Informacja dla kredytobiorcy o ryzykach związanych z kredytem zabezpieczonym hipotecznie

Wstęp

Jeżeli zaciągają Państwo kredyt hipoteczny, są Państwo narażeni na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny jest obciążony ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości, natomiast kredyt o zmiennym oprocentowaniu jest dodatkowo obciążony ryzykiem stopy procentowej. Poniższy materiał ma charakter informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej.

Czy wskaźnik referencyjny może się zmienić?

1. Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR. Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniami administratora wskaźnika są opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania oraz jego publikacja.

Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora.

2. Co to jest Rozporządzenie BMR?

Rozporządzenie BMR to 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. Rozporządzenie BMR określa zasady, na jakich opracowuje się wskaźniki referencyjne oraz reguły nadzoru nad podmiotami (tzw. administratorami wskaźników), które te wskaźniki opracowują i udostępniają uczestnikom rynku finansowego, w tym bankom. Rozporządzenie BMR ma zapewnić przejrzystość, rzetelność i wiarygodność wskaźników referencyjnych oraz zwiększyć ochronę konsumentów.

3. Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy.

Administrator wskaźnika może zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określony w dokumentacji wskaźnika referencyjnego.

Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego Bank korzysta, albo zaprzestanie opracowywania wskaźnika referencyjnego.

W przypadku gdy wystąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego lub zostanie wskazany wskaźnik alternatywny dla wskaźnika, którego opracowywania zaprzestano, poinformujemy Państwa o tym zdarzeniu w sposób, który określimy w umowie kredytu. Jeżeli w przyszłości nie będziemy mogli dalej stosować wskaźnika referencyjnego, który wskazaliśmy w umowie (np. nie będzie już publikowany przez administratora), wówczas zastąpimy ten wskaźnik nowym wskaźnikiem referencyjnym, zgodnie z umową kredytu.

Na czym polega ryzyko stopy procentowej?

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej – zgodnie z Państwa wyborem.

1. 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. 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 powinni Państwo 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 i marży.

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian wskaźnika referencyjnego na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 110 tys. zł udzielonego na 25 lat.

Wskaźnik referencyjny	Marża banku	Oprocentowanie kredytu	Rata
8%	1%	9%	923,12 zł
6%	1%	7%	777,46 zł
3%	1%	4%	580,62 zł
1%	1%	2%	466,24 zł
0,22%	1%	1,22%	425,61 zł
0%	1%	1%	414,56 zł

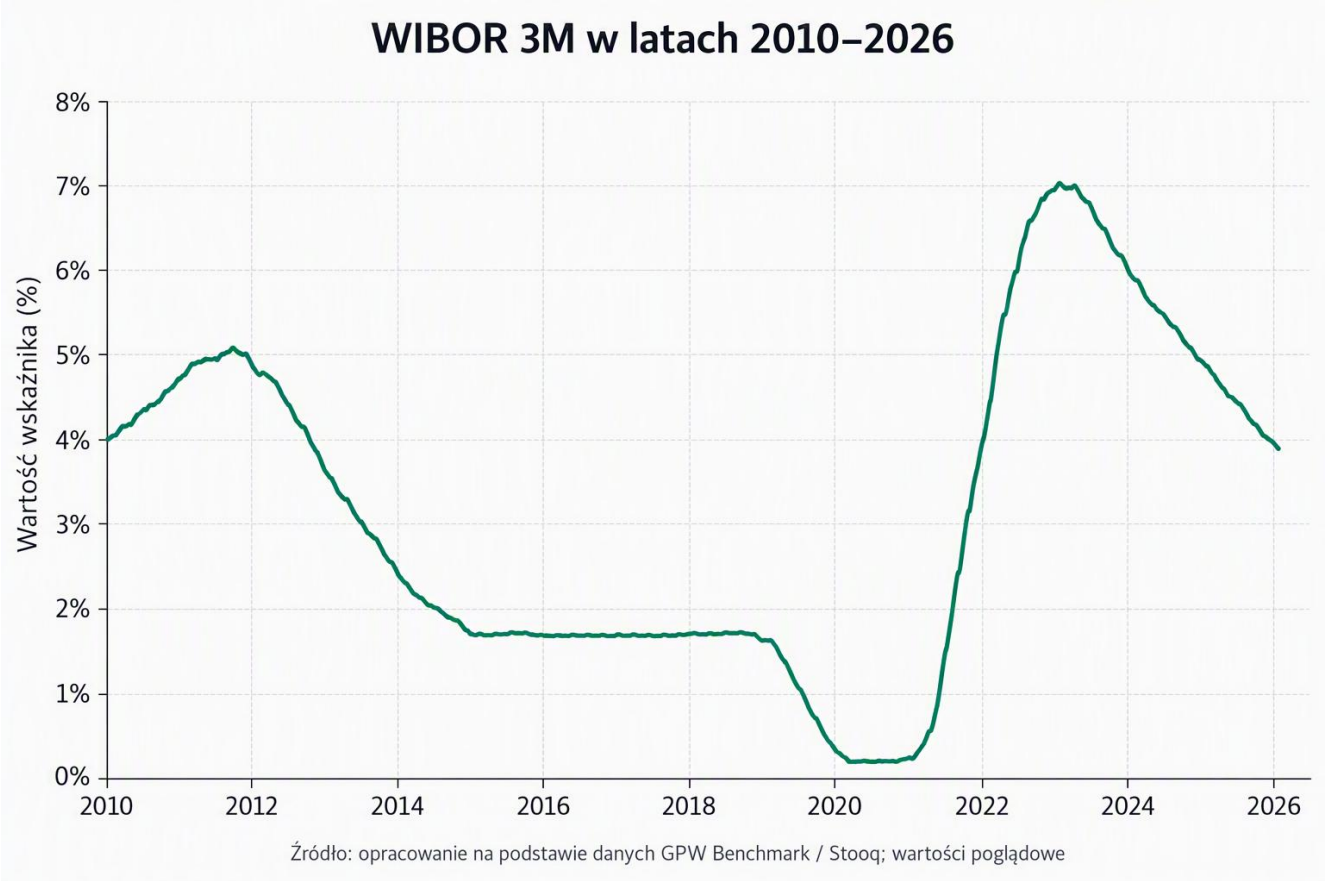
Powinni Państwo zwrócić szczególną uwagę na możliwe zmiany wartości wskaźnika referencyjnego, zwłaszcza jeżeli kwota Państwa zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem środków 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 powinni Państwo 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 hipotecznego, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Bank informuje Państwa o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy.

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.

Wykres notowań wskaźnika referencyjnego na przykładzie wskaźnika WIBOR 3M w latach 2010–2026.



2. 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.

Stała stopa procentowa obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu / od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu przypada w dniu wolnym od pracy, okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W przypadku gdy posiadają Państwo kredyt w formule oprocentowania okresowo stałego, Na miesiąc przed i po dniu, kiedy kończy się okres stałego oprocentowania, nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
2) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
3) zmiana metody spłat rat kredytu:
    a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
    b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego i są Państwo narażeni na ryzyko stopy procentowej, jak przy oprocentowaniu zmiennym.

Mogą Państwo kontynuować oprocentowanie w formule okresowo – stałej w kolejnym 60-miesięcznym okresie. W tym celu powinni Państwo złożyć wniosek o kontynuację oprocentowania. Taki wniosek należy złożyć przed zakończeniem trwającego 60-miesięcznego okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej. Po jego pozytywnym rozpatrzeniu podpisujemy z Państwem aneks do Umowy kredytu.

Co to jest ryzyko nadmiernego zadłużenia?

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 hipoteczny, wymaga od Państwa zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia Państwa sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych z Państwa, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, dla których wstępna analiza wniosków kredytowych wskazuje na przekroczenie przez wskaźnik DStI 40%, lub w przypadku przekroczenia przez wskaźnik DStI 50% dla pozostałych klientów.

W przypadku gdy 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 Kredytobiorcy przekracza 40% oraz Kredytobiorca ubiega się o kredyt zabezpieczony hipotecznie na okres dłuższy niż 25 lat, 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 wówczas winno być świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po stronie Banku, jak i Państwa. Bank wskazuje, że kredyt hipoteczny obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Państwa sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Państwa większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

Jaki wpływ na transakcję mają zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności banku?

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Jakość takiego zabezpieczenia zależy w dużym stopniu od wartości nieruchomości, a w szczególności zmiany tej 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

Mogą Państwo skorzystać z oferty ubezpieczeń zakładów ubezpieczeń, z którymi Bank współpracuje. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w warunkach ubezpieczeń danego zakładu, które dostępne są w placówkach Banku. Mogą Państwo również skorzystać z ubezpieczeń spoza oferty Banku, pod warunkiem, że oferujące je zakłady ubezpieczeń oraz produkty spełniają wymogi Banku dotyczące zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

Słownik pojęć

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.

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej przez Bank i Klienta marży.

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; złożone są z równych rat kapitałowych i malejących rat odsetkowych; 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.

Ryzyko stopy procentowej – ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu wynikające ze zmiany stopy procentowej. W przypadku kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej zmiana wskaźnika referencyjnego wpływa na wysokość oprocentowania kredytu, a tym samym na wysokość raty oraz całkowity koszt kredytu. Wzrost stopy procentowej może spowodować wzrost raty kredytu i kwoty odsetek do zapłaty.

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.

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

4) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z umowy kredytu,
5) 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 zawartej z kredytobiorcą.

GPW Benchmark S.A. – administrator wskaźników referencyjnych, w tym wskaźników WIBID, WIBOR oraz POLSTR. Pełna firma: GPW Benchmark Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000493097; NIP: 525 25 46 511; REGON: 146514668. Kapitał zakładowy wynosi 5 900 000 zł i został opłacony w całości. Adres strony internetowej: www.gpwbenchmark.pl; adres e-mail: kontakt@gpwbenchmark.pl.

POLSTR (Polish Short Term Rate) 1 M Stopa składana - to wskaźnik referencyjny, który jest opracowywany na podstawie Regulaminu Rodziny Indeksów Składanych POLSTR (Polish Short-Term Rate). Regulamin ten określa zasady opracowywania i publikacji nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej przez GPW Benchmark S.A. POLSTR opiera się na rzeczywistych, jednodniowych transakcjach depozytowych.

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacji, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Powinni Państwo zapoznać się z kształtowaniem się danych 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.

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.

Podsumowanie

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, powinniście Państwo brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy informujemy Państwa o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. To Państwo ponoszą ryzyko związane z podjęciem decyzji oraz jej konsekwencjami. Pozostaniecie Państwo związani z nami umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo nawet kilkadziesiąt lat będziecie Państwo spłacali raty kredytu.

Prezentujemy Państwu symulację kosztów obsługi ekspozycji kredytowej dla poziomów stóp procentowych: 3%, 5%, 10%, wraz z symulacją kosztów i wysokości rat spłaty kredytu w formie harmonogramu.

Ważne:

Powyższa informacja nie może być jedyną podstawą dla Państwa do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej. Przedstawione przez nas zapisy mają charakter informacyjny i uwzględniają zapisy Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.