korzyści w okresie stałego oprocentowania?	Na co zwrócić uwagę, gdy wybierasz oprocentowanie okresowo stałe?
<ul style="list-style-type: none"> Przez 5 lat masz jeden stały harmonogram spłaty – nie mają na niego wpływu zmiany stóp procentowych lub wskaźnika referencyjnego. Niezmiennosc raty Twojego kredytu pozwoli Ci lepiej zarządzać Twoim domowym budżetem albo planować wydatki. Nie pobierzemy prowizji za wcześniejszą spłatę, jeśli zdecydujesz się spłacić kredyt częściowo lub całkowicie przed terminem wynikającym z umowy kredytu. 	<ul style="list-style-type: none"> W przypadku spadku wskaźnika referencyjnego w okresie obowiązywania oprocentowania stałego, nie skorzystasz z niższego oprocentowania, Twój kredyt będzie oprocentowany wg stopy stałej w tym okresie. W okresie obowiązywania stałej stopy może nastąpić znaczny wzrost wskaźnika referencyjnego. Musisz wziąć pod uwagę ryzyko skokowego wzrostu raty kredytu po okresie obowiązywania stałego oprocentowania oraz zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty. Możesz odczuć to bardziej niż w przypadku, gdyby oprocentowanie od początku było zmienne.

Co się stanie po wygaśnięciu okresu stałego oprocentowania?

Nie później niż na dwa miesiące przed zakończeniem okresu oprocentowania stałego przedstawimy Ci informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez nas formuł oprocentowania, w tym także że możesz skorzystać z oprocentowania stałego na kolejny okres.

Jaki rodzaj oprocentowania wybierzesz?	Jakie działania będą się z tym wiązały?	Jakie będzie oprocentowanie kredytu?
Kontynuacja oprocentowania stałego na kolejny 5-letni okres	Konieczne będzie zawarcie aneksu do umowy	Zgodne z warunkami, które przedstawimy Ci przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania.
Przejsie na oprocentowanie zmienne – zgodnie z postanowieniami umowy lub aneksu, które wprowadza stałe oprocentowanie	Brak koniecznych działań	Oprocentowanie obliczymy jako sumę aktualnego wskaźnika referencyjnego i marży z Twojej umowy kredytowej. Będziesz narażony na ryzyko zmian stopy procentowej, o którym informujemy powyżej.

Czym się różnią raty równe od malejących?

Rata każdego kredytu składa się z dwóch części: kapitałowej (tu spłacasz kwotę, którą pożyczyłeś) i odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału). **Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących.**

W systemie **rat równych**, gdy obowiązuje dana stopa procentowa, płacisz taką samą ratę. Odsetki naliczamy od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty, zaś część kapitałową ustalamy w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zatem początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacasz głównie odsetki. Oznacza to, że kapitał spłacasz powoli, przez co łączna suma odsetek jest wyższa niż w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących.

W systemie **rat malejących** część kapitałowa raty jest stała w całym okresie spłaty kredytu. Odsetki naliczamy od kapitału, który pozostaje do spłaty. Zatem na początku spłaty kredytu rata jest najwyższa. z upływem czasu rata będzie maleć, bo wraz ze spadkiem kapitału pozostałego do spłaty odsetki naliczane od niego także będą się zmniejszać. Zatem – mimo początkowo wyższej raty, łączna suma wszystkich odsetek jest niższa w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących (w porównaniu do spłaty w ratach równych).

O tym, jak zwiększą się obciążenia kredytowe – dla oprocentowania zmiennego, gdy wzrosną stopy procentowe informuje tabela nr 1.

Tab. 1 Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu i całkowitą kwotę do zapłaty - oprocentowanie zmienne

WIBOR 3M	Oprocentowanie (WIBOR 3M + marża)	Rata kredytu (w zł)		Całkowita kwota do zapłaty (w zł)	
		Raty równe	Raty malejące	Raty równe	Raty malejące
aktualny poziom oprocentowania zmiennego	9,38%	3 028,79	3 902,50	926 462,10	779 566,92
wzrost oprocentowania o 4 p.p.	13,38%	4 047,90	5 069,17	1 232 192,91	955 150,25
wzrost oprocentowania kredytu o 3,29.p (w skali, która odpowiada różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy)	12,67%	3 860,71	4 862,08	1 176 036,47	923 984,21
3%	5,45%	2 138,87	2 756,25	659 484,37	607 056,29
5%	7,45%	2 575,10	3 339,58	790 353,04	694 847,96
10%	12,45%	3 803,19	4 797,92	1 158 780,20	914 327,12

Kwota kredytu: 350 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), marża kredytu: 2,45%, WIBOR 3M z 13.03.2023: 6,93%

W systemie rat malejących kwota raty spada wraz z upływem czasu. w tabeli podaliśmy **wysokość rat za pierwszy miesiąc spłaty kredytu**

Jak wskazuje tabela, w systemie rat równych w obecnych warunkach rynkowych rata kredytu hipotecznego wyniesie 3 028,79zł. Wyliczyliśmy to dla WIBOR 3M: 6,93% z 13.03.2023 r., kwoty: 350 000 zł, okresu kredytowania: 25 lat. Jeśli jednak WIBOR 3M wzrośnie do poziomu 25% (jak np. w 2002 roku) - **wówczas będziesz płacić ratę wyższą o niemal 266%!**

O tym, jak zwiększą się obciążenia kredytowe – dla oprocentowania okresowo stałego, gdy wzrosną stopy procentowe informuje tabela nr 2.

Tab. 2 Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu i całkowitą kwotę do zapłaty – oprocentowanie okresowo stałe

WIBOR 3M	Oprocentowanie (WIBOR 3M + marża)	Nr raty	Rata kredytu (w zł)		Całkowita kwota do zapłaty (w zł)	
			Raty równe	Raty malejące	Spłata w ratach równych	Spłata w ratach malejących
aktualny poziom oprocentowania okresowo stałego	8,49%	2	2 815,94	3 634,66	907 119,03	765 523,46
wzrost oprocentowania o 4 p.p.	12,49%	61	3 892,60	4 288,70	1 120 998,75	877 990,12
wzrost oprocentowania kredytu o 2,71p.p (w skali, która odpowiada różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy)	11,20%	61	3 595,80	3 987,70	1 049 781,07	841 719,62
3%	5,45%	61	2 815,94	3 147,70	862 604,97	740 499,62
5%	7,45%	61	2 815,94	3 147,70	862 604,97	740 499,62
10%	12,45%	61	3 677,80	4 071,70	1 069 459,56	851 841,62

Kwota kredytu: 350 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), oprocentowanie okresowo stałe: 8,49%, marża kredytu: 2,45%, WIBOR 3M z 13.03.2023: 6,93%

W systemie rat malejących kwota raty spada wraz z upływem czasu. w tabeli podaliśmy wysokość rat za drugi miesiąc spłaty kredytu. Raty kredytu (z wyłączeniem rat dla aktualnego poziomu oprocentowania okresowo stałego) podaliśmy dla okresu, dla którego oprocentowanie jest zmienne (po zakończeniu pierwszego 5-letniego okresu oprocentowania stałego).

Zwróć uwagę, że po okresie oprocentowania okresowo stałego – o ile nie podpiszesz aneksu z oprocentowaniem okresowo stałym na kolejny okres – będziesz narażony na ryzyko wzrostu stóp procentowych. Tabela nr 2 pokazuje,

jak zmieni się wysokość rat Twojego kredytu – już po okresie obowiązywania oprocentowania okresowo stałego – w zależności od zmian wskaźnika referencyjnego.

W umowie kredytu poprosimy Cię o **oświadczenie**, że poinformowaliśmy Cię, że:

- istnieje ryzyko zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR, a w konsekwencji ryzyko zmiany stóp procentowych,
- zmiana stopy oprocentowania ma wpływ na wysokość należności banku z tytułu umowy i na wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.

Pracownik banku lub pośrednik kredytu hipotecznego udziela informacji na ten temat. Pomimo udzielonych wyjaśnień pamiętaj, że **bierzesz na siebie ryzyko zmiany oprocentowania kredytu**.

II. INFORMACJA O WYSOKOŚCI RAT W ZALEŻNOŚCI OD OKRESU KREDYTOWANIA

Długość okresu kredytowania a miesięczna rata kredytu hipotecznego

Istnieje odwrotna zależność pomiędzy długością okresu kredytowania a wysokością raty kredytu: **im dłuższy jest okres, na który się zadłużysz, tym niższa będzie miesięczna rata. i odwrotnie:** płacisz wyższą ratę, jeśli spłacasz kredyt przez krótszy okres (np. 20 lat, a nie 30 lat).



Im dłuższy jest okres kredytowania, tym kredyt jest droższy (bo odsetki naliczane są dłużej).

Zatem albo wybierzesz krótszy okres kredytowania, wyższą ratę i sumarycznie niższy koszt kredytu; albo dłuższy okres kredytowania, niższą ratę i sumarycznie wyższy koszt kredytu.

Zatem – jak pokazuje tabela nr 3 – **im dłuższy okres kredytowania, tym wyższy jest całkowity koszt kredytu i całkowita kwota do zapłaty przez klienta.**

Tab. 3. Wpływ okresu spłaty kredytu na kwotę kapitału do spłaty

Okres spłaty	Oprocentowanie zmienne				Oprocentowanie okresowo stałe			
	Suma kapitału do spłaty (w zł)	Suma odsetek do spłaty (w zł)	Suma rat do spłaty (w zł)	Całkowita kwota do zapłaty (w zł)	Suma kapitału do spłaty (w zł)	Suma odsetek do spłaty (w zł)	Suma rat do spłaty (w zł)	Całkowita kwota do zapłaty (w zł)
	A	B	A+B		A	B	A+B	
	Raty równe				Raty równe			
20 lat	350 000,00	426 419,58	776 419,58	792 218,58	350 000,00	407 774,20	757 774,20	773 573,20
25 lat	350 000,00	558 638,10	908 638,10	926 462,10	350 000,00	539 295,03	889 295,03	907 119,03
30 lat	350 000,00	698 462,33	1 048 462,33	1 068 311,33	350 000,00	678 910,33	1 028 910,33	1 048 759,33
	Raty malejące				Raty malejące			
20 lat	350 000,00	329 667,92	679 667,92	695 466,92	350 000,00	316 007,34	660 007,34	681 806,34
25 lat	350 000,00	411 742,92	761 742,92	779 566,92	350 000,00	397 699,46	747 699,46	765 523,46
30 lat	350 000,00	493 817,92	843 817,92	863 666,92	350 000,00	479 519,20	829 519,20	849 368,20

W obu systemach spłaty: kredyt w kwocie 350 000 zł, oprocentowanie zmienne 9,38% w skali roku: (marża kredytu: 2,45%, WIBOR 3m z 13.03.2023: 6,93%), oprocentowanie okresowo stałe: 8,49% w skali roku

Całkowita kwota do zapłaty – suma całkowitej kwoty kredytu i całkowitego kosztu kredytu z uwzględnieniem dodatkowego obowiązkowego ubezpieczenia nieruchomości na przykładzie oferty Locum, kosztów ustanowienia zabezpieczeń oraz prowizji.

Gdy nadmierne wydłużasz okres kredytowania, szczególnie powyżej 25 lat, potencjalnie narażasz się na wyższe ryzyko.

III. INFORMACJA O RYZYKU ZMIANY CEN ZABEZPIECZENIA KREDYTU

Czym jest ryzyko zmiany cen zabezpieczenia?

Kredyt hipoteczny ma silne zabezpieczenie – hipotekę ustanowioną na nieruchomości. Wartość zabezpieczenia spłaty kredytu może się jednak zmieniać w zależności od sytuacji na rynku nieruchomości. Dla banku ważne jest, aby wartość zabezpieczenia utrzymywała się na odpowiednim poziomie. w tym celu bank sprawdza wskaźnik LTV, który obrazuje, w jakim stopniu wartość zabezpieczenia pokrywa Twoje zadłużenie z tytułu kredytu.

Przykład: jeśli kredyt wynosi 100.000 zł, a wartość nieruchomości, która zabezpiecza spłatę kredytu 150.000 zł, to współczynnik LTV wynosi ok. 67%. Oznacza to, że kwota kredytu to ok. 67% wartości zabezpieczenia. Wartość zabezpieczenia pokrywa z nawiązką kwotę kredytu. Jeśli wartość zabezpieczenia spadnie w wyniku zmian cen na rynku nieruchomości do np. 135.000 zł przy kredycie 100.000 zł, to wskaźnik LTV wynosie 74%.

W tabeli nr 4 zaprezentowaliśmy, jak zmiany wartości zabezpieczenia spłaty kredytu powodują zmiany wskaźnika LTV.

Tab. 4. Zmiany wartości zabezpieczenia i zmiany wskaźnika LTV (założyliśmy stałą kwotę kredytu)

Wartość kredytu w PLN	Wartość zabezpieczenia, gdy zaciągasz kredyt	LTV, gdy zaciągasz kredyt	Wartość zabezpieczenia po spadku wartości o 10%	LTV po spadku wartości zabezpieczenia o 10%	Wartość zabezpieczenia po wzroście wartości o 10%	LTV po wzroście wartości zabezpieczenia o 10%
100 000	150 000	67%	135 000	74%	165 000	61%
250 000	315 000	79%	283 500	88%	346 500	72%
350 000	450 000	78%	405 000	86%	495 000	71%
500 000	650 000	77%	585 000	85%	715 000	70%

Wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem spłaty kredytu, może się zmieniać wielokrotnie w całym okresie kredytowania. Na zmiany może mieć wpływ wiele czynników:

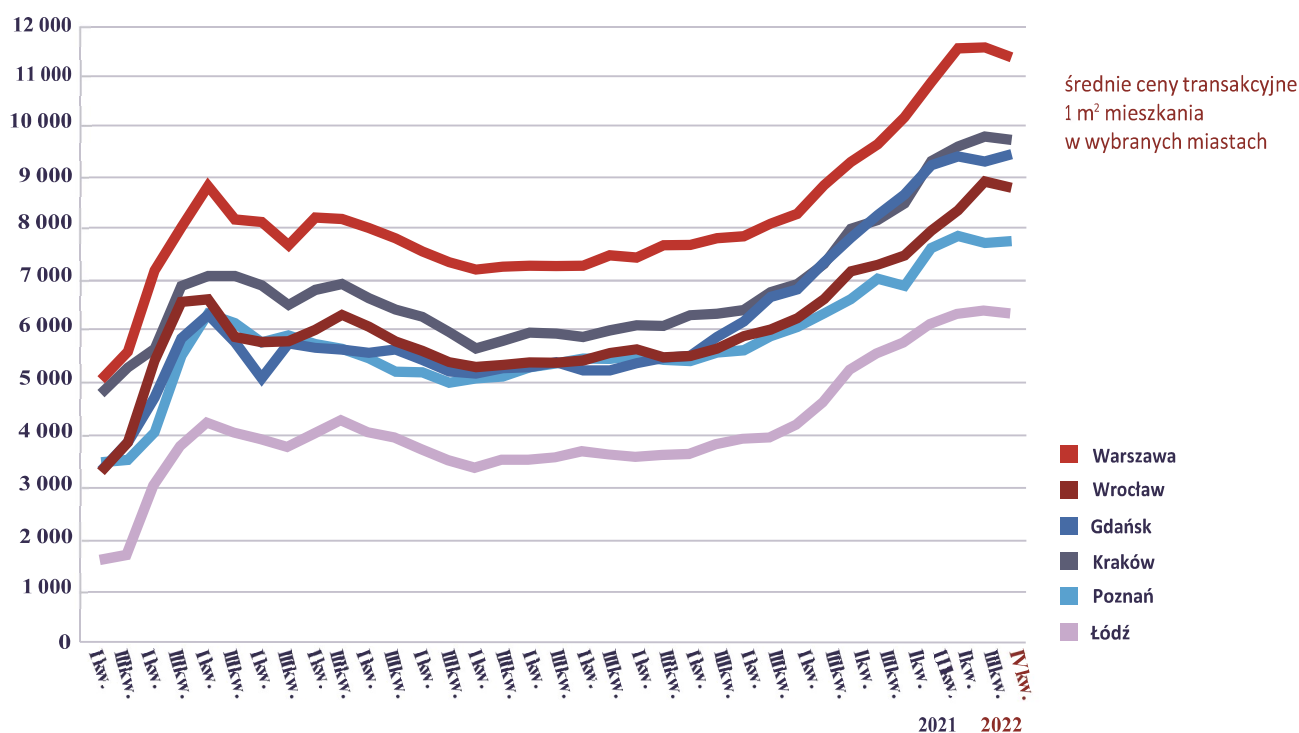
- sytuacja demograficzna,
- sytuacja gospodarcza,
- stan rynku pracy,
- dynamika wynagrodzeń,
- polityka pieniężna,
- podaż i popyt na określone rodzaje nieruchomości,
- dostępność programów, które wspierają rozwój budownictwa, itd.

To ważne także dla Ciebie, aby śledzić, jak kształtują się wartości rynkowe podobnych nieruchomości w Twojej okolicy. Jeśli kupisz nieruchomość zbyt drogo, to ryzykujesz, że poniesiesz stratę, jeśli za kilka lat wystawisz mieszkanie na sprzedaż. w przypadku, gdy podejmiesz decyzję o sprzedaży nieruchomości, będziesz mieć obowiązek spłaty całego kredytu. Ważne jest, aby cena sprzedaży pokryła co najmniej zadłużenie z tytułu kredytu.

Odpowiadasz przed bankiem za cały zaciągnięty dług, a nie do wysokości zabezpieczenia. Zatem, jeśli okaże się, że wartość nieruchomości którą zamierzasz sprzedać jest niższa od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty wraz z odsetkami, pozostałą część musisz dopłacić z własnych pieniędzy.

Wykres 1 obrazuje zmiany cen wartości mieszkań w największych miastach w Polsce:

Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkań w wybranych miastach



Źródło: Raport AMRON-SARFiN

IV. INFORMACJA O RYZYKU WALUTOWYM DLA KREDYTÓW W PLN

Czym jest ryzyko walutowe dla kredytów w PLN?

Ryzyko walutowe może wystąpić, gdy zmieni się waluta dochodu kredytobiorcy na inną niż PLN. w efekcie spadku kursu waluty obcej wzrośnie koszt obsługi kredytu udzielonego w PLN. Sytuacja finansowa kredytobiorcy może się pogorszyć, a tym samym mogą pojawić się problemy ze spłatą zobowiązania.

V. SŁOWNICZEK

LTV (Loan-to-value ratio) – współczynnik wysokości kredytu hipotecznego do wartości rynkowej nieruchomości

Kredyt – kredyt lub pożyczka hipoteczna

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i naszej marży.

Oprocentowanie okresowo stałe – oprocentowanie stałe, które obowiązuje przez czas określony (maksymalnie 5 lat od dnia uruchomienia kredytu lub od dnia wejścia w życie aneksu, który wprowadza takie oprocentowanie), niezależnie od zmiany wskaźnika referencyjnego. w przypadku, gdy okres kredytowania jest krótszy niż 5 lat, stałe oprocentowanie obowiązuje przez cały (pozostały) okres kredytowania.

Raty malejące – raty kapitałowo-odsetkowe spłaty kredytu, na które składają się równe raty kapitału i malejące odsetki naliczane od aktualnej kwoty zadłużenia. Równe raty uzyskujemy, gdy podzielimy kwotę udzielonego kredytu przez liczbę rat określonych przez klienta. Rata kapitałowa jest stała, a rata odsetkowa zmniejsza się z każdą następną ratą. Początkowo więc rata kapitałowo-odsetkowa jest największa i z każdą następną ratą maleje obciążenie dla kredytobiorcy. Na wysokość raty kapitałowo-odsetkowej wpływa wysokość oprocentowania. Jeśli wzrosną stawki referencyjne, to wzrośnie wysokość raty odsetkowej. To może wpłynąć w konsekwencji na wzrost raty kapitałowo-odsetkowej.

Raty równe (annuitetowe) – raty kapitałowo-odsetkowe w ramach spłaty kredytu, na które składają się rosnące raty kapitału i malejące odsetki naliczane od aktualnej kwoty zadłużenia. w miarę spłaty kredytu udział kapitału w racie rośnie, a udział odsetek maleje. Dzięki temu rata jest stała w całym okresie kredytowania (pod warunkiem braku zmian oprocentowania). w praktyce w dłuższym okresie raty będą się zmieniać, gdy stopy procentowe zmienią się – wówczas wyznaczamy nową ratę równą.

Wskaźnik referencyjny – WIBOR 3M lub WIBOR 6M (jeżeli takie były zapisy Twojej umowy kredytu).

WIBOR – wskaźnik referencyjny stopy procentowej, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub każdy inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości. Aktualną wysokość wskaźnika znajdziesz na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli obecnie GPW Benchmark SA (<https://gpwbenchmark.pl/>). Poziom WIBOR jest związany z wysokością stóp procentowych NBP, które ustala Rada Polityki Pieniężnej (RPP). Niekiedy wzrost lub spadek stawki referencyjnej następuje jeszcze przed zmianą stóp procentowych NBP. Dzieje się tak pod wpływem silnych oczekiwań uczestników rynku międzybankowego co do przyszłych decyzji RPP.

Informację przygotowaliśmy na podstawie założeń i w zakresie zalecanym Rekomendacją S dot. dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z grudnia 2019 r.