

INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCY O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM ZABEZPIECZONYM HIPOTECZNIE

Kredytobiorca zaciągający kredyt zabezpieczony hipotecznie narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt zabezpieczony hipotecznie o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Poniższy materiał ma charakter informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej.

WYJAŚNIENIE POJĘĆ

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma stawki referencyjnej (stawka WIBOR 3M) i indywidualnie ustalonej przez Bank i Klienta marży.

Oprocentowanie okresowo stałe – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu.

Raty równe – raty obejmujące spłatę kapitału i odsetek; w miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje, przez co rata w całym okresie kredytowania jest stała dla Kredytobiorcy.

Raty malejące – raty o zmiennej wysokości obejmujące spłatę kapitału i odsetek; złożonych z równych rat kapitałowych i malejących odsetek tj. wraz ze spłatą kapitału raty stają się coraz niższe co jest spowodowane tym, że odsetki są naliczane od zmniejszającego się zadłużenia.

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl

Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie – kredyt związany z finansowaniem nieruchomości, w przypadku którego zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe.

Rekomendacja T – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl;

Detaliczna ekspozycja kredytowa – kredyt udzielony osobie fizycznej na cele nie związane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego np. cele konsumpcyjne.

Ryzyko stopy procentowej – stopa procentowa to inaczej cena pieniądza na rynku. Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości stopy procentowej.

Ryzyko kursowe – ryzyko związane z możliwością wystąpienia w czasie trwania umowy kredytowej zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt, występuje przy kredytach walutowych lub, gdy Kredytobiorca osiąga dochody w walucie innej niż zaciągnięty kredyt (o ile Bank akceptuje dochody w walucie).

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażona jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, która ustalana jest przy uwzględnieniu:

- a) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu,
- b) kosztów prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, kosztów transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz innych kosztów związanych z tymi transakcjami, chyba, że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie kredytu lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą.

WIBOR 3M – wskaźnik referencyjny - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) (kod ISIN PL9999999748), która jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacji, podaź pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Kredytobiorca powinien zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości wskaźnika referencyjnego. Dotychczasowe trendy w zakresie kształtowania się wysokości wskaźnika referencyjnego mogą pomóc w wyborze oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji, że w przyszłości wskaźnik referencyjny podlegać będzie takim samym zmianom. Nie można przewidzieć, na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie kształtował się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia **istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.**

Wskaźnik DStI (ang. debt service to income) – wskaźnik wyrażający stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego.

Wskaźnik LtV (ang. loan to value) – wskaźnik wyrażający stosunek ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości.

Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania stawki WIBOR 3M

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący stawki WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania. WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M opublikowanej

przez **GPW Benchmark S.A.** na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.** informacją ogólną w zakresie procesu zmiany metody opracowywania stawki WIBOR 3M dokonanie takiej zmiany przez **GPW Benchmark S.A.** poprzedza proces konsultacji publicznych, w ramach których **GPW Benchmark S.A.** określi zakres proponowanej zmiany oraz jej uzasadnienie. Uzasadnieniem dla dokonania zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 3M dla **GPW Benchmark S.A.** może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania stawki WIBOR 3M do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 3M może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości stawki WIBOR 3M w wyniku dokonanej przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem w związku z zawartą Umową kredytu.

Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 3 w sposób trwały lub czasowy
GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M opublikowanej przez **GPW Benchmark S.A.** na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR. **GPW Benchmark S.A.** może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania WIBOR 3M w szczególności z przyczyn biznesowych (czynnik pozaekonomiczny) lub z uwagi na uznanie przez **GPW Benchmark S.A.**, że dane wykorzystywane przez **GPW Benchmark S.A.** do opracowywania WIBOR 3M nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem stawki WIBOR 3M Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.**, informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania WIBOR 3M dokonanie takiej zmiany przez **GPW Benchmark S.A.**, poprzedza proces konsultacji publicznych w ramach których **GPW Benchmark S.A.**, określi datę, od której zamierza zaprzestać opracowywania WIBOR 3M. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania WIBOR 3M dla **GPW Benchmark S.A.**, może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania **GPW Benchmark S.A.**, danych niezbędnych do wyznaczania wartości WIBOR 3M. Dodatkowo metoda opracowywania WIBOR 3M wskazuje, że istnieją okoliczności, w których w danym dniu **GPW Benchmark S.A.**, może nie być w stanie wyznaczyć wartości WIBOR 3M na przykład w sytuacji nie otrzymania przez **GPW Benchmark S.A.**, w danym dniu wystarczającej ilości danych niezbędnych do wyznaczenia w danym dniu wartości WIBOR 3M. Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez **GPW Benchmark S.A.**, opracowywania WIBOR 3M może być brak możliwości wykorzystania przez Bank WIBOR 3M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem Umowy kredytu. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia Umowy kredytu łączącej Kredytobiorcę z Bankiem.

Kredyt zabezpieczony hipotecznie oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej – zgodnie z wyborem Klienta.

Zmienna stopa procentowa w całym okresie kredytowania.

Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M. Rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że zmienne oprocentowanie kredytu niesie ze sobą ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu (wzrost lub spadek) w czasie obowiązywania umowy, zatem przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu Kredytobiorca powinien wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość zmiany stóp procentowych.

Każda zmiana stopy procentowej wpływa na wysokość (wzrost lub spadek) kosztów obsługi kredytu. Wzrost stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokość kwoty zadłużenia

Oprocentowanie kredytu stanowi sumę stawki referencyjnej WIBOR 3M i indywidualnie ustalonej marży, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stawka referencyjna WIBOR 3M przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony ustala w Umowie kredytu, że stawka referencyjna będzie miała poziom „0” (zero). Oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży kredytu.

Przykład:

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian stawki referencyjnej WIBOR 3M na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 110 tys. zł udzielonego na 25 lat, oprocentowanego stawką WIBOR 3M oraz indywidualnie ustaloną marżą w wysokości 1%:

WIBOR 3M	MARŻA BANKU	OPROCENTOWANIE KREDYTU	RATA
8%	1%	9%	923,12 zł
6%	1%	7%	777,46 zł
3%	1%	2%	580,62 zł
1%	1%	2%	466,24 zł
0,22%	1%	1,22%	425,61 zł
0%	1%	1%	414,56 zł
-0,5%	1%	1%	414,56 zł

Wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M powinny być brane pod uwagę przez Kredytobiorców, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem środków pieniężnych na spłatę rat kredytu.

Przyszłe wartości stopy procentowej w dużym stopniu zależą od jej przeszłych notowań, które niekoniecznie będą odzwierciedlać trend długookresowy. Z drugiej jednak strony Kredytobiorca powinien prześledzić, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące stopy procentowej. Przeszłe trendy mogą pomóc w podjęciu decyzji dotyczącej wyboru oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu przy podejmowaniu decyzji o rodzaju oprocentowania (stałe lub zmienne), szczególnie w przypadku wieloletniego kredytu zabezpieczonego hipotecznie, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej.

Okresowo stała stopa procentowa – stopa procentowa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu 60-miesięcznym przedziale czasu.

Stać stopa procentowa, która jest określona w Umowie kredytu lub w Aneksie do umowy kredytu zmieniającym formułę oprocentowania na stałą, obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia zawarcia Umowy kredytu lub od dnia zawarcia Aneksu do umowy kredytu zmieniającego formułę oprocentowania.

W pozostałym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę indywidualnie ustalonej marży i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, określonych w Umowie kredytu.

Zasady ustalania oprocentowania okresowo stałego i oprocentowania zmiennego oraz dokonywania zmian (lub utrzymania) oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu.

Wykres notowań stawki WIBOR 3M w latach 2001-2022r.



Ryzyko nadmiernego zadłużenia – to sytuacja, w której Kredytobiorca traci zdolność do spłaty swoich zobowiązań. Charakteryzuje się ona nadwyżką bieżących i przyszłych obciążeń finansowych Kredytobiorcy nad jego dochodami oraz niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę jego zobowiązań.

Bardzo długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt zabezpieczony hipotecznie wymaga od Kredytobiorcy zachowania odpowiedniej nadwyżki dochodów nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań (bufora dochodowego), na wypadek pogorszenia się sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych Kredytobiorców, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, dla których wstępna analiza wniosku kredytowego wskazuje na przekroczenie wskaźnika DSTI 40% lub jeśli wskaźnik DSTI przekracza 50% dla pozostałych Kredytobiorców.

W przypadku, kiedy stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych ze spłatą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu Kredytobiorcy przekracza odpowiednio 40% lub 50%, to długi okres spłaty kredytu oraz podwyższone przez ten czas wydatki zwiększają ryzyko wystąpienia sytuacji nadwyżki wydatków nad dochodami. Rodzi to po stronie Kredytobiorcy konieczność dokładnego planowania wydatków oraz w miarę możliwości gromadzenia środków, które będą stanowiły margines bezpieczeństwa w przypadku pogorszenia się sytuacji dochodowej Kredytobiorcy lub konieczności ponoszenia wyższych niż planowane wydatków.

Zaangażowanie się w transakcję kredytową powinno być świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po stronie Banku, jak i Kredytobiorcy. Bank wskazuje, że kredyt zabezpieczony hipotecznie obciążony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Kredytobiorcy oraz na możliwość realizacji przez nich większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

Ryzyko zmiany cen rynkowych nieruchomości - podstawowym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka na nieruchomości. Jakość takiego zabezpieczenia zależy w dużym stopniu od wartości tej nieruchomości, a w szczególności zmiany jej wartości już po udzieleniu kredytu. Nieruchomości są dobrem, którego ceny rynkowe podlegają ciągłym wahaniom. Powoduje to zmianę wartości zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Ewentualny wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym, zarówno z punktu widzenia Kredytobiorcy, jak i Banku. Jednak na rynku nieruchomości mogą występować również odwrotne sytuacje, czyli spadek cen nieruchomości. Taka sytuacja może spowodować, że wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Bank może w takiej sytuacji żądać od Kredytobiorcy np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

Ubezpieczenia – Kredytobiorca może skorzystać z oferty ubezpieczeń towarzystw ubezpieczeniowych, z którymi Bank współpracuje. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w Warunkach Ubezpieczeń danego towarzystwa, które dostępne są w placówkach Banku. Kredytobiorca może również skorzystać z ubezpieczeń spoza oferty Banku, pod warunkiem, że oferujące je zakłady ubezpieczeń oraz produkty spełniają wymogi Banku dotyczące zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

PODSUMOWANIE

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu zabezpieczonego hipotecznie, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej.

Przed zawarciem umowy Bank informuje Kredytobiorców o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, który pozostaje związany Umową kredytu, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

Bank prezentuje Kredytobiorcy symulacje kosztów obsługi ekspozycji kredytowej dla stawki referencyjnej WIBOR 3M na poziomie 3%, 5%, 10%, powiększonej o marżę kredytu w postaci symulacji wysokości rat kredytu.

POWYŻSZA INFORMACJA NIE MOŻE BYĆ JEDYNĄ PODSTAWĄ DO PODJĘCIA DECYZJI O WYBORZE OFERTY KREDYTOWEJ. PRZEDSTAWIONE ZAPISY MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I UWZGLĘDNIAJĄ ZAPISY REKOMENDACJI S ORAZ REKOMENDACJI T KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO.