

INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCÓW O RYZYKACH I KOSZTACH KREDYTU HIPOTECZNEGO

*Ta informacja nie może być jedyną podstawą, aby podjąć decyzję o wyborze oferty kredytowej.
Przedstawione dane mają charakter informacyjny według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego*

I. INFORMACJA O RYZYKU ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

Zanim prześlemy Ci ważne informacje na temat ryzyka stopy procentowej kredytu hipotecznego chcielibyśmy, abyś poznał różnice dotyczące sposobu spłaty kredytu w modelu rat równych i modelu rat malejących. Rata każdego kredytu składa się z dwóch części: kapitałowej (tu spłacasz kwotę, którą pożyczyłeś) i odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału).

W systemie rat równych bieżące odsetki powiększamy o część kapitałową ustaloną w takiej wysokości, aby raty kredytu były równe w kolejnych miesiącach. 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 na taki sam okres, ale spłacanego w ratach malejących.

W systemie rat malejących część kapitałowa raty jest stała w całym okresie spłaty kredytu. Całkowity koszt takiego kredytu jest niższy niż kredytu w systemie rat równych, ale musisz być gotowy na pokrycie wyższych rat kredytu w początkowym okresie kredytowania.

OPROCENTOWANIE ZMIENNE

Na oprocentowanie zmienne składają się dwie części:

Zmienna	Stać
Wskaźnik referencyjny, który obowiązuje na rynku międzybankowym (np. WIBOR 3M lub WIBOR 6M)	Marża określona w umowie kredytu

W umowie kredytu podajemy zasady, według których ustalamy oprocentowanie. Zgodnie z tymi zasadami, oprocentowanie zmienne może zmieniać się co 3 lub 6 miesięcy, w zależności od zapisów umowy i zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR. Poziom WIBOR jest związany m.in. z wysokością stóp procentowych NBP, które ustala Rada Polityki Pieniężnej (RPP). Niekiedy wzrost lub spadek wskaźnika referencyjnego następuje jeszcze przed zmianą stóp procentowych NBP. Dzieje się tak pod wpływem oczekiwań uczestników rynku międzybankowego co do przyszłych decyzji RPP:

1. jeżeli wskaźnik referencyjny wzrośnie - rata kredytu zwiększy się,
2. jeżeli wskaźnik referencyjny spadnie - rata kredytu zmniejszy się,
3. jeżeli wskaźnik referencyjny utrzyma się na dotychczasowym poziomie – rata kredytu pozostanie bez zmian.

Powiadamy Cię o każdej zmianie oprocentowania w przekazywanym harmonogramie.



Uwaga: W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego poziom stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie kredytu, może wielokrotnie się zmieniać. Dlatego weź pod uwagę ryzyko wzrostu oprocentowania Twojego kredytu. WIBOR 3M w latach 90tych XX w. wynosił nawet ponad 25%.

Tab.1. Przykład zmian wysokości raty oraz kosztu kredytu w zależności od wysokości oprocentowania i od rodzaju rat kredytu. Założenia: Kwota kredytu: 350 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), marża: 2,20%.

WIBOR 3M	Oprocentowanie (WIBOR 3M + marża)	Rata kredytu (w zł) ¹		Całkowita kwota do zapłaty (w zł) ²	
		Raty równe	Raty malejące	Raty równe	Raty malejące
3%	5,20%	2 087	2 683	645 876	598 017
5%	7,20%	2 519	3 267	775 327	685 809
6,90% ³	9,10%	2 961	3 821	908 117	769 211
7,05% ⁴	9,25%	2 997	3 865	918 960	775 795
10%	12,20%	3 738	4 725	1 141 193	905 288
10,90% ⁵	13,10%	3 974	4 987	1 211 899	944 794

¹ Podaliśmy wysokość rat za pierwszy miesiąc spłaty kredytu - kwoty zaokrąglone do pełnego złotego.

² Przedstawia całkowitą kwotę do zapłaty (sumę całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty kredytu) w całym okresie kredytowania (25 lat) - kwoty zaokrąglone do pełnego złotego.

³ WIBOR 3M z 30.06.2023

⁴ Wzrost oprocentowania kredytu w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy w okresie przed 30.06.2023.

⁵ Wzrost poziomu wskaźnika WIBOR 3M o 4%.

OPROCENTOWANIE OKRESOWO STAŁE NA 5 LAT

Oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat oznacza pewność, że oprocentowanie Twojego kredytu nie zmieni się z powodu zmiany wskaźnika referencyjnego (WIBOR) w czasie 5 lat.

Korzyści w okresie stałego oprocentowania	Na co zwrócić uwagę?
<ul style="list-style-type: none">przez 5 lat masz jeden stały harmonogram spłaty – niezależny od rynkowych stóp procentowych,znajomość dokładnej wysokości raty Twojego kredytu pozwoli Ci lepiej planować budżet domowy.	<ul style="list-style-type: none">w przypadku spadku rynkowych stóp procentowych nie skorzystasz z niższego oprocentowania, Twój kredyt będzie oprocentowany według stopy stałej do końca okresu jej obowiązywania,weź pod uwagę ryzyko skokowego wzrostu raty kredytu po okresie obowiązywania stałego oprocentowania oraz zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy po okresie obowiązywania stałej stopy zdecydujesz się na oprocentowanie zmienne, jak i gdy zdecydujesz się skorzystać z oprocentowania stałego na kolejny okres. 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:

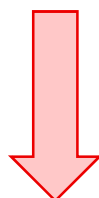
Twój wybór	Wysokość oprocentowania kredytu
Zawarcie aneksu do umowy przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania. Aneks ustali oprocentowanie okresowo stałe na kolejny okres	Zgodne z warunkami, które przedstawimy Ci w nowej propozycji
Brak działania: przejście na oprocentowanie zmienne - zgodnie z postanowieniami umowy lub aneksu	Oprocentowanie obliczymy jako sumę wskaźnika referencyjnego i marży z Twojej umowy kredytowej

Tab. 2. Przykład zmian wysokości raty oraz kosztu kredytu po okresie oprocentowania okresowo stałego.

Założenia: Kwota kredytu: 350 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), oprocentowanie stałe na okres pięciu pierwszych lat kredytu 7,10% (w skali roku).

Zwróć uwagę, że po okresie oprocentowania okresowo stałego będziesz narażony na ryzyko wzrostu stóp procentowych.

Oprocentowanie Okresowo stałe	Rata kredytu (w zł)	
	Raty równe	Raty malejące
7,10%	2 496	3 238



Po 5-latach nowe oprocentowanie okresowo stałe albo WIBOR powiększony o marżę umowy

Oprocentowanie po okresie 5 lat (WIBOR 3M + marża) ¹	Rata kredytu (w zł) ²		Całkowita kwota do zapłaty (w zł) ³	
	Raty równe	Raty malejące	Spłata w ratach równych	Spłata w ratach malejących
5,20%	2 141	2 712	530 653	502 465
7,20%	2 515	2 847	773 217	684 231
9,10%	2 496	3 238	864 320	737 653
9,25%	2 926	3 325	871 757	741 870
12,20%	3 562	4 013	1 024 487	824 814
13,10%	3 766	4 223	1 073 287	850 119

¹ Ilustracyjnie prezentujemy scenariusze wysokości stóp po 5 latach analogiczne do tych z tabeli nr 1.

² Podaliśmy wysokość rat za sześćdziesiąty pierwszy miesiąc spłaty kredytu- kwoty zaokrąglone do pełnego złotego.

³ Przedstawia całkowitą kwotę do zapłaty w całym okresie kredytowania (25 lat)- kwoty zaokrąglone do pełnego złotego.



Uwaga: W umowie kredytu poprosimy Cię o oświadczenie, że poinformowaliśmy Cię, że istnieje ryzyko zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR, a w konsekwencji ryzyko zmiany stóp procentowych oraz o tym, że zmiana stopy procentowej ma wpływ na wysokość rat kapitałowo odsetkowych i całkowitej kwoty do zapłaty. Pracownik banku lub pośrednik kredytu hipotecznego udziela informacji na ten temat. Pomimo otrzymanych wyjaśnień pamiętaj, że **bierzesz na siebie ryzyko zmiany oprocentowania kredytu.**

II. INFORMACJA O WYSOKOŚCI RAT W ZALEŻNOŚCI OD OKRESU KREDYTOWANIA I WKŁADU WŁASNEGO

Jak zmienia się rata kredytu i całkowita kwota do zapłaty w zależności od okresu kredytowania?

Dłuższy okres kredytowania powoduje, że:

- rata Twojego kredytu jest niższa, ale
- całkowity koszt kredytu rośnie, ponieważ odsetki naliczane są dłużej.

Zatem wybierzesz krótszy okres kredytowania i wyższą ratę albo dłuższy okres kredytowania i niższą ratę.

Tab. 3 Przykład wpływu okresu spłaty kredytu na całkowitą kwotę do zapłaty

Okres spłaty	Oprocentowanie zmienne		Oprocentowanie okresowo stałe	
	Wysokość pierwszej raty (w zł)	Całkowita kwota do zapłaty (w zł)	Wysokość pierwszej raty (w zł)	Całkowita kwota do zapłaty (w zł)
Raty równe				
20 lat	3 172	778 690	2 735	736 833
25 lat	2 961	908 117	2 496	864 320
30 lat	2 841	1 044 913	2 352	1 000 248
Raty malejące				
20 lat	4 113	687 336	3 529	656 638
25 lat	3 821	769 211	3 238	737 653
30 lat	3 626	851 086	3 043	818 954

Założenia: kredyt w kwocie 350 000 zł, oprocentowanie zmienne 9,10%, WIBOR 3M z 30.06.2023: 6,90%, marża 2,20%, oprocentowanie okresowo stałe: 7,10% (w skali roku). Kwoty zaokrąglone do pełnego złotego.

Całkowita kwota do zapłaty – suma rat do spłaty oraz kosztu dodatkowego obowiązkowego ubezpieczenia nieruchomości, kosztów ustanowienia zabezpieczeń oraz prowizji.



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

Jak zmienia się rata kredytu i całkowita kwota do zapłaty w zależności od wkładu własnego?

Wkład własny to kapitał (najczęściej pewna suma pieniędzy), który musisz posiadać, aby bank udzielił Ci kredytu mieszkaniowego. W zależności od celu kredytu, wkładem własnym mogą być pieniądze, które przeznaczysz na zapłatę za kupowany przez Ciebie dom lub mieszkanie, lub na zakup działki, materiałów budowlanych czy koszty wykonawcy.

Niższy wkład własny oznacza, że:

- kwota i rata Twojego kredytu jest wyższa
- całkowity koszt kredytu rośnie, ponieważ odsetki naliczane są od wyższej kwoty.

Zatem wybierzesz niższy wkład własny i większą kwotę kredytu, albo wyższy wkład własny i mniejszą kwotę kredytu.

Gdy masz niski wkład własny, szczególnie poniżej 20%, potencjalnie narażasz się na wyższe ryzyko.

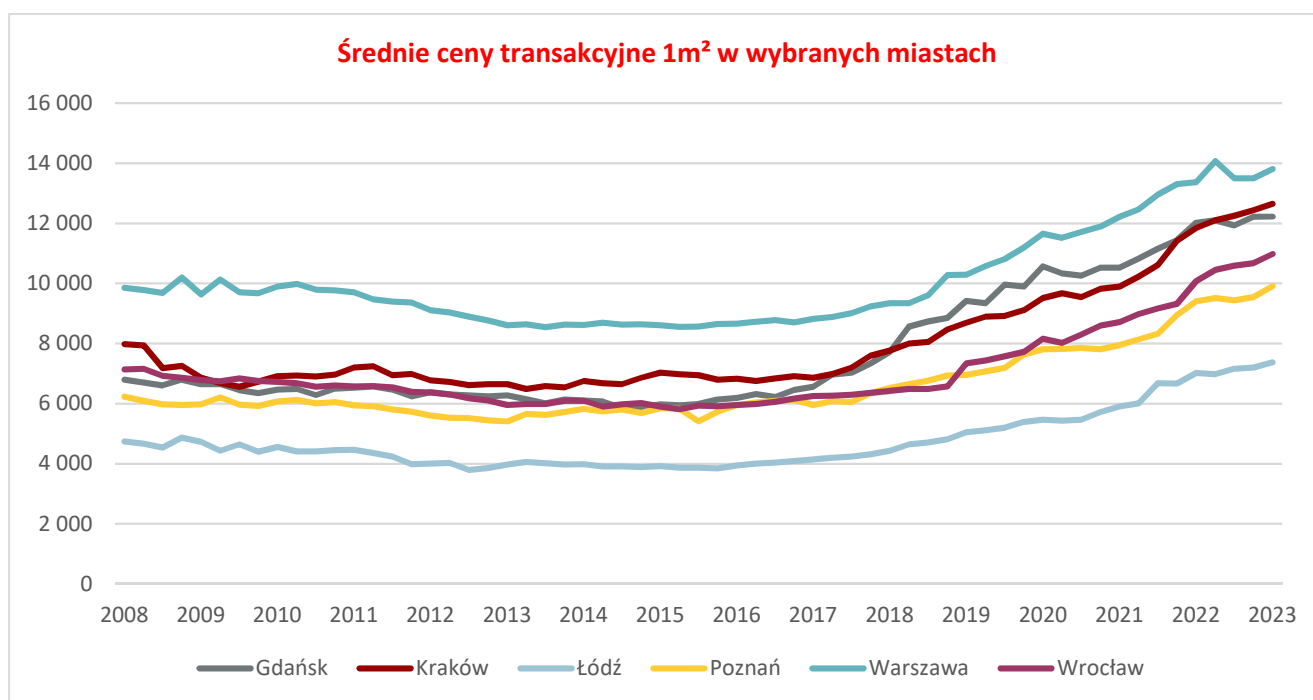
III. INFORMACJA O RYZYKU ZMIANY CEN ZABEZPIECZENIA KREDYTU

Zmiany cen na rynku nieruchomości wpływają na wartość zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Jeśli ceny nieruchomości spadną, a w konsekwencji wartość zabezpieczenia kredytu spadnie, bank może żądać od Ciebie dodatkowego zabezpieczenia kredytu.



Pamiętaj 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:



Zwróć uwagę na spadek cen nieruchomości w okresie od I kwartału 2008r. do IV kwartału 2012r. prezentowany na powyższym wykresie. Średnie ceny transakcyjne w tych miastach spadły w okresie od I kwartału 2008r. do IV kwartału 2012r. o 13,5%. Najwyższy spadek cen został zanotowany w Łodzi o 18%, zaś najniższy w Gdańsku o 8,5%.

IV. INFORMACJA O RYZYKU WALUTOWYM DLA KREDYTÓW W PLN

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

V. SŁOWNICZEK

Kredyt / kredyt hipoteczny – kredyt mieszkaniowy, rodzinny kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna

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

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 pożyczonego kapitału. Równe raty kapitału 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 wzrośnie wskaźnik referencyjny, 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/>).

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.