

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Bankowego

- I. Omówienie na czym polega, jak skutkuje ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej z przykładami drastycznych zdarzeń rynkowych
- II. Dodatkowe symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu i kursu waluty, w której kredyt jest denominowany na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

I. Omówienie na czym polega, jak skutkuje ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej z przykładami drastycznych zdarzeń rynkowych

Ryzyko kredytów walutowych

W Polsce coraz popularniejsze są kredyty walutowe, pod których pojęciem rozumie się **taki kredyt, którego suma została określona nie w złotych, lecz w innej walucie**. Kredyty dewizowe na pierwszy rzut oka wydają się korzystniejszą opcją niż kredyty w złocie. Trzeba jednak pamiętać, że generują one **dotychczasowe koszty i ryzyko** dla klienta, które przedstawiamy poniżej. Są to:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Walutą kredytów dewizowych zazwyczaj jest euro lub frank szwajcarski. Natomiast nasz dochód potrzebny do spłacenia kredytów powstaje w złotych. Spłacanie kredytu również odbywa się w złotych.

Ponieważ zazwyczaj kredyty wypłaca się w złotych, pożyczkodawca najpierw przeliczy kwotę udzielanego kredytu dewizowego na PLN. Stosuje się wtedy **kurs zakupu dewiz**, jakby odkupił od klienta te dewizy, równowartość których wypłaci w złotych. Przy spłacaniu kredytu odbywa się to w odwrotnym kierunku. Kiedy klient zapłaci ratę w złotych, bank to przeliczy na dewizy wg **kursu sprzedaży dewiz**, jakby sprzedał klientowi dewizy potrzebne do zapłacenia kolejnej raty.

Wielkość różnicy pomiędzy kursem zakupu i sprzedaży („różnica kursów”) instytucje finansowe określają dowolnie. **Kurs kupna jest niższy od kursu sprzedaży**. Należy pamiętać, że dla kredytobiorcy stanowi to **dotychczasowy koszt kredytu!**

Rata miesięczna kredytów do spłacania składa się z dwóch części: ze spłaty kapitału (comiesięczne zmniejszanie się sumy udzielonego kredytu) i ze spłaty odsetek. Przy kredytach udzielonych w dewizach, w przeciwieństwie do kredytów udzielonych w złotych, jedno i drugie (wielkość spłaty kapitału i spłaty odsetek) może się zmieniać, przez to **raty miesięczne kredytów dewizowych częściej niż kredytów złotych i większym stopniu mogą się wahać**. Z jednej strony zależnie od odsetek danej dewizy częściej może się zmieniać stopa procentowa, co przy długoterminowym kredycie może spowodować znaczący wzrost rat. Z drugiej strony proporcjonalnie do stopnia osłabienia kursu rośnie wielkość wyrażonych w złotych miesięcznych rat do spłacenia.

Zmiany kursu walutowego czy stopy procentowej mogą spowodować, że początkowo tańszy kredyt walutowy może stać się znacznie droższy w obsłudze niż kredyt złotówkowy. Z drugiej strony, możliwa jest sytuacja, że będzie on jeszcze tańszy, ale tego niestety nie sposób z góry przewidzieć.

Z tego względu, na kredyt walutowy powinni decydować się konsumenci świadomi ryzyka, jakie jest z nim związane. Zaciągając kredyt walutowy, warto przekalkulować – dla własnego bezpieczeństwa – czy dochody pozwolą na obsłużenie kredytu, także wtedy gdy raty wzrosłyby do poziomu analogicznego, jak przy kredytach złotych.

Materiał do uzgodnień – Prośba o dokonywanie uwag na niniejszym dokumencie z wykorzystaniem funkcji „Śledź zmiany”, w celu sprawnej redakcji finalnej.



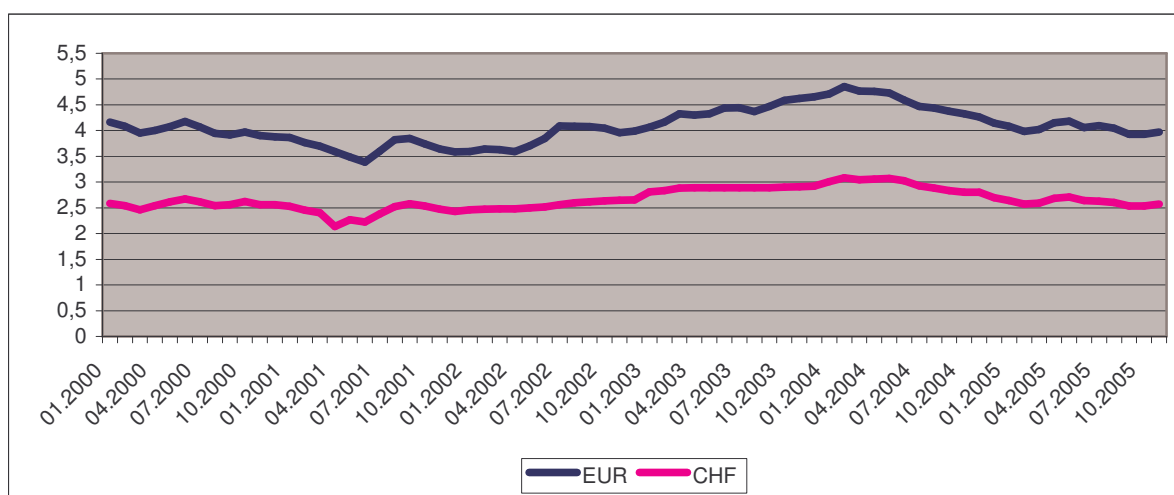
Podczas podejmowania decyzji co do rodzaju oprocentowania, szczególnie przy długoterminowym kredycie hipotecznym, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej czy kursu walutowego!

Czym jest ryzyko walutowe?

Ryzyko walutowe (kursowe) występuje przy kredytach denominowanych i ponoszone jest przez kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt. Decydujący wpływ na spadek atrakcyjności kredytów walutowych ma osłabienie złotego.

Poniższy wykres przedstawia zmiany kursu złotego w stosunku do euro i do franka szwajcarskiego w ciągu ostatnich 6 lat.

Średniomiesięczne kursy EUR I CHF w latach 2000-2005.



Biorąc pod uwagę długi okres, można dobrze zaobserwować wysoki stopień zmienności kursów – zarówno w odniesieniu do franka, jak i do euro. Do połowy 2004 roku – kiedy to mieliśmy do czynienia z osłabianiem się złotego – raty kredytów walutowych rosły. Trzeba jednak zauważyć, że decydujący wpływ na ten wynik miała sytuacja w roku 2003, kiedy to złoty bardzo silnie osłabił się względem większości walut zagranicznych. Z kolei ostatnie 2 lata to czas umacniania się polskiej waluty. Z tego względu raty kredytów złotych są wyższe niż raty kredytów walutowych.

Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:

Jeżeli zaciągnięto by kredyt **złotowy** w wysokości 150 000 PLN na okres 15 lat, oprocentowany na 6% → miesięczna rata wynosiłaby **1.259,13 zł**.

Jeżeli zaciągnięto by kredyt denominowany we **franku szwajcarskim**, w wysokości odpowiadającej 150 000 PLN na okres 15 lat, oprocentowany na 3% → miesięczna rata wynosiłaby **1.032,91 zł**.

Załóżmy **wzrost kursu walutowego** o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym poziomem kursu walutowego z ostatnich 12 miesięcy – **tu: o 15.6%**. Wówczas rata kredyt walutowego wynosić będzie: **1.194,04 PLN**.

W wyniku zmian kursowych przez 12 miesięcy, rata kredytu walutowego ukształtowałaby się na poziomie 1.194,04 zł. **Czyli o ile na początku kredyt walutowy był tańszy od złotowego o nieco ponad 226 zł, o tyle po zmianie kursu – był on tańszy tylko o około 65 zł. Przy nieco większej zmianie kursu walutowego, raty kredytu walutowego mogłyby zrównać się, a nawet przewyższyć raty kredytu złotowego.**

Biorąc pod uwagę znaczące wahania kursów walutowych, obserwowanych w ostatnich latach, w przypadku kredytów dewizowych, kształtowanie się wysokości spłacanych rat jest obarczone **niepewnością**.

Materiał do uzgodnień – Prośba o dokonywanie uwag na niniejszym dokumencie z wykorzystaniem funkcji „śledź zmiany”, w celu sprawnej redakcji finalnej.



Warto pamiętać także, że Polska stoi przed perspektywą **wejścia do strefy euro**. Obecnie nie wiadomo, jaki będzie kurs przyłączenia się, według którego kredyty złotowe wymieniane będą na euro. W wyniku ustalania kursu mogą powstać na stałe podwyższone raty, jeśli kurs w momencie przyłączenia się będzie wyższy od kursu zaciągania kredytu. Ponadto nie wiadomo także, jak ukształtuje się poziom stóp procentowych w strefie euro. Ponieważ w chwili obecnej są one bardzo niskie, dalsze obniżenie jest mało prawdopodobne. A jeśli będzie rósł, wtedy kredyty w euro będą droższe, i odsetki kredytów w euro o zmiennym oprocentowaniem, zaciągnięte teraz, będą rosły.

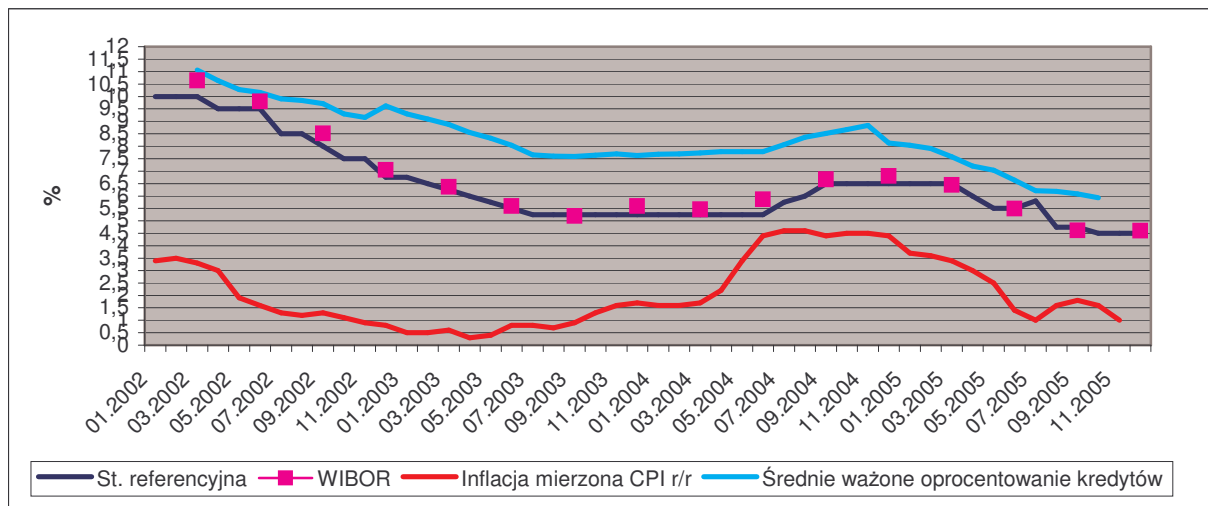
Czym jest ryzyko stopy procentowej?

Stopa procentowa to cena pieniądza na rynku.

Według stanu na marzec 2006 r., oprocentowanie kredytu we frankach jest o połowę niższe niż pożyczek udzielanych w złotych. Warto jednak nadal obserwować przebieg trendów.

Prognozy odnośnie przyszłych wartości stopy procentowej są dokonywane na podstawie ich przeszłych wartości, które niekoniecznie muszą odzwierciedlać trend w bardzo długim okresie. Z drugiej jednak strony, kredytobiorca powinien prześledzić, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące stopy procentowej.

Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie 01.2002-10.2005.



Trzeba pamiętać, że odsetki od kredytów dewizowych mogą się zmienić z powodu wahan poziomu zagranicznych stóp procentowych. Ewentualny wzrost poziomu zagranicznych stóp procentowych wcześniej czy później oddziałuje na krajowe kredyty dewizowe.

Odsetki od kredytów dewizowych - zależnie od banków - zmieniają się co 3, 6 lub 12 miesięcy („cykl odsetkowy”). Wiele instytucji finansowych daje możliwość swoim klientom, żeby - zazwyczaj raz podczas spłacania kredytu - **zamienili swój kredyt na złotówki**. W taki sposób można wyeliminować ryzyko kursowe, ale nie można zapomnieć, że ta operacja również może wiązać się z kosztami! Zazwyczaj banki pobierają **provizję za przewalutowanie**, licząc ją od kwoty pozostającej do spłaty.

Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:

Załóżmy, że zaciągnięto kredyt złotowy w wysokości 150 000 PLN na okres 15 lat, oprocentowany na 6% → miesięczna rata wynosi **1.259,13 zł**.

Załóżmy także, że zaciągnięto kredyt denominowany we franku szwajcarskim, w wysokości odpowiadającej 150 000 PLN na okres 15 lat, oprocentowany na 3% → miesięczna rata wynosi **1.032,91 zł**.

Załóżmy **wzrost stóp procentowych** (odpowiednich dla obu kredytów) o 400 punktów bazowych. Wówczas rata kredytu złotowego wynosiłaby: **1.599,36 PLN**, a walutowego – **1.340,21 PLN**.

Należy pamiętać, że do kredytów złotych i walutowych odnoszą się różne stopy procentowe (**WIBOR dla PLN oraz LIBOR dla franka**)! Stopy te **nie zmieniają się w tym samym tempie, ani nie podążają w tym samym kierunku**.
Materiał do uzgodnień – Prośba o dokonywanie uwag na niniejszym dokumencie z wykorzystaniem funkcji „śledź zmiany”, w celu sprawniej redakcji finalnej.



kierunku (wzrost jednych nie pociąga za sobą automatycznie wzrostu drugich). Zatem możliwa jest sytuacja, kiedy stopy w Polsce spadną, a np. w Szwajcarii wzrosną, przez co raty kredytu frankowego mogą przewyższyć raty kredytu złotowego. Oczywiście, możliwa jest też sytuacja odwrotna. Z tego względu kredytobiorca powinien równolegle obserwować poziom stóp procentowych zarówno w Polsce (np. poprzez stronę www.nbp.pl), jak i w Szwajcarii – jeżeli zaciągnął kredyt w CHF (np. na stronie www.snb.ch), bądź w strefie euro – jeżeli jego kredyt jest wyrażony w euro (np. na stronie www.ecb.int).

Banki informują o kosztach i ryzykach, związanych z ofertą kredytu walutowego i złotowego, pamiętajmy jednak, że **bank, doradca kredytowy czy pośrednik nie podejmie za nas decyzji ani nie ponosi za nią odpowiedzialności**. Pozostaniemy z umową kredytową, według której przez kolejne dwadzieścia lat albo i dłużej będziemy spłacać kapitał i odsetki.

Przeszłe trendy mogą pomóc w podjęciu decyzji odnośnie wyboru oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

II. Dodatkowe symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu i kursu waluty, w której kredyt jest denominowany na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

Zbiór założeń przyjętych do obliczeń:

- Wysokość kredytu/ pożyczki – 150 tys. PLN
- Okres spłaty kredytu – 15 lat
- Zmienne oprocentowanie kredytu złotowego - 6%– oprocentowanie na moment sporządzenia symulacji
- Zmienne oprocentowanie kredytu walutowego – frank szwajcarski (CHF) 3%– oprocentowanie na moment sporządzenia symulacji
- Raty równe

Symulacje modelowe

Sytuacje modelowe ¹	Kredyt w PLN	Kredyt indeksowany kursem CHF
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu CHF i aktualnym poziomie stopy procentowej.	1.259,13 PLN	1.032,91 PLN
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa kredytu/pożyczki w CHF jest równa stopie procentowej kredytu/pożyczki w PLN, a kapitał jest większy o 20%.	nie dotyczy	1.510,96 PLN
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że kurs CHF wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalnym i minimalnym kursem CHF z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 0,3752 p.p., co daje wzrost o 15,6%	nie dotyczy	1.194,04 PLN
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	1.599,36 PLN	1.340,21 PLN
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalną i minimalną wartością stopy procentowej z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 1,83 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN i o 0,518 p.p.** w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem CHF	1.409,57 PLN	1.070,10 PLN

* na podstawie zmian kursu Wibur 3M w okresie od 1 kwietnia 2005 do 31 marca 2006

** na podstawie zmian kursu Libor CHF 3M w okresie od 1 kwietnia 2005 do 31 marca 2006

¹ Informacja przygotowana na podstawie założeń i w zakresie zalecanym Rekomendacją Komisji Nadzoru Bankowego S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (rekomendacje 5.1.7., 5.1.8) oraz przyjętych założeń zewnętrznych dotyczących parametrów kredytowych i interpretacji terminologii zawartej we wspomnianej regulacji (tj. Aktualny poziom kursu złotowego = średni kurs NBP /z dnia sporządzania symulacji/ oraz Koszt obsługi ekspozycji kredytowej = wysokość raty kapitałowo-odsetkowej).