

# Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

według zaleceń Rekomendacji S II oraz Rekomendacji T Komisji Nadzoru Finansowego

- 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.
- III. Słowniczek

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

„Informacja...” jest częścią szerszej publikacji – **Informatora Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego dla Kredytobiorców. Ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe** – por. [www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)

## I. Omówienie na czym polega, jak skutkuje ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej z przykładami drastycznych zdarzeń rynkowych oraz jak kształtuje się ryzyko zmiany cen zabezpieczenia kredytu.

### 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 walutowe na pierwszy rzut oka wydają się korzystniejszą opcją niż kredyty w złocie. Trzeba jednak pamiętać, że generują one **dodatkowe koszty i ryzyka** dla klienta, które przedstawione zostały poniżej. Są to:

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

Walutą kredytów walutowych zazwyczaj jest frank szwajcarski (CHF) lub euro (EUR). Natomiast nasz dochód potrzebny do spłacenia kredytów powstaje w złotych (PLN). Spłata kredytu odbywa się w złotych lub bezpośrednio w walucie.

### Czym jest spread walutowy?

Ponieważ zazwyczaj kredyty wypłaca się w złotych, bank najpierw przeliczy kwotę udzielanego kredytu walutowego 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.

Różnica pomiędzy kursem kupna i kursem sprzedaży waluty to **spread walutowy**. Kursy te są ustalane indywidualnie przez każdy bank.

Miesięczna rata kredytowa składa się z dwóch części: ze spłaty kapitału (comiesięczne zmniejszanie się sumy udzielonego kredytu) i ze spłaty odsetek. W przypadku kredytów w złotych, wielkość kapitału pozostająca do spłaty jest stała, zmieniają się natomiast odsetki od kredytu (ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych). W przypadku kredytów walutowych, z powodu wahań kursu waluty kredytu w stosunku do złotego, zmianie może ulec nie tylko poziom odsetek, ale również kwota całego spłacanego kapitału wyrażona w

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**

złotych, co powoduje, że raty miesięczne kredytów walutowych mogą się zmieniać częściej i w większym stopniu niż kredytów złotych.

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. Tego niestety nie sposób z góry przewidzieć.

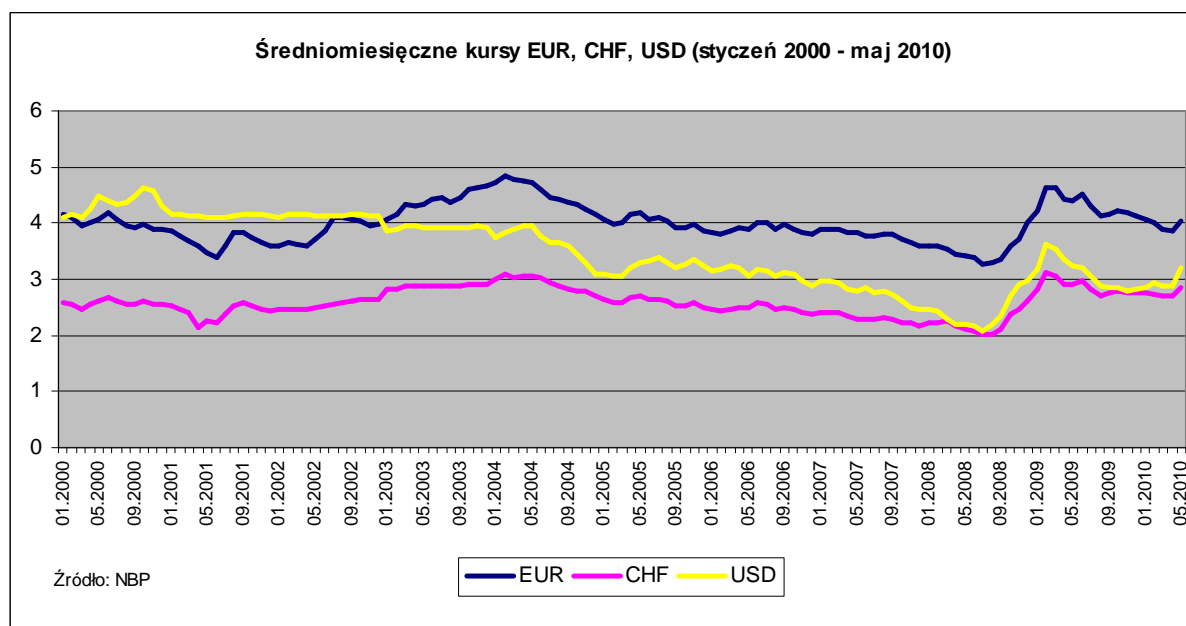
Z tego względu, na kredyt walutowy powinni decydować się konsumenci świadomi ryzyka, jakie jest z nim związane. Zaciągając kredyt walutowy, warto przekalkulować – dla własnego bezpieczeństwa – czy dochody pozwolą na obsłużenie kredytu, także wtedy gdy raty wzrosłyby do poziomu analogicznego, jak przy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

Podczas podejmowania decyzji co do rodzaju waluty i 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 walutowych 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 lat.



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.

Od początku 2005 r. do połowy 2008 r. obserwowano silną tendencję do umacniania się PLN, co wynikało z: wyższego tempa wzrostu gospodarczego i wydajności pracy niż w krajach rozwiniętych; napływu inwestycji zagranicznych oraz środków od Polaków pracujących za granicą, a także wyższych (w porównaniu do strefy euro i Szwajcarii) stóp procentowych. Sytuacja taka była korzystna dla kredytobiorców walutowych, bowiem umacnianie się waluty narodowej to spadek zadłużenia wyrażonego w walucie obcej oraz niższe raty kredytu. Warto jednak pamiętać, że zaciąganie kredytu przy bardzo mocnym złotym oznacza, że każde osłabienie się waluty narodowej przełoży się automatycznie na wzrost kosztu kredytu. W ostatnim kwartale 2008 r. – ze względu na zawirowania na światowych rynkach finansowych, a zwłaszcza – problemy gospodarki węgierskiej – kilkakrotnie doszło do silnych wahań na rynku walutowym, działających na niekorzyść kredytobiorców. Trend ten był kontynuowany także w I połowie 2009 roku, natomiast w od II połowy 2009 r. do końca I kwartału 2010 obserwowano umocnienie się złotego, głównie ze względu na dobre wyniki makroekonomiczne i kłopoty

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**

gospodarcze strefy euro (w szczególności: Grecji oraz Portugalii). W drugim kwartale 2010 r. złoty odnotował rekordowe spadki wobec wszystkich walut zachodnich (EUR, CHF, USD).

**Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:**

Zaciągając kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 7,2 % → miesięczna rata wynosiłaby **2.751,15 zł**

Zaciągając kredyt denominowany we **franku szwajcarskim**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% → miesięczna rata wynosiłaby **1.886,67 zł**.

Zaciągając kredyt denominowany w **euro**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 4,6% → miesięczna rata wynosiłaby **2.050,58 zł**.

Załóżmy **wzrost kursu walutowego** o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym poziomem kursu walutowego z ostatnich 12 miesięcy – w przypadku **franka szwajcarskiego** była to różnica o **18,27%** - wówczas rata kredytu walutowego wynosić będzie: **2.618,97 zł**; dla **euro** różnica ta wyniosła **21,13%**, co przełożyłoby się na wzrost raty do poziomu **2.483,87 zł**.

**Czyli o ile na początku kredyt CHF był tańszy od złotowego o około 828 zł, o tyle po zmianie kursu – różnica ta zmalała do około 96 zł. Kredyt w EUR był natomiast początkowo tańszy o około 665 zł, po czym różnica ta zmalała do około 230 zł.**

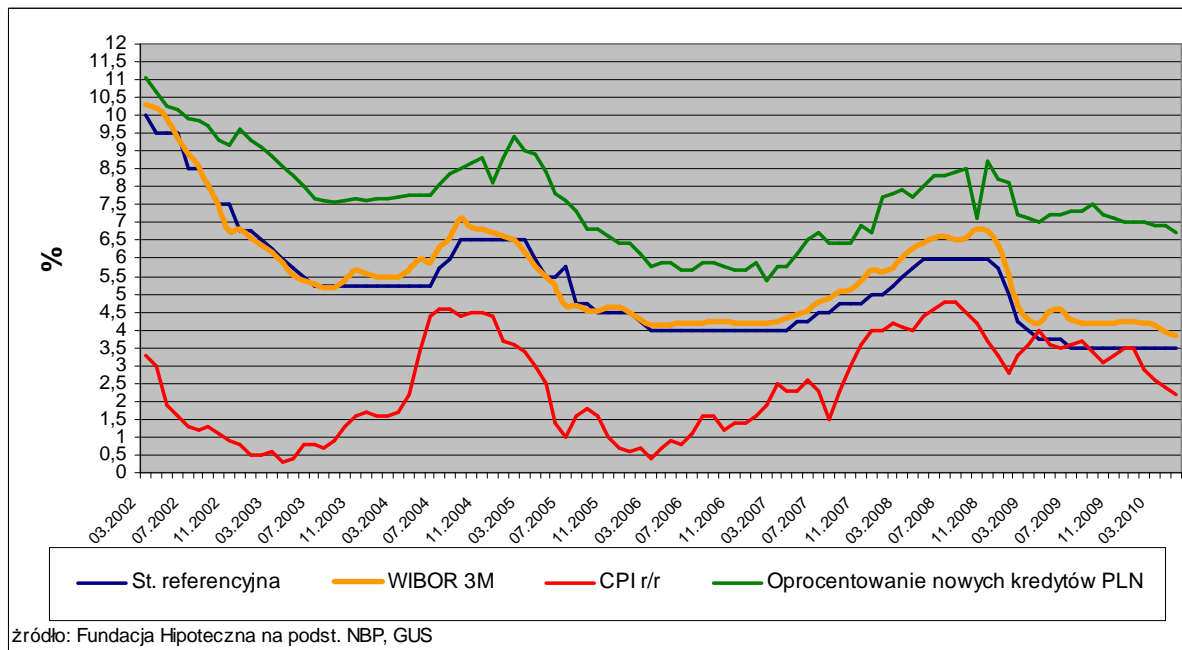
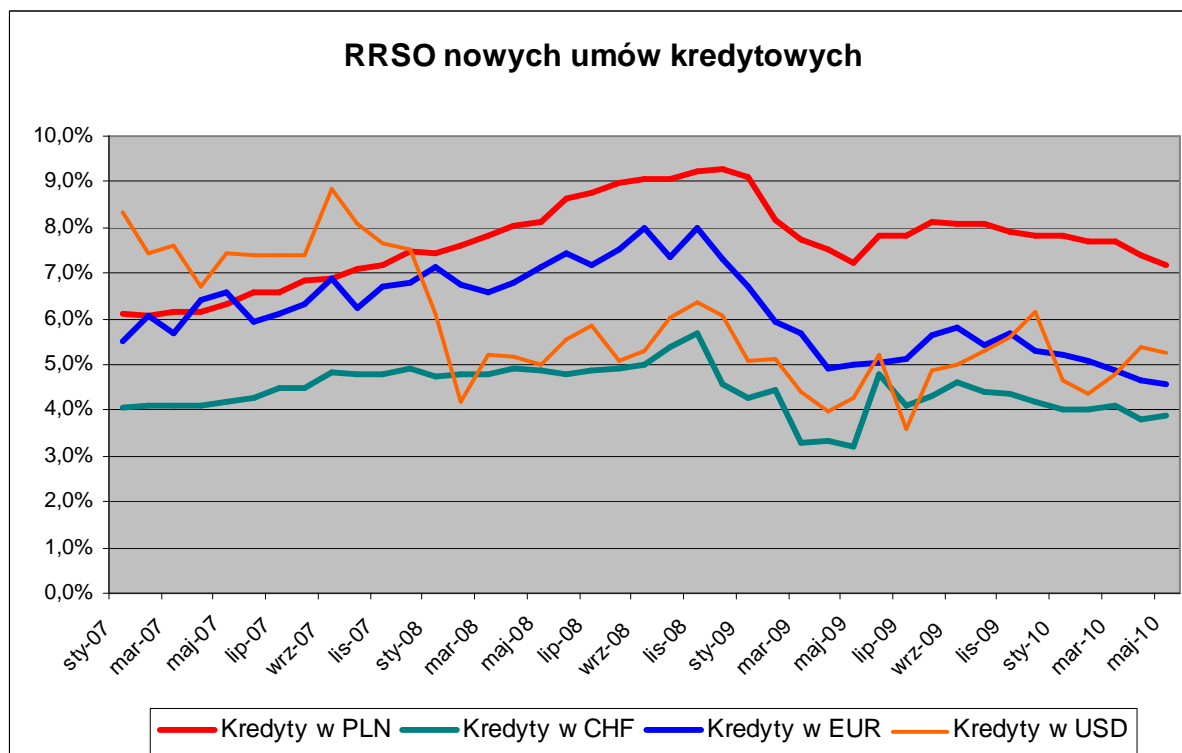
Biorąc pod uwagę znaczące wahania kursów walutowych, obserwowanych w ostatnich latach, w przypadku kredytów dewizowych, kształtowanie się wysokości spłacanych rat jest obarczone **niepewnością**. Ponadto, należy wziąć pod uwagę, że koszt kredytu walutowego jest podnoszony przez **spread** walutowy (różnica pomiędzy kursem kupna waluty – w oparciu o który bank wypłaca środki oraz kursem sprzedaży – kursie spłaty kredytu) doliczany przez banki przy każdej spłacie raty kredytu.

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 znaczące obniżenie jest mało prawdopodobne. A jeśli będzie rósł, wtedy kredyty w euro będą droższe i odsetki od 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 lipiec 2010 r., oprocentowanie kredytu we frankach jest nadal niższe niż pożyczek udzielanych w złotych. Mimo że w Polsce od końca listopada 2008 r. notujemy obniżki stopy referencyjnej NBP, posunięciu temu towarzyszą także obniżki stóp dokonane przez szwajcarski bank centralny. SNB za pośredni cel swojej polityki pieniężnej stawia sobie aktualnie utrzymywanie 3 M LIBOR CHF na rekordowo niskim poziomie - w przedziale 0,0% do 0,75%. Trzeba jednak pamiętać, że ze względu na trudności z pozyskaniem kapitału na rynku międzybankowym, działające w Polsce banki doliczają do kredytów walutowych marżę wyższą niż dla kredytów złotych, co w pewnym stopniu niweluje opłacalność kredytu CHF.

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**
**Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie styczeń 2002 – maj 2010.**

**Średnie oprocentowanie nowych kredytów w okresie styczeń 2007 – maj 2010.**


**Trzeba pamiętać, że odsetki od kredytów walutowych mogą się zmienić z powodu wahań poziomu zagranicznych stóp procentowych.** Ewentualny wzrost poziomu zagranicznych stóp procentowych wcześniej czy później oddziałuje na krajowe kredyty walutowe.

Odsetki od kredytów walutowych - 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 -

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**

**zamienili swój kredyt na złote.** 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:**

Zaciągając kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 7,2 % → miesięczna rata wynosiłaby **2.751,15 zł**

Zaciągając kredyt denominowany we **franku szwajcarskim**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 3,9% → miesięczna rata wynosiłaby **1.886,67 zł**.

Zaciągając kredyt denominowany w **euro**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 30 lat, oprocentowany na 4,6% → miesięczna rata wynosiłaby **2.050,58 zł**.

Zakładając **wzrost stóp procentowych** (odpowiednich dla kredytów) o 400 punktów bazowych, rata kredytu złotowego wynosiłaby: **3.869,87 zł**, kredytu CHF – **2.907,22 zł**, zaś kredytu EUR – **3.104,31 zł**.

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** (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 równoległe obserwować poziom stóp procentowych zarówno w Polsce (np. poprzez stronę [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)), jak i w Szwajcarii – jeżeli zaciągnął kredyt w CHF (np. na stronie [www.snb.ch](http://www.snb.ch)), bądź w strefie euro – jeżeli jego kredyt jest wyrażony w euro (np. na stronie [www.ecb.int](http://www.ecb.int)).

Banki informują o kosztach i ryzykach, związanych z ofertą kredytu walutowego i złotowego, należy jednak pamiętać, że **bank, doradca kredytowy czy pośrednik nie podejmie za klienta decyzji ani nie ponosi za nią odpowiedzialności**. Klient pozostaje z umową kredytową, według której przez kolejne dwadzieścia lat albo i dłużej będzie spłacał 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.

**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 nieruchomości – tzw. **poziom LTV** (z ang: *loan-to-value*; kredyt do wartości zabezpieczenia). 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. W przypadku kredytu walutowego – nawet przy założeniu, że wartość zabezpieczanej nieruchomości będzie stała, to ze względu na wahania kursowe, zmianom może ulec wartość kapitału do spłaty. W najgorszym wypadku – przy spadających cenach nieruchomości i jednoczesnym osłabieniu się złotego, zadłużenie klienta znacznie wzrośnie, zaś stopień pokrycia długu zabezpieczeniem spadnie.

<b>Wpływ zmian ceny mieszkania i kursu walutowego na poziom LTV<sup>1</sup></b>								
	<b>Wartość kredytu w CHF</b>	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 %
Kurs 1 CHF = 3,5 PLN	<b>100 000</b>	350 000	400 000	87,5%	380 000	92%	420 000	83%
Kurs 1 CHF = 3,0 PLN	<b>100 000</b>	300 000	400 000	75%	380 000	79%	420 000	71%
Kurs 1 CHF = 4,2 PLN	<b>100 000</b>	420 000	400 000	105%	380 000	111%	420 000	100%

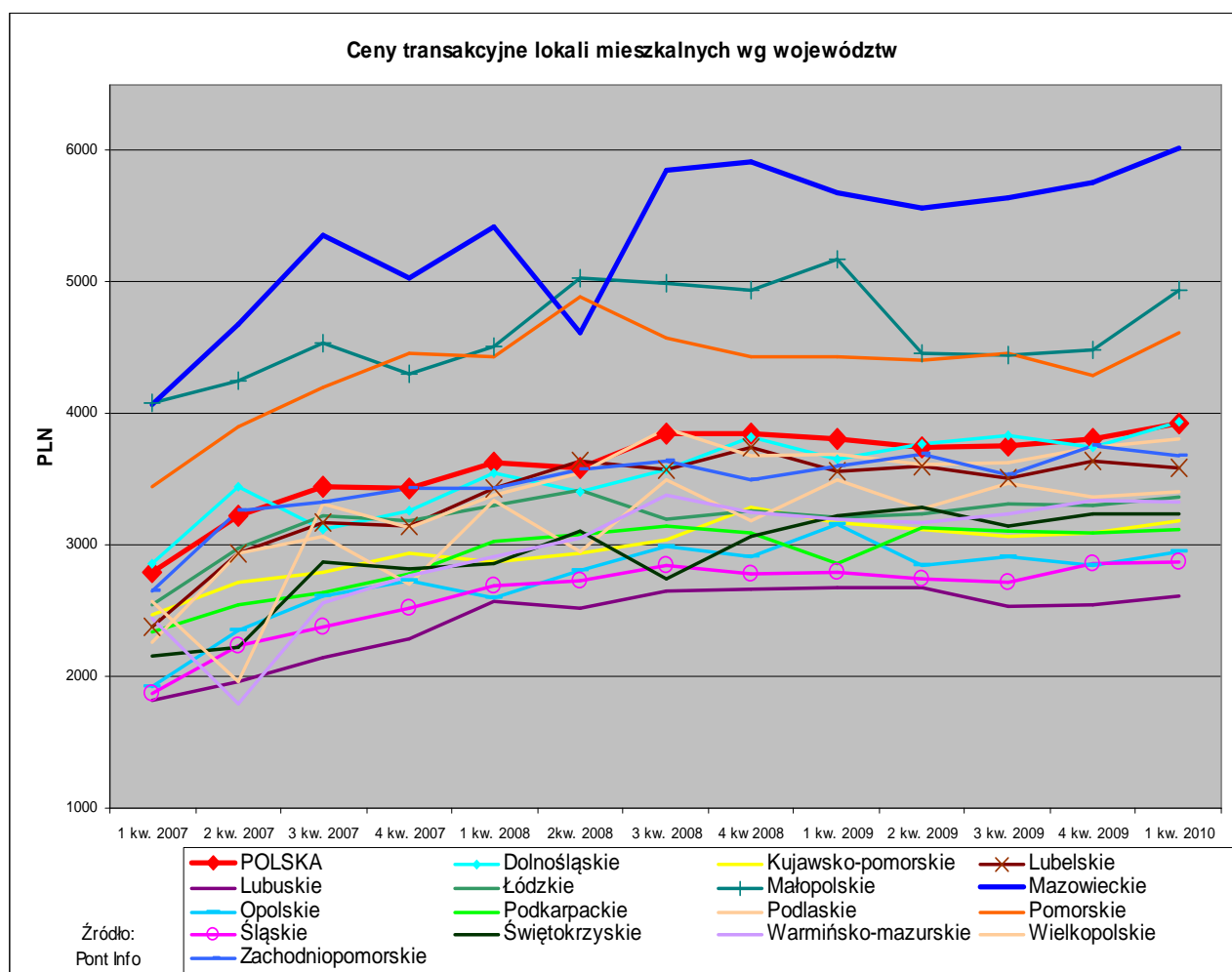
Źródło: Fundacja Hipoteczna

<sup>1</sup> Przy założeniu stałości LTV.

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**

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 w sytuacji gdy za kilka lat wystawimy nasze mieszkanie na sprzedaż** (jeśli 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. Rynek nieruchomości w Polsce jest bardzo młody i nie odnotowano na nim jeszcze tak spektakularnych spadków cen, jak w USA czy w Hiszpanii, co daje czasami złudne wrażenie, że ceny mieszkań mogą jedynie rosnąć. Przekonanie takie jest jednak błędne, zaś klient musi być świadom tego, że ceny nieruchomości są pochodną wielu czynników – nie tylko zapotrzebowania na 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 stabilizacja, bądź powolne spadki.



Ponadto należy także pamiętać, że **klient odpowiada przed bankiem do wysokości zaciągniętego długu, a nie do kwoty wartości zabezpieczenia**. Zatem w sytuacji niewypłacalności klienta, jeżeli okaże się, że wartość zabezpieczającej nieruchomości jest niższa od kwoty kredytu pozostającej do spłaty wraz z odsetkami i innymi opłatami (biorąc pod uwagę cenę jaką uzyskamy za nieruchomość w procesie egzekucji bądź wymuszonej sprzedaży na rynku), klient brakującą część musi dopłacić.



**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**

**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 – **400 tys. PLN**
- Okres spłaty kredytu – 30 lat
- Zmienne oprocentowanie kredytu złotowego – 7,2 %
- Zmienne oprocentowanie kredytu walutowego – frank szwajcarski (CHF) – 3,9 %, euro (EUR) – 4,6%<sup>2</sup>
- Raty równe (annuitetowe)

**Symulacje modelowe – dane za II kwartał 2010 r.**

Sytuacje modelowe	Kredyt w PLN	Kredyt indeksowany kursem CHF	Kredyt indeksowany kursem EUR
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.715,15 zł	1.886,67 zł	2.050,58 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%.	nie dotyczy	3.258,18 zł	3.258,18 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 0,484 PLN (dla kredytu CHF) bądź 0,81 PLN (dla kredytu EUR).	nie dotyczy	2.618,97 zł	2.483,87 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	3.869,87 zł	2.907,22 zł	3.104,05 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 0,57 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN, o 0,318 p.p.** w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem CHF bądź o 0,451 p.p. w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem EUR.	2.871,18 zł	1.960,27 zł	2.159,77 zł

<sup>2</sup> Średnie RRSO dla obu walut w analizowanym kwartale.  
© 2010 / 2Q

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych****Wpływ spreadu walutowego na wysokość raty (założenia wysokości i warunków spłaty kredytu jak wyżej) \*\*\*.**

	Spread w zł	Rata kredytu bez spreadu	Rata kredytu ze spreadem	Wpływ spreadu na wysokość raty
Najniższy spread w okresie 12 mies				
Najwyższy spread w okresie 12 mies				

\* na podstawie zmian kursu Wibor 3M w okresie od 01.07.2009 do 30.06.2010 r.

\*\* na podstawie zmian kursu Euribor / CHF Libor 3M w okresie od 01.07.2009 do 30.06.2010 r.

\*\*\*symulacja w oparciu o dane poszczególnych banków / nie uwzględniana w kalkulacji zbiorczej.

Informacja przygotowana na podstawie założeń i w zakresie zalecanym Rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego S II dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych.

### III. Słowniczek

**EURIBOR** - (Euro Interbank Offered Rate) - stopa procentowa, po jakiej największe banki w strefie EURO są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w euro na ustalony okres. Jest to średnie notowanie z 57 największych banków ze strefy euro.

**Kredyt walutowy** - kredyt udzielony w walucie obcej przeliczonej na walutę polską wg aktualnego kursu. Kredyt taki jest oprocentowany wg stóp procentowych odpowiednich dla wybranej waluty obcej.

**LIBOR** – (London Interbank Offered Rate) stawka dla terminów 1M, 3M, 6M i 12M z rynku międzybankowego, podawana na stronie „LIBO 01” serwisu REUTERS z godziny 11.00 czasu londyńskiego, ustalana przez British Bankers Association (BBA), przyjęta w Banku stopa referencyjna dla potrzeb ustalania oprocentowania kredytów w walutach wymiennalnych – USD, CHF, EUR.

**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** - 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.

**Ryzyko kursowe** - ryzyko występujące przy kredytach walutowych, ponoszone przez Kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt.

**Spread walutowy** – różnica pomiędzy kursem kupna waluty a kursem sprzedaży waluty obcej.

**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. Wartość stóp procentowych ustalana jest zgodnie z "Regulaminem fixingu stawek referencyjnych WIBOR i WIBID" i podawana na stronie „WIBO” serwisu REUTERS z godziny 11.00 czasu środkowoeuropejskiego.