

INFORMACJA O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM HIPOTECZNYM

Zaciągając kredyt hipoteczny narażony jesteś na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony przede wszystkim ryzykiem stopy procentowej. Powinieneś się także liczyć z ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości oraz ryzykiem nadmiernego zadłużenia.

WYJAŚNIENIE POJĘĆ:

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego (stawka WIBOR 3M z danego dnia, określonego Umową kredytową) i indywidualnie ustalonej przez nas i wskazanej w Umowie kredytowej marży.

Okresowo stała stopa procentowa - 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 dla Ciebie stała.

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.

Rozporządzenie BMR – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

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 osiągasz dochody w walucie innej niż zaciągnięty kredyt.

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

1. całkowitego kosztu kredytu przez Ciebie ponoszonego, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu,
2. 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 o kredyt hipoteczny lub w innej umowie z Tobą zawartej.

WIBOR 3M – wskaźnik referencyjny, którego nazwa pochodzi od słów (ang.) Warsaw Interbank Offered Rate, który jest ustalany zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, tj. GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowany 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, inflacja, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiana sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Powinienesz 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 zaprzestania jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.**

Czy wskaźnik referencyjny może się zmienić?

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

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący stawkę 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 nami w związku z zawartą Umową kredytu.

Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M 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.

Zaprzestanie przez GPW Benchmark S.A. opracowywania WIBOR 3M może być także konsekwencją zmiany obowiązujących przepisów prawa, które mogą wejść w życie niezależnie od opisanego powyżej trybu zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania WIBOR 3M może być brak możliwości wykorzystania przez nas wskaźnika WIBOR 3M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej Umowy kredytu. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia umowy nas łączącej.

Powinieneś pamiętać, że zastosowanie nowego wskaźnika (np. w wyniku zaprzestania opracowywania WIBOR 3M) albo zastosowanie wskaźnika po zmianie metody jego wyznaczania, może się wiązać ze zmianą wysokości oprocentowania kredytu, wysokości miesięcznej raty oraz całkowitego kosztu kredytu.

Na czym polega ryzyko stopy procentowej?

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej.

Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M (ustalanego z danego dnia, określonego Umową kredytową). 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 powinieneś 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 wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży.

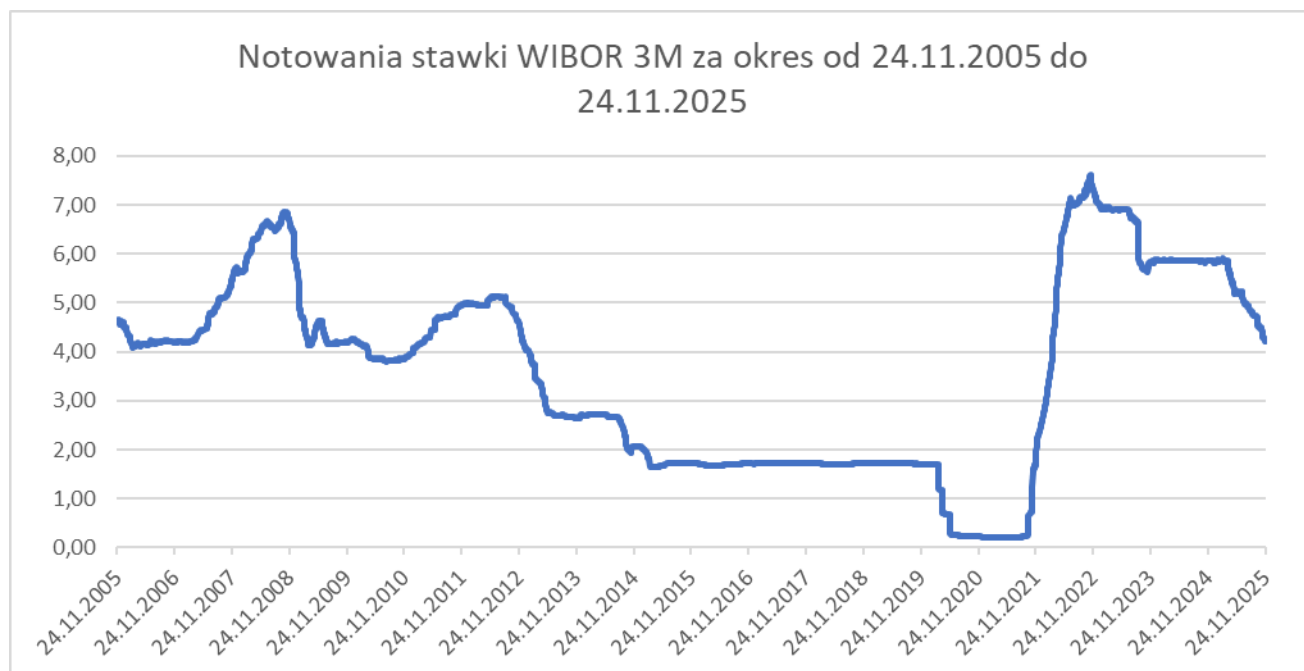
Przykład:

Poniższe dane dotyczą przykładu reprezentatywnego, który przedstawia wpływ zmian wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 517 tys. zł udzielonego na 20 lat, oprocentowanego stawką WIBOR 3M oraz indywidualnie ustaloną marżą w wysokości 2,00 p.p.:

WIBOR 3M	NASZA MARŻA	OPROCENTOWANIE KREDYTU	RATA annuitetowa w zł
4,22%	2,00 p.p.	6,22%	3 769,22
10,22%	2,00 p.p.	12,22%	5 770,17
-0,50%	2,00 p.p.	1,50%	2 494,64
1,00%	2,00 p.p.	3,00%	2 867,48

Wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M obecnie kształtują się na średnim poziomie, co powinno być przez Ciebie brane pod uwagę. 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 powinieneś 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, szczególnie w przypadku wieloletniego kredytu hipotecznego, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Informujemy Cię o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy.



Źródło: opracowanie własne BS w Tychach na podstawie zgromadzonych danych w oparciu o portale money.pl i gpwbenchmark.pl

Ograniczenie ryzyka zmienności stopy procentowej

Aby ograniczyć ryzyko zmian stopy procentowej, oferujemy kredyt hipoteczny z okresowo stałą stopą procentową. Okresowo stała stopa procentowa wyznaczana jest na okres 5 lat. Wysokość oprocentowania kredytu oraz wysokość rat nie będą się wówczas zmieniać ze względu na zmianę wskaźnika referencyjnego. **Zwróć uwagę, iż w przypadku spadku wysokości WIBOR 3M lub innych stóp procentowych, wysokość raty Twojego kredytu ze stałym oprocentowaniem pozostanie w tej samej wysokości. Może się okazać, że wysokość raty kredytu ze zmiennym oprocentowaniem na skutek tej zmiany będzie niższa niż rata Twojego kredytu z okresowo stałym oprocentowaniem.**

Wysokość okresowo stałej stopy procentowej jest określana w umowie kredytu. Po zakończeniu okresu oprocentowania stałego, kredyt będzie oprocentowany wg formuły oprocentowania zmiennego, jako suma stawki WIBOR 3M i stałej w pozostałym okresie kredytowania marży ustalonej w Umowie kredytu.

Co to jest ryzyko nadmiernego zadłużenia?

Ryzyko nadmiernego zadłużenia – to sytuacja, w której tracisz zdolność do spłaty swoich zobowiązań. Charakteryzuje się ona nadwyżką bieżących i przyszłych Twoich obciążeń finansowych nad Twoimi dochodami oraz niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę zobowiązań. Długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt hipoteczny, wymaga od Ciebie zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia się sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Jeżeli ubiegasz się o kredyt zabezpieczony hipotecznie na okres dłuższy niż 25 lat, to bardzo długi okres spłaty kredytu oraz podwyższone przez ten czas wydatki zwiększają ryzyko wystąpienia sytuacji nadwyżki wydatków

nad dochodami. Rodzi to po Twojej stronie konieczność szczególnie dokładnego planowania wydatków oraz w miarę możliwości gromadzenia środków, które będą stanowiły margines bezpieczeństwa w przypadku pogorszenia się Twojej sytuacji dochodowej lub konieczności ponoszenia wyższych niż planowane wydatków. Zaangażowanie się w transakcję kredytową winno być wówczas świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po naszej, jak i Twojej stronie. Wskazujemy, że kredyt hipoteczny obciążony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Twoją sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Ciebie większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

Ubezpieczenia – możesz skorzystać z oferty ubezpieczeń towarzystw ubezpieczeniowych, z którymi współpracujemy. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w Warunkach Ubezpieczeń danego towarzystwa, które dostępne są w naszych placówkach. Możesz również skorzystać z ubezpieczeń spoza naszej oferty, pod warunkiem, że oferujące je zakłady ubezpieczeń oraz produkty spełniają nasze wymagania dotyczące zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

PODSUMOWANIE

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości rat kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, powinieneś brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy informujemy Cię o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Na Tobie spoczywa ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji ponieważ zostaniesz związany umową i przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będziesz spłacał raty kredytu.

Prezentujemy Ci (zawarte w harmonogramie spłat, stanowiącym załącznik do umowy kredytowej) symulacje kosztów obsługi kredytu (obejmujące wysokość rat spłaty kredytu) dla poziomów stawki referencyjnej 3%, 5%, 10 % i 15%, a także symulacje kosztów obsługi kredytu przy wzroście stawki referencyjnej o 400 punktów bazowych oraz przy wzroście stawki referencyjnej w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w okresie poprzedzającym datę sporządzenia informacji równym co najmniej planowanemu okresowi kredytowania, a w przypadku braku danych historycznych uwzględniamy dane dla najdłuższego dostępnego okresu. Ponadto (w formularzu informacyjnym wydawanym przed złożeniem wniosku kredytowego) prezentujemy Ci wysokość RRSO i raty spłaty kredytu przy założeniu wzrostu stopy oprocentowania kredytu hipotecznego do najwyższego poziomu w ciągu ostatnich 20 lat.

Ważne:

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