

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.
- 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 Komisji Nadzoru Bankowego.

Broszura jest częścią szerszej publikacji – **Informatora Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego dla Kredytobiorców. Ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe.**

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

- ryzyko walutowe
- ryzyko stopy procentowej

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

Ponieważ zazwyczaj kredyty wypłaca się w złotych, pożyczkodawca 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.

Wielkość różnicy pomiędzy kursem zakupu i sprzedaży („różnica kursów” – czyli *spread*) 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 zmienić, przez to **raty miesięczne kredytów walutowych częściej niż kredytów złotych i większym stopniem 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. Tego niestety nie sposób z góry przewidzieć.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

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.

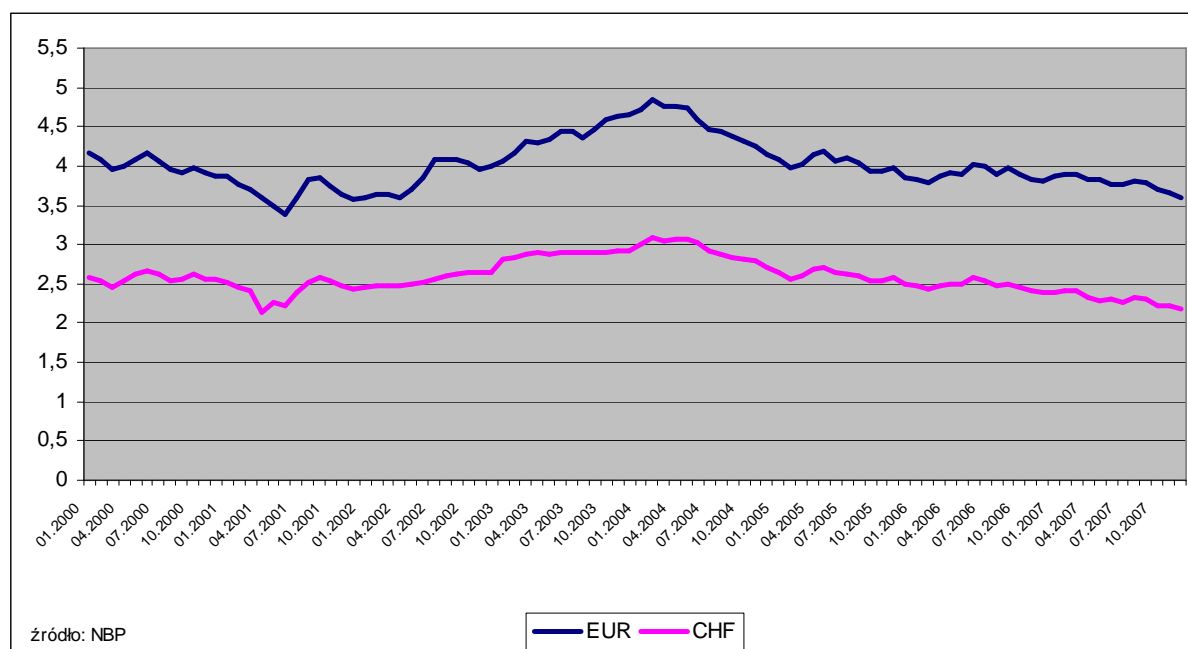
Podczas podejmowania decyzji co do rodzaju waluty i oprocentowania, szczególnie przy długoterminowym kredycie hipotecznym, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej czy kursu walutowego!

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.

Średniomiesięczne kursy EUR i CHF (styczeń 2000 - grudzień 2007).



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 3 lata to czas umacniania się polskiej waluty. Zjawisko to jest rezultatem głównie: 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. Warto jednak pamiętać, że zaciąganie kredytu przy bardzo mocnym złotym oznacza, że każde osłabienie się waluty narodowej przełoży się automatycznie na wzrost kosztu kredytu.

Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:

Zaciągając kredyt **złotowy** w wysokości 150 000 zł na okres 15 lat, oprocentowany na 6,2 % → miesięczna rata wynosiłaby **1.282,05 zł**.

Zaciągając kredyt denominowany we **franku szwajcarskim**, w wysokości odpowiadającej 150 000 zł na okres 15 lat, oprocentowany na 4% → miesięczna rata wynosiłaby **1.109,66 zł**.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

Załóżmy **wzrost kursu walutowego** o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym poziomem kursu walutowego z ostatnich 12 miesięcy – tu: o **14,17%**. Wówczas rata kredytu walutowego wynosić będzie: **1.266,90 zł**.

W wyniku zmian kursowych przez 12 miesięcy, rata kredytu walutowego ukształtowałaby się na poziomie 1.266,90 zł. **Czyli o ile na początku kredyt walutowy był tańszy od złotowego o około 173 zł, o tyle po zmianie kursu – byłby on tańszy o niespełna 20 zł!**

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

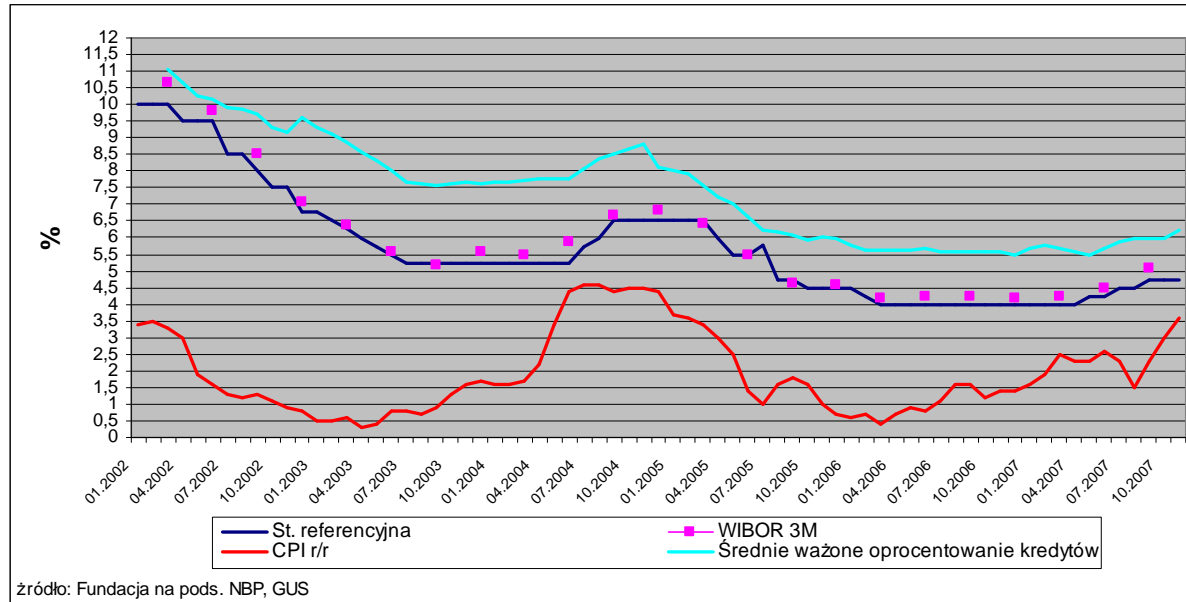
Warto pamiętać także, że Polska stoi przed perspektywą **wejścia do strefy euro**. Obecnie nie wiadomo, jaki będzie kurs przyłączenia się, według którego kredyty złotowe wymieniane będą na euro. W wyniku ustalania kursu mogą powstać na stałe podwyższone raty, jeśli kurs w momencie przyłączenia się będzie 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 grudzień 2007 r., oprocentowanie kredytu we frankach jest nadal niższe niż pożyczek udzielanych w złotych. Mimo kilkakrotnych podwyżek stóp procentowych w Szwajcarii, kredyty walutowe nadal są oprocentowane o około 2 p.p. niższe niż kredyty złotowe. Sytuacja taka wynika z faktu, że podwyżkom stóp procentowych w Szwajcarii towarzyszyły także wzrosty stóp procentowych w Polsce. Ze względu na towarzyszącą wysokiemu wzrostowi gospodarczemu zwiększającą się inflację, niewykluczone są także kolejne podwyżki stóp procentowych w Polsce w 2008 roku.

Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie styczeń 2002 - listopad 2007.



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 - **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.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych
Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:

Zaciągając kredyt złotowy w wysokości 150 000 zł na okres 15 lat, oprocentowany na 6,2% → miesięczna rata wynosi **1.282,05 zł**.

Zaciągając kredyt denominowany we franku szwajcarskim, w wysokości odpowiadającej 150 000 zł na okres 15 lat, oprocentowany na 4% → miesięczna rata wynosi **1.109,66 zł**.

Zakładając **wzrost stóp procentowych** (odpowiednich dla obu kredytów) o 400 punktów bazowych, rata kredytu złotowego wynosiłaby: **1.630,31 zł**, a walutowego – **1.433,48 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), 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, 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.

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:
WARIANT 1.

- Wysokość kredytu / pożyczki – **150 tys. PLN**
- Okres spłaty kredytu – **15 lat**
- Zmienne oprocentowanie kredytu złotowego – **6,2 %**
- Zmienne oprocentowanie kredytu walutowego – **frank szwajcarski (CHF) - 4 %**
- Raty równe (annuitetowe)

Symulacje modelowe – dane za 4 kwartał 2007 r.

Sytuacje modelowe	Kredyt w PLN	Kredyt indeksowany kursem CHF
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu CHF i aktualnym poziomie stopy procentowej.	1.282,05 PLN	1.109,66 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	1.538,46 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 0,304 PLN, co daje wzrost o 14,17%	nie dotyczy	1.266,90 PLN
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	1.630,31 PLN	1.433,48 PLN
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa	1.411,91 PLN	1.169,85 PLN

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

procentowa wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalną i minimalną wartością stopy procentowej z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 1,55 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN i o 0,79 p.p.** w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem CHF		
---	--	--

WARIANT 2.

- Wysokość kredytu / pożyczki – **400 tys. PLN**
- Okres spłaty kredytu – **30 lat**
- Zmienne oprocentowanie kredytu złotowego – **6,2%**
- Zmienne oprocentowanie kredytu walutowego – **frank szwajcarski (CHF) - 4%**
- Raty równe (annuitetowe)

Symulacje modelowe – dane za 4 kwartał 2007 r.

Sytuacje modelowe	Kredyt w PLN	Kredyt indeksowany kursem CHF
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu CHF i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.449,88 PLN	1.909,66 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	2.939,85 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 0,304 PLN, co daje wzrost o 14,17%	nie dotyczy	2.180,26 PLN
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	3.569,55 PLN	2.935,06 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 1,55 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN i o 0,79 p.p.** w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem CHF	2.865,65 PLN	2.096,24 PLN

* na podstawie zmian kursu Wibur 3M w okresie od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 r.

** na podstawie zmian kursu Libor CHF 3M w okresie od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 r.

Informacja przygotowana na podstawie założeń i w zakresie zalecanych 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).

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.

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

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.

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.