



# Informacja dla kredytobiorców dotycząca ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego

według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego

- I. Informacja o kształtowaniu się rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania.
- II. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej.
- III. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu.
- IV. Informacja o ryzyku walutowym
- V. Słowniczek

*Poniższa informacja nie może być jedyną podstawą do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej. Przedstawione dane mają charakter informacyjny, uwzględniający zalecenia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.*

## I. Informacja o kształtowaniu się rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania.

### Długość okresu kredytowania a miesięczna rata kredytu

Co do zasady, istnieje odwrotna zależność pomiędzy długością okresu kredytowania a poziomem raty kredytu – mianowicie: im krótszy jest okres, na który się zadłużymy, tym wyższa będzie miesięczna rata kredytu – i odwrotnie. Zatem, klient płaci wyższą ratę, ale dokonuje płatności przez krótszy okres (np. 15 lat, a nie 25 lat).

Rata każdego kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczylimy) oraz części odsetkowej (tu spłacamy odsetki od pożyczonego kapitału). **Kredyt może być spłacany albo w systemie rat równych, albo w systemie rat malejących.**

W systemie rat równych, kredytobiorca przez cały okres spłaty płaci taką samą ratę: odsetki są naliczane od kwoty kredytu pozostającej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Zatem początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacane są głównie odsetki. Oznacza to, że kapitał spłacany jest powoli, przez co ogólna suma odsetek jest wyższa niż w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących.

W systemie rat malejących, część kapitałowa raty jest stała w całym okresie spłaty kredytu, zaś odsetki są naliczane od kapitału pozostającego do spłaty. Zatem na początku spłaty kredytu w tym systemie rata jest najwyższa, ale z upływem czasu będzie maleć, bo wraz ze spadkiem kapitału

**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**

pozostałego do spłaty, spadać będą także naliczane od niego odsetki. Zatem – mimo początkowo wyższej raty, łączna suma wszystkich odsetek jest niższa w przypadku spłaty kredytu w ratach malejących (w porównaniu do spłaty w ratach równych).

**Niezależnie od wybranego systemu spłaty kredytu, należy pamiętać o tym, że im dłuższy okres kredytowania, tym kredyt jest droższy (bo odsetki naliczane są dłużej). Zatem albo wybieramy krótszy okres kredytowania, wyższą ratę i sumarycznie mniejszy koszt kredytu; albo dłuższy okres kredytowania, niższą ratę i sumarycznie wyższy koszt kredytu.**

Powyższe zależności przedstawiają tabele 1 i 2:

**Założenia do tabel:**

- kredyt na kwotę 400.000 złotych
- kredyt udzielony na 15, 20, 25 rat (czyli odpowiednio: 180, 240 300 rat)
- **KREDYT SPŁACANY W RATACH RÓWNYCH (tabela 1)/ MALEJĄCYCH (tabela 2)**
- oprocentowanie kredytu: średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów PLN w danym kwartale
- **w tabelach wskazano wysokość raty na początku okresu kredytowania oraz dalej: co 12 miesięcy (czyli raty nr: 1, 12, 24, 36, 48 itd.) – aż do końca okresu kredytowania**



## Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego

**Tab. 1. Wpływ długości okresu kredytowania na wysokość raty kredytu i tempo spłacania kapitału/ odsetek  
KREDYT SPŁACANY W RATACH RÓWNYCH**

Nr raty	Rata miesięczna			Część kapitałowa raty			Część odsetkowa raty			Kapitał pozostały do spłaty		
	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat
0										400.000	400 000	400 000
1	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 459,37	939,90	642,14	1 766,67	1 766,67	1 766,67	398 540,63	399 060,10	399 357,86
12	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 531,86	986,58	674,03	1 694,18	1 719,98	1 734,77	382 055,83	388 443,20	392 104,38
24	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 615,05	1 040,16	710,64	1 610,99	1 666,40	1 698,17	363 137,17	376 258,80	383 779,97
36	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 702,76	1 096,65	749,23	1 523,28	1 609,92	1 659,57	343 191,10	363 412,70	375 003,49
48	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 795,23	1 156,20	789,92	1 430,81	1 550,36	1 618,89	322 161,83	349 868,97	365 750,39
60	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 892,72	1 218,99	832,82	1 333,32	1 487,57	1 575,99	299 990,54	335 589,73	355 994,78
72	3 226,04	2 706,56	2 408,80	1 995,51	1 285,19	878,04	1 230,53	1 421,37	1 530,76	276 615,19	320 535,03	345 709,39
84	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 103,88	1 354,98	925,73	1 122,16	1 351,58	1 483,08	251 970,41	304 662,76	334 865,42
96	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 218,13	1 428,57	976,00	1 007,91	1 277,99	1 432,80	225 987,25	287 928,52	323 432,56
108	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 338,59	1 506,15	1 029,00	887,45	1 200,41	1 379,80	198 593,04	270 285,51	311 378,82
120	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 465,59	1 587,94	1 084,89	760,45	1 118,62	1 323,92	169 711,14	251 684,36	298 670,48
132	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 599,49	1 674,18	1 143,80	626,55	1 032,38	1 265,00	139 260,77	232 073,04	285 272,00
144	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 740,66	1 765,10	1 205,92	485,38	941,46	1 202,89	107 156,73	211 396,70	271 145,88
156	3 226,04	2 706,56	2 408,80	2 889,49	1 860,95	1 271,41	336,54	845,61	1 137,40	73 309,24	189 597,50	256 252,63
168	3 226,04	2 706,56	2 408,80	3 046,41	1 962,02	1 340,45	179,63	744,55	1 068,35	37 623,60	166 614,46	240 550,58
180	3 226,04	2 706,56	2 408,80	3 211,85	2 068,57	1 413,25	14,19	638,00	995,56	0,00	142 383,29	223 995,80
192	-	2 706,56	2 408,80	-	2 180,90	1 490,00	-	525,66	918,81	-	116 836,21	206 541,98
204	-	2 706,56	2 408,80	-	2 299,34	1 570,91	-	407,22	837,89	-	89 901,75	188 140,31
216	-	2 706,56	2 408,80	-	2 424,21	1 656,22	-	282,35	752,58	-	61 504,57	168 739,31
228	-	2 706,56	2 408,80	-	2 555,86	1 746,17	-	150,70	662,64	-	31 565,24	148 284,70
240	-	2 706,56	2 408,80	-	2 694,66	1 841,00	-	11,90	567,81	-	0,00	126 719,27
252	-	-	2 408,80	-	-	1 940,98	-	-	467,83	-	-	103 982,70
264	-	-	2 408,80	-	-	2 046,38	-	-	362,42	-	-	80 011,38
276	-	-	2 408,80	-	-	2 157,52	-	-	251,29	-	-	54 738,26
288	-	-	2 408,80	-	-	2 274,68	-	-	134,12	-	-	28 092,65
300	-	-	2 408,80	-	-	2 398,21	-	-	10,59	-	-	0,00



## Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego

**Tab. 2. Wpływ długości okresu kredytowania na wysokość raty kredytu i tempo spłacania kapitału/ odsetek  
KREDYT SPŁACANY W RATACH MALEJĄCYCH**

Nr raty	Rata miesięczna			Część kapitałowa raty			Część odsetkowa raty			Kapitał pozostały do spłaty		
	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat
0										400.000	400 000	400 000
1	3 988,89	3 433,33	3 100,00	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 766,67	1 766,67	1 766,67	397 777,78	398 333,33	398 666,67
12	3 880,93	3 352,36	3 035,22	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 658,70	1 685,69	1 701,89	373 333,36	379 999,96	384 000,04
24	3 763,15	3 264,03	2 964,56	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 540,93	1 597,36	1 631,22	346 666,72	359 999,92	368 000,08
36	3 645,37	3 175,69	2 893,89	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 423,15	1 509,03	1 560,56	320 000,08	339 999,88	352 000,12
48	3 527,59	3 087,36	2 823,22	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 305,37	1 420,69	1 489,89	293 333,44	319 999,84	336 000,16
60	3 409,81	2 999,03	2 752,56	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 187,59	1 332,36	1 419,22	266 666,80	299 999,80	320 000,02
72	3 292,04	2 910,69	2 681,89	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 069,81	1 244,03	1 348,56	240 000,16	279 999,76	304 000,24
84	3 174,26	2 822,36	2 611,22	2 222,22	1 666,67	1 333,33	952,04	1 155,69	1 277,89	213 333,52	259 999,72	288 000,28
96	3 056,48	2 734,03	2 540,56	2 222,22	1 666,67	1 333,33	834,26	1 067,36	1 207,22	186 666,88	239 999,68	272 000,32
108	2 938,70	2 645,69	2 469,89	2 222,22	1 666,67	1 333,33	716,48	979,03	1 136,56	160 000,24	219999,64	256 000,36
120	2 820,93	2 557,36	2 399,22	2 222,22	1 666,67	1 333,33	598,70	890,69	1 065,89	133 333,60	199 999,60	240 000,04
132	2 703,15	2 469,03	2 328,56	2 222,22	1 666,67	1 333,33	480,93	802,36	995,22	106 666,96	179 999,56	224 000,44
144	2 585,37	2 380,69	2 257,89	2 222,22	1 666,67	1 333,33	363,15	714,03	924,56	80 000,32	159 999,52	208 000,48
156	2 467,59	2 292,36	2 187,22	2 222,22	1 666,67	1 333,33	245,37	625,69	853,89	53 333,68	139 999,48	192 000,52
168	2 349,81	2 204,03	2 116,56	2 222,22	1 666,67	1 333,33	127,59	537,36	783,22	26 666,04	119 999,44	176 000,56
180	2 232,04	2 115,69	2 045,89	2 222,22	1 666,67	1 333,33	9,81	449,03	712,56	0	99 999,40	160 000,60
192	-	2 027,36	1 975,22	-	1 666,67	1 333,33	-	360,69	641,89	-	79 999,36	144 000,64
204	-	1 939,03	1 904,56	-	1 666,67	1 333,33	-	272,36	571,22	-	59 999,32	128 000,68
216	-	1 850,69	1 833,89	-	1 666,67	1 333,33	-	184,03	500,56	-	39 999,28	112 000,72
228	-	1 762,36	1 763,22	-	1 666,67	1 333,33	-	95,69	429,89	-	19 999,24	96 000,76
240	-	1 674,03	1 692,56	-	1 666,67	1 333,33	-	7,36	359,22	-	0	80 000,80
252	-	-	1 621,89	-	-	1 333,33	-	-	288,56	-	-	64 000,84
264	-	-	1 551,22	-	-	1 333,33	-	-	217,89	-	-	48 000,88
276	-	-	1 480,56	-	-	1 333,33	-	-	147,22	-	-	32 000,92
288	-	-	1 409,89	-	-	1 333,33	-	-	76,56	-	-	16 000,96
300	-	-	1 339,22	-	-	1 333,33	-	-	5,89	-	-	0

**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**

Jak widać w powyższej tabeli, **krótszy okres kredytowania oznacza w rezultacie wyższy poziom raty kredytu** (np. około 3226 zł dla kredytu o równej racie na 15 lat wobec około 2408 zł dla kredytu na 25 lat. Dla kredytu o racie malejącej, pierwsza rata przy spłacie 15-letniej wynosi około 3988 zł, zaś przy 25-letniej: 3100 zł).

Z drugiej strony, przy krótszym kredycie, konsument spłaca od początku więcej kapitału: w przypadku kredytu o równej racie, w spłacie nr 1, przy kredycie na 15 rat, część kapitałowa stanowi około 45%, zaś przy kredycie na 25 lat stanowi ona zaledwie około 25% raty, zaś blisko 75% stanowi spłata odsetek. Analogicznie, przy spłacie w ratach malejących, pierwsza rata w przypadku kredytu 15-letniego jest niemal 2,5 razy wyższa od raty przy spłacie przez 25 lat (por. 1459 zł i 642 zł).

Im tempo spłaty kapitału kredytu jest szybsze (im wyższa część kapitałowa w racie), tym koszt kredytu będzie dla konsumenta niższy. Oczywiście z drugiej strony, odpowiednie wydłużenie okresu kredytowania zwiększa dostępność kredytu dla konsumenta - bowiem miesięczne płatności są niższe, łatwiejsze do udźwignięcia dla klienta (ale całkowity koszt kredytu będzie przy tym wyższy dla klienta). Zatem - jak pokazuje tabela 3 – **im dłuższy okres kredytowania, tym koszt kredytu (całkowita suma do spłaty przez konsumenta) jest wyższy.**

**Tab. 3. Wpływ okresu spłaty kredytu na kwotę kapitału do spłaty przez klienta.**

<b>Okres spłaty</b>	<b>Całkowita suma do spłaty</b>	<b>Suma kapitału do spłaty</b>	<b>Suma odsetek do spłaty</b>
<b>Raty równe</b>			
15 lat	580 686,59	400 000,00	180 686,59
20 lat	649 574,85	400 000,00	249 574,85
25 lat	722 641,44	400 000,00	322 641,44
<b>Raty malejące</b>			
15 lat	559 883,33	400 000,00	159 883,33
20 lat	612 883,33	400 000,00	212 883,33
25 lat	665 883,33	400 000,00	265 883,33

W obu systemach spłaty: kredyt w kwocie 400 000 zł, oprocentowanie 5,3%

**Należy pamiętać, że nadmierne wydłużanie okresu kredytowania jest potencjalnie bardziej ryzykowne dla konsumenta (trudniej byłoby przewidzieć zmiany sytuacji finansowej klienta w ciągu np. najbliższych 40 lat), dlatego rekomendowana dla konsumenta długość okresu kredytowania nie powinna przekraczać 25 lat oraz nie może przekroczyć 35 lat<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Por. Rekomendacja S KNF, rekomendacja nr 7.

## II. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej.

### Czym jest ryzyko zmiennej stopy procentowej?

**Stopa procentowa to cena pieniądza na rynku.**

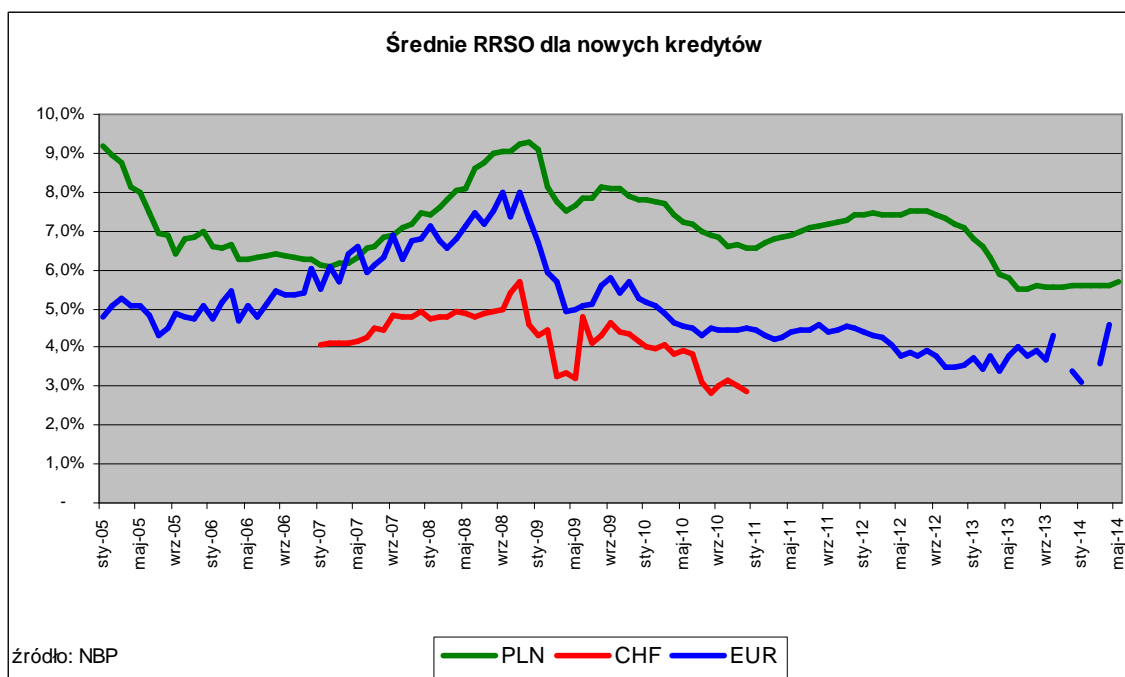
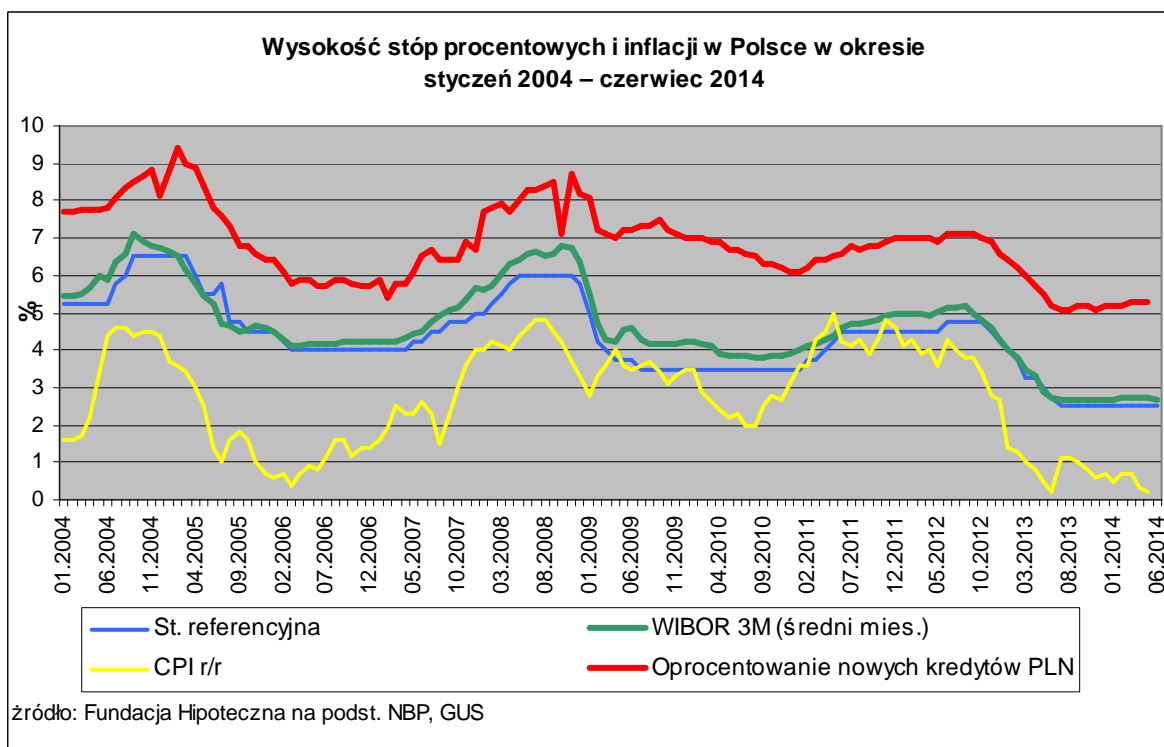
Ryzykiem stopy procentowej obarczone są wszystkie kredyty oparte o zmienną stopę procentową – zarówno kredyty złotowe, jak i walutowe. Odsetki od kredytów zmieniają się - zależnie od banków - co 3, 6 lub 12 miesięcy („cykl odsetkowy”). Należy przy tym zwrócić uwagę na istotną kwestię, a mianowicie: w jaki sposób będziemy informowani o każdej zmianie wysokości oprocentowania. Informację taką znajdziemy w umowie.

Każdy kredyt może być oparty o oprocentowanie stałe lub oprocentowanie zmienne. Najczęściej na oprocentowanie składają się dwie części: stopy procentowe obowiązujące na rynku międzybankowym (takie jak np. WIBOR, LIBOR, EURIBOR) oraz marża nakładana przez bank. I tak jeżeli WIBOR 3M wynosi 4,5%, zaś marża 2% to oprocentowanie naszego kredytu wyniesie 6,5%.

**Uwaga: marża jest zazwyczaj stała w całym okresie spłaty kredytu – zatem klient powinien zwracać na ten wskaźnik szczególną uwagę!**

Wysokość marży banku - i tym samym poziom oprocentowania - zależy od kilku czynników m.in. od polityki kredytowej banku, wysokości wkładu własnego kredytobiorcy, wskaźnika LTV, pożyczanej kwoty oraz od długości okresu kredytowania.

Kredytobiorca powinien być przygotowany na konieczność **złożenia w banku oświadczenia, że jest świadomy ryzyka stopy procentowej oraz tego, że niekorzystna jej zmiana powoduje wzrost raty kapitałowo-odsetkowej kredytu.** Mimo, że wyczerpujących informacji na ten temat powinien udzielić mu pracownik banku lub pośrednik kredytowy, trzeba pamiętać, że to konsument bierze na siebie ryzyko kredytu.

**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**

**Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:**

Gdy zaciągniemy kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 5,3%, spłacany w ratach równych - miesięczna rata wynosiłaby **2.408,80 zł**.

Zakładając **wzrost stóp procentowych** o 400 punktów bazowych, rata kredytu wynosiłaby: **3.439,34 zł**.

**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**

## Symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

- Wysokość kredytu / pożyczki – **400 tys. PLN**
- Okres spłaty kredytu – **25 lat**
- Zmienne oprocentowanie nominalne kredytu złotowego – **5,3 %<sup>2</sup>**
- **Raty równe / malejące**

**Tab. 4a. Symulacje modelowe – dane za II kwartał 2014 r.**

Sytuacje modelowe – kredyt spłacany w ratach <b>równych</b>	Kredyt PLN
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.408,80 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	3.439,34 zł
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 0,07 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN.	2.425,39 zł

\* na podstawie zmian Wibar 3M w okresie od 01.07.2013 do 30.06.2014 r.

**Tab. 4b. Symulacje modelowe – dane za II kwartał 2014 r.**

Sytuacje modelowe – kredyt spłacany w ratach <b>malejących</b>	Kredyt PLN
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej <sup>3</sup> .	3.100,00 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	4.433,33 zł
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 0,07 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN.	3.123,33 zł

\* na podstawie zmian Wibar 3M w okresie od 01.07.2013 do 30.06.2014 r.

<sup>2</sup> Średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów PLN w analizowanym kwartale.

<sup>3</sup> W systemie spłaty w ratach malejących wielkość raty spada wraz z upływem czasu. W tabeli podano wysokość raty **za I miesiąc spłaty kredytu.**



### III. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu.

#### Czym jest ryzyko zmiany cen zabezpieczenia?

Kredyt hipoteczny jest stosunkowo tanim źródłem pieniądza, bowiem poparty jest silnym zabezpieczeniem – kredytowaną nieruchomością. Klient musi jednak pamiętać, że **wartość zabezpieczenia kredytu może zmieniać się** w zależności od ruchu cen rynkowych nieruchomości. Jest to istotne, bowiem z punktu widzenia banku liczy się nie tylko fakt posiadania zabezpieczenia, ale również stopień, w jakim to zabezpieczenie pokrywa aktualną wartość długu.

W tym celu bank, udzielając kredytu, kalkuluje współczynnik wyrażający stosunek wartości kwoty kredytu hipotecznego do wartości zabezpieczenia kredytu – tzw. **poziom LTV** (z ang: loan-to-value). Przykładowo, jeżeli wartość nieruchomości wynosi 100.000 PLN, a kwota kredytu 80.000 PLN - to współczynnik LTV wynosi 80%. Co istotne, bank może sprawdzać poziom LTV nie tylko w momencie udzielania kredytu, ale już w okresie życia kredytu, aby oceniać bezpieczeństwo i stabilność posiadanego portfela kredytowego. Ze względu na fakt, że przy ocenie poziomu LTV pod uwagę brana jest wartość zabezpieczenia (zwykle jest to wartość nieruchomości) – wahania cen nieruchomości mogą podnosić/obniżać poziom LTV – por. tabela:

Wartość kredytu w PLN	Cena mieszkania w momencie zaciągania kredytu	LTV w momencie zaciągania kredytu	Spadek ceny mieszkania o 5 %	LTV po spadku ceny mieszkania o 5%	Wzrost ceny mieszkania o 5 %	LTV po wzroście ceny mieszkania o 5%
300 000	400 000	75%	380 000	79%	420 000	71%
350 000	400 000	87,5%	380 000	92%	420 000	83%
420 000	400 000	105%	380 000	111%	420 000	100%

\* przy założeniu stałości kwoty kredytu

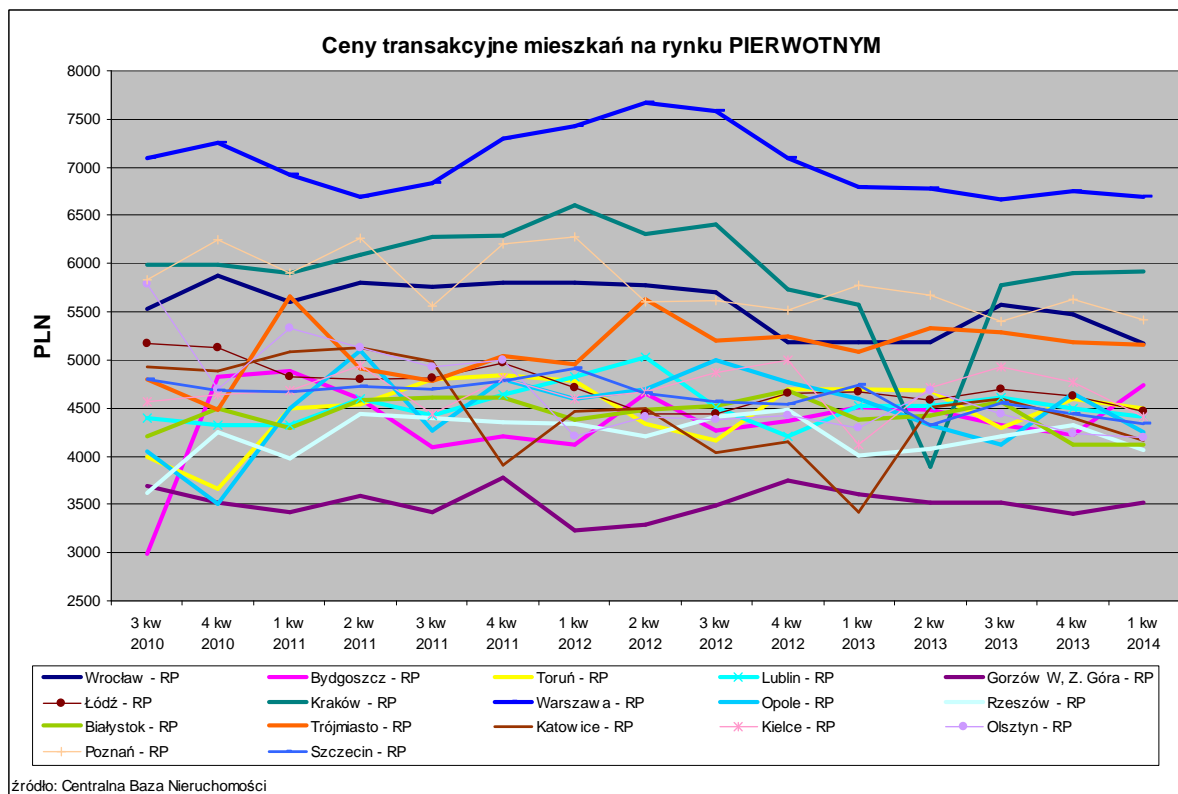
Źródło: Fundacja Hipoteczna

Waga zmiany cen zabezpieczenia jest uzależniona także od przeznaczenia kredytowanej nieruchomości. Jeżeli kupujemy nieruchomość do zamieszkania, trendy cenowe będą mniej istotne, niż wówczas kiedy naszym głównym celem jest osiągnięcie zysku na inwestycji (kupno po niższej cenie i sprzedaż po wyższej). Z drugiej strony, nawet jeżeli kupujemy nieruchomości dla zaspokojenia naszych potrzeb mieszkaniowych, warto pamiętać, że **kupno nieruchomości przewartościowanej będzie się wiązało z ryzykiem poniesienia straty jeśli za kilka lat wystawimy nasze mieszkanie na sprzedaż** (gdy na przykład będziemy chcieli kupić inne mieszkanie w lepszej lokalizacji, bądź o większym metrażu).

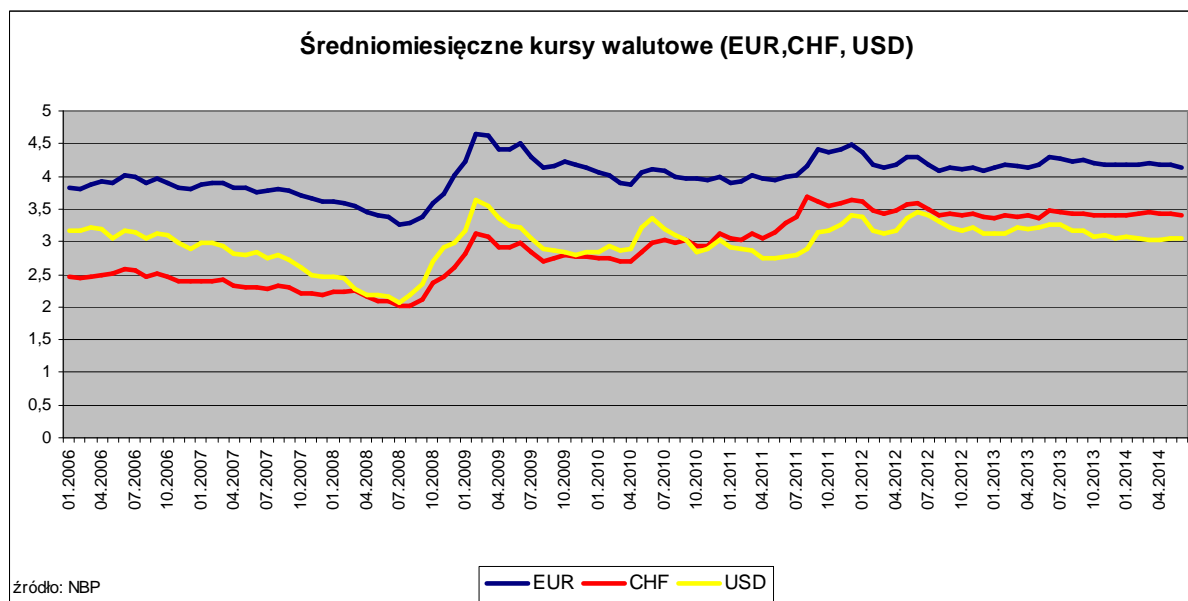
Zatem realnie rzecz biorąc, śledzenie cen mieszkań leży w interesie znacznej większości kupujących. Nie można przy tym ulegać przekonaniu, że ceny mieszkań mogą jedynie rosnąć - klient musi być świadom tego, że ceny nieruchomości są pochodną wielu czynników – nie tylko zapotrzebowania na

**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**

mieszkania, ale również m.in.: ogólnej sytuacji gospodarczej, w szczególności – stanu rynku pracy, uwarunkowań demograficznych, programów wspierania mieszkalnictwa, polityki pieniężnej itd. Jak wskazuje poniższy wykres, okres szybkiego wzrostu cen mieszkań mamy jak dotychczas za sobą, teraz na rynkach regionalnych następuje głównie stabilizacja, bądź powolne spadki.





**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**


Zważywszy na ryzyko, jakie niosą ze sobą kredyty walutowe dla konsumenta, zgodnie z Rekomendacją S KNF, banki mają obowiązek wyeliminowania tego ryzyka poprzez zapewnienie (w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów) pełnej zgodności waluty kredytu i przychodów, z których będzie on spłacany. Oznacza to zatem, że jeśli klient osiąga swój główny dochód w złotych – można mu zaoferować kredyt hipoteczny wyrażony w złotych, zaś klient osiągający dochód w innej walucie – może uzyskać kredyt wyłącznie w tej walucie (czyli nie dostanie kredytu w PLN).

**Co to jest przewalutowanie kredytu?**

Ryzyko walutowe powstaje dla klienta także wtedy, gdy w czasie trwania umowy kredytu zmianie ulegnie waluta głównego dochodu klienta (np. klient mający kredyt w PLN zaczyna zarabiać w EUR). W takiej sytuacji bank może zaproponować konsumentowi zmianę waluty kredytu w celu wyeliminowania ryzyka kursowego. Podobnie – bank może złożyć także ofertę klientom już spłacającym kredyty walutowe, zaciągnięte przed laty. Klient musi mieć na uwadze, że takie przewalutowanie związane jest z kilkoma zmianami:

- nowe oprocentowanie kredytu (**uwaga:** zmienia się nie tylko stawka referencyjna WIBOR/LIBOR, zmianie może ulec także marża kredytu!);
- przeliczenie na nowo kwoty kredytu do spłaty po stosownym kursie walutowym (**uwaga:** z punktu widzenia klienta korzystniej jest zadłużyć się w walucie, której kurs słabnie w stosunku do waluty dochodu);
- w zależności od banku: możliwe jest nowe badanie zdolności kredytowej (zwłaszcza wówczas, gdy w trakcie życia kredytu zmieniła się waluta dochodu klienta);
- w zależności od banku: opłata za przewalutowanie (**uwaga:** obok prowizji za przewalutowanie może wystąpić także opłata za sporządzenie stosownego aneksu do umowy kredytu).

**Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**

**UWAGA:** należy pamiętać, że w przypadku kredytów walutowych nadal mamy do czynienia z innymi ryzykami typowymi dla kredytu hipotecznego – w tym: z ryzykiem zmiany stopy procentowej (por. tabela 6):

- Wysokość kredytu / pożyczki – **400 tys. PLN**
- Okres spłaty kredytu – **25 lat**
- Zmienne oprocentowanie nominalne kredytu w euro (EUR) – **4,2%**<sup>4</sup>
- **Raty równe (annuitetowe)**

**Tab. 6 Symulacje modelowe – dane za II kwartał 2014 r.**

<b>Sytuacje modelowe – kredyt spłacany w ratach <b>równych</b></b>	Kredyt EUR <sup>5</sup>
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.199,37 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa kredytu/pożyczki w CHF / EUR jest równa stopie procentowej kredytu/pożyczki w PLN, a kapitał jest większy o 20%.	2.949,03 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że kurs CHF/EUR wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalnym i minimalnym kursem walutowym z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 0,2418 zł dla kredytu EUR.	2.328,91 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	3.203,96 zł
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 0,18 p.p.** w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem EUR.	2.240,59 zł

<sup>4</sup> Średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów EUR w analizowanym kwartale.

<sup>5</sup> Przeliczone na PLN w oparciu o kurs NBP z ostatniego dnia kwartału – tu z 31/06/2014.



## V. Słowniczek

**Kredyt walutowy** – kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż ta, w której klient uzyskuje dochody.

**LTV (Loan-to-value ratio)** – współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości nieruchomości

**Oprocentowanie zmienne** - stopa według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma odpowiedniej dla danej waluty stopy referencyjnej (typu np. WIBOR, LIBOR) i marży Banku.

**Raty annuitetowe** – patrz: **raty równe**.

**Raty malejące** - raty kapitałowo-odsetkowe w ramach spłaty kredytu, na które składają się równe raty kapitału (uzyskane przez podzielenie kwoty udzielonego kredytu przez liczbę rat określonych przez klienta) oraz malejące odsetki naliczane od aktualnej kwoty zadłużenia. 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.

**Raty równe (annuitetowe)** - obejmują spłatę kapitału i odsetek. W miarę spłaty kredytu udział kapitału w racie spłaty rośnie, a udział odsetek - maleje, przez co rata spłaty w całym okresie kredytowania jest dla Kredytobiorcy stała.

**RRSO/ rzeczywista roczna stopa oprocentowania** - całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym

**WIBOR** – (Warsaw Interbank Offered Rate) stawka dla terminów 1M, 3M, 6M i 12M z rynku międzybankowego czyli średnia stopa procentowa, po jakiej największe banki w Polsce są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w złotych na ustalony okres.

Informacja przygotowana na podstawie założeń i w zakresie zalecanym *Rekomendacją S dot. dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie z 18 czerwca 2013 r.*