



Informacja dla kredytobiorców dotycząca ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego

według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego
oraz Komunikatu Komisji Nadzoru Finansowego z dn. 12/02/2015 r.
oraz z dn. 28/11/2016 r.

- 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

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

rata jest najwyższa, ale z upływem czasu będzie maleć, bo wraz ze spadkiem kapitału 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 lat (czyli odpowiednio: 180, 240, 300 rat)
- **KREDYT SPŁACANY W RATACH RÓWNYCH (tabela 1)/ MALEJĄCYCH (tabela 2)**
- oprocentowanie kredytu: średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów PLN na koniec miesiąca poprzedzającego (tu: **4,50%**)
- **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 (w zł)			Część kapitałowa raty (w zł)			Część odsetkowa raty (w zł)			Kapitał pozostały do spłaty (w zł)		
	15 lat	20 lat	25 lat	15 lat	20 lat	25 lat	15 lat	20 lat	25 lat	15 lat	20 lat	25 lat
0										400 000,00	400 000,00	400 000,00
1	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 559,97	1 030,60	723,33	1 500,00	1 500,00	1 500,00	398 440,03	398 969,40	399 276,67
12	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 625,54	1 073,92	753,73	1 434,43	1 456,68	1 469,60	380 889,36	387 374,54	391 138,76
24	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 700,22	1 123,25	788,36	1 359,75	1 407,35	1 434,97	360 900,78	374 169,07	381 870,44
36	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 778,33	1 174,85	824,58	1 281,65	1 355,74	1 398,75	339 993,93	360 356,95	372 176,33
48	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 860,02	1 228,83	862,46	1 199,95	1 301,77	1 360,87	318 126,63	345 910,29	362 036,87
60	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 945,47	1 285,28	902,08	1 114,50	1 245,32	1 321,25	295 254,74	330 799,96	351 431,61
72	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 034,85	1 344,32	943,52	1 025,13	1 186,27	1 279,81	271 332,12	314 995,47	340 339,15
84	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 128,33	1 406,08	986,87	931,65	1 124,52	1 236,46	246 310,51	298 464,91	328 737,10
96	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 226,10	1 470,68	1 032,20	833,87	1 059,92	1 191,13	220 139,40	281 174,95	316 602,06
108	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 328,37	1 538,24	1 079,62	731,60	992,36	1 143,71	192 766,00	263 090,69	303 909,53
120	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 435,33	1 608,91	1 129,22	624,64	921,69	1 094,11	164 135,06	244 175,64	290 633,91
132	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 547,21	1 682,82	1 181,09	512,76	847,78	1 042,24	134 188,83	224 391,64	276 748,41
144	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 664,23	1 760,13	1 235,35	395,74	770,47	987,98	102 866,87	203 698,76	262 225,02
156	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 786,63	1 840,99	1 292,11	273,35	689,61	931,22	70 105,99	182 055,26	247 034,42
168	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 914,64	1 925,56	1 351,46	145,33	605,04	871,87	35 840,08	159 417,46	231 145,96
180	3 059,97	2 530,60	2 223,33	3 048,54	2 014,02	1 413,55	11,43	516,58	809,78	0,00	135 739,68	214 527,60
192	-	2 530,60	2 223,33	-	2 106,54	1 478,49	-	424,05	744,84	-	110 974,15	197 145,79
204	-	2 530,60	2 223,33	-	2 203,32	1 546,41	-	327,28	676,92	-	85 070,90	178 965,46
216	-	2 530,60	2 223,33	-	2 304,54	1 617,45	-	226,06	605,88	-	57 977,65	159 949,94
228	-	2 530,60	2 223,33	-	2 410,41	1 691,76	-	120,19	531,57	-	29 639,74	140 060,84
240	-	2 530,60	2 223,33	-	2 521,14	1 769,48	-	9,45	453,85	-	0,00	119 258,04
252	-	-	2 223,33	-	-	1 850,77	-	-	372,56	-	-	97 499,56
264	-	-	2 223,33	-	-	1 935,79	-	-	287,54	-	-	74 741,51
276	-	-	2 223,33	-	-	2 024,72	-	-	198,61	-	-	50 937,95
288	-	-	2 223,33	-	-	2 117,74	-	-	105,59	-	-	26 040,86
300	-	-	2 223,33	-	-	2 215,02	-	-	8,31	-	-	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 (w zł)			Część kapitałowa raty (w zł)			Część odsetkowa raty (w zł)			Kapitał pozostały do spłaty (w zł)		
	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat
0										400 000	400 000	400 000
1	3 722,22	3 166,67	2 833,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 500,00	1 500,00	1 500,00	397 777,78	398 333,33	398 666,67
12	3 630,56	3 097,92	2 778,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 408,33	1 431,25	1 445,00	373 333,33	380 000,00	384 000,00
24	3 530,56	3 022,92	2 718,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 308,33	1 356,25	1 385,00	346 666,67	360 000,00	368 000,00
36	3 430,56	2 947,92	2 658,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 208,33	1 281,25	1 325,00	320 000,00	340 000,00	352 000,00
48	3 330,56	2 872,92	2 598,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 108,33	1 206,25	1 265,00	293 333,33	320 000,00	336 000,00
60	3 230,56	2 797,92	2 538,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 008,33	1 131,25	1 205,00	266 666,67	300 000,00	320 000,00
72	3 130,56	2 722,92	2 478,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	908,33	1 056,25	1 145,00	240 000,00	280 000,00	304 000,00
84	3 030,56	2 647,92	2 418,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	808,33	981,25	1 085,00	213 333,33	260 000,00	288 000,00
96	2 930,56	2 572,92	2 358,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	708,33	906,25	1 025,00	186 666,67	240 000,00	272 000,00
108	2 830,56	2 497,92	2 298,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	608,33	831,25	965,00	160 000,00	220 000,00	256 000,00
120	2 730,56	2 422,92	2 238,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	508,33	756,25	905,00	133 333,33	200 000,00	240 000,00
132	2 630,56	2 347,92	2 178,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	408,33	681,25	845,00	106 666,67	180 000,00	224 000,00
144	2 530,56	2 272,92	2 118,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	308,33	606,25	785,00	80 000,00	160 000,00	208 000,00
156	2 430,56	2 197,92	2 058,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	208,33	531,25	725,00	53 333,33	140 000,00	192 000,00
168	2 330,56	2 122,92	1 998,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	108,33	456,25	665,00	26 666,67	120 000,00	176 000,00
180	2 230,56	2 047,92	1 938,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	8,33	381,25	605,00	0	100 000,00	160 000,00
192	-	1 972,92	1 878,33	-	1 666,67	1 333,33	-	306,25	545,00	-	80 000,00	144 000,00
204	-	1 897,92	1 818,33	-	1 666,67	1 333,33	-	231,25	485,00	-	60 000,00	128 000,00
216	-	1 822,92	1 758,33	-	1 666,67	1 333,33	-	156,25	425,00	-	40 000,00	112 000,00
228	-	1 747,92	1 698,33	-	1 666,67	1 333,33	-	81,25	365,00	-	20 000,00	96 000,00
240	-	1 672,92	1 638,33	-	1 666,67	1 333,33	-	6,25	305,00	-	0	80 000,00
252	-	-	1 578,33	-	-	1 333,33	-	-	245,00	-	-	64 000,00
264	-	-	1 518,33	-	-	1 333,33	-	-	185,00	-	-	48 000,00
276	-	-	1 458,33	-	-	1 333,33	-	-	125,00	-	-	32 000,00
288	-	-	1 398,33	-	-	1 333,33	-	-	65,00	-	-	16 000,00
300	-	-	1 338,33	-	-	1 333,33	-	-	5,00	-	-	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. blisko 3.060 zł dla kredytu o równej racie na 15 lat wobec około 2.223 zł dla kredytu na 25 lat. Dla kredytu o racie malejącej, pierwsza rata przy spłacie 15-letniej wynosi około 3.722 zł, zaś przy 25-letniej: ok. 2.833 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 już około 50% raty, zaś przy kredycie na 25 lat stanowi ona zaledwie około 33% raty. Analogicznie, przy spłacie w ratach malejących, część kapitałowa w przypadku kredytu 15-letniego jest znacznie wyższa od części kapitałowej raty przy spłacie przez 25 lat (por. 2.222 zł i 1.333 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.**

Okres spłaty	Całkowita suma do spłaty (w zł)	Suma kapitału do spłaty (w zł)	Suma odsetek do spłaty (w zł)
Raty równe			
15 lat	550 795,17	400 000,00	150 795,17
20 lat	607 343,30	400 000,00	207 343,30
25 lat	666 998,97	400 000,00	266 998,97
Raty malejące			
15 lat	535 750,00	400 000,00	135 750,00
20 lat	580 750,00	400 000,00	180 750,00
25 lat	623 750,00	400 000,00	223 750,00

W obu systemach spłaty: kredyt w kwocie 400 000 zł, oprocentowanie 4,5%

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 lat¹.

¹ Por. Rekomendacja S KNF, rekomendacja nr 7.

Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego**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. Należy zwrócić uwagę, 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 niezmienna 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.

Uwaga: obecnie stopy procentowe w Polsce kształtują się na rekordowo niskim poziomie!

W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego, poziom stóp procentowych, od którego zależy jego oprocentowanie, wielokrotnie ulegnie zmianie, w tym możliwy jest wzrost oprocentowania kredytu. Trzeba podkreślić, że poziom WIBOR 3M obecnie nie przekracza 2%, ale jeszcze 10 lat temu było to około 7%, zaś 15 lat temu – ponad 20%!

Od grudnia 2016 r. obserwujemy wzrost inflacji na rynku, co **będzie się przekładać na wzrost oprocentowania kredytu w najbliższych miesiącach!**

O zwiększeniu obciążeń kredytowych w sytuacji wzrostu stóp procentowych informuje tabela 4:

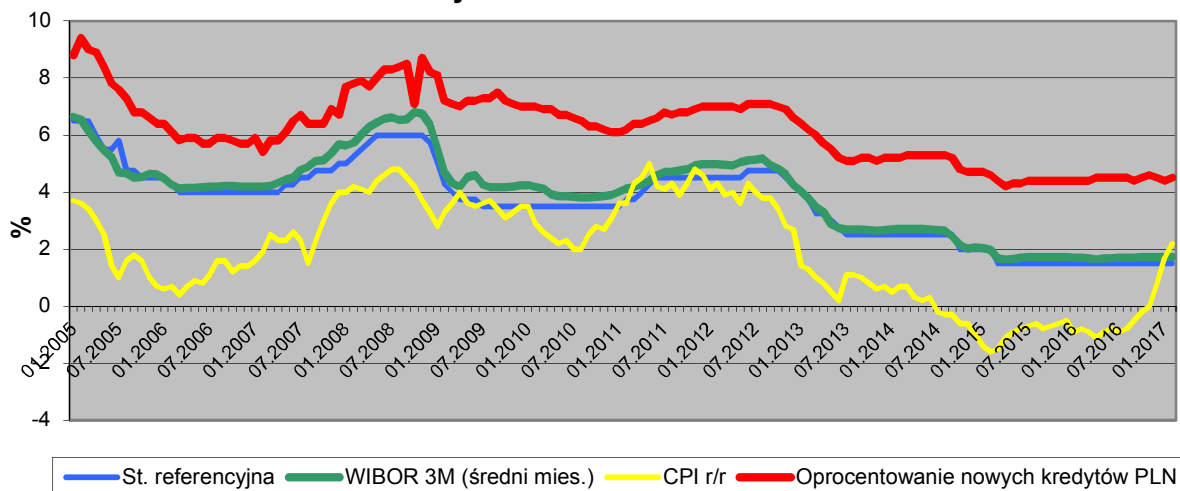
Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego

Tab. 4 Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu i całkowitą kwotę do spłaty					
WIBOR 3M	Oprocentowanie (WIBOR 3M + marża)	Rata kredytu (w zł)		Całkowita kwota do spłaty (w zł)	
		Spłata w ratach równych	Spłata w ratach malejących**	Spłata w ratach równych	Spłata w ratach malejących
1,73%*	3,73%	2 052,17	2 576,67	615 651,93	587 121,67
3%	5%	2 338,36	3 000,00	701 508,05	650 833,33
5%	7%	2 827,12	3 666,67	848 135,04	751 166,67
10%	12%	4 212,90	5 333,33	1 236 868,97	1 002 000,00

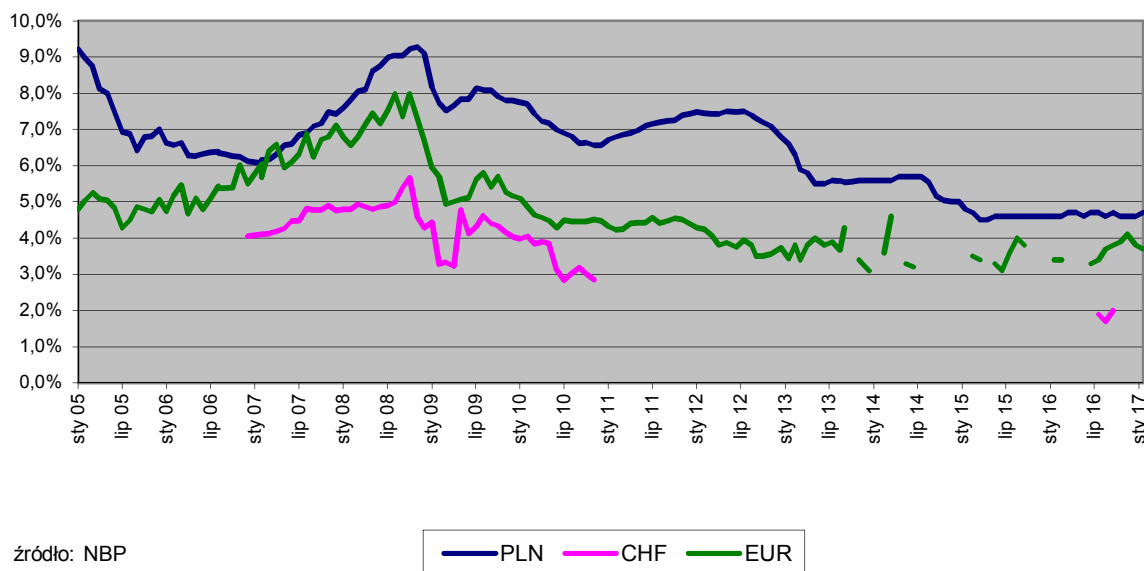
Kwota kredytu: 400 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), marża kredytu: 2%
 * WIBOR 3M z dnia 31/03/2017
 ** W systemie spłaty w ratach malejących kwota raty spada wraz z upływem czasu. W tabeli podano **wysokość rat za I miesiąc spłaty kredytu.**

Jak wskazano powyżej, w systemie spłat w ratach równych, w obecnych warunkach rynkowych (WIBOR 3M = 1,73%) rata kredytu hipotecznego (kwota: 400 000 zł, okres: 25 lat) wyniesie nieco ponad 2 000 zł. Jeśli jednak WIBOR 3M skoczy do poziomu 10% - wówczas kredytobiorca będzie musiał zapłacić ponad dwukrotnie wyższą ratę!

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
Wysokość stóp procentowych i inflacji w Polsce w okresie styczeń 2005 – marzec 2017


źródło: Fundacja Hipoteczna na podst. NBP, GUS

Średnie RRSO dla nowych kredytów w okresie styczeń 2005 - marzec 2017


źródło: NBP

Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego
PRZYKŁAD DRASTYCZNEGO ZDARZENIA RYNKOWEGO - SKOK STOPY %

Gdy zaciągniemy kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 4,5%, spłacany w ratach **równych** - miesięczna rata wynosiłaby **2.223,33 zł**.

Zakładając **wzrost stóp procentowych** o 400 punktów bazowych (z 4,5% do 8,5%), rata kredytu wynosiłaby: **3.220,91 zł**. Zatem wzrost stopy procentowej o 400 punktów spowoduje **wzrost raty kredytu o blisko 1.000 zł**.

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 – 4,5%²**
- **Raty równe / malejące**

Tab. 5a. Symulacje modelowe – dane na marzec 2017 r.

Sytuacje modelowe – kredyt spłacany w ratach RÓWNYCH	Kredyt PLN
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.223,33 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	3.220,91 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 0,06 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN.	2.236,97 zł

* na podstawie zmian Wibor 3M w okresie od 01.04.2016 do 31.03.2017 r.

Tab. 5b. Symulacje modelowe – dane na marzec 2017 r.

Sytuacje modelowe – kredyt spłacany w ratach MALEJĄCYCH	Kredyt PLN
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej ³ .	2.833,33 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	4.166,67 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 0,06 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN.	2.853,33 zł

* na podstawie zmian Wibor 3M w okresie od 01.04.2016 do 31.03.2017 r.

² Średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów PLN w analizowanym okresie.

³ W systemie spłaty w ratach malejących kwota 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 zaciągnięcia kredytu	LTV w momencie zaciągnięcia 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

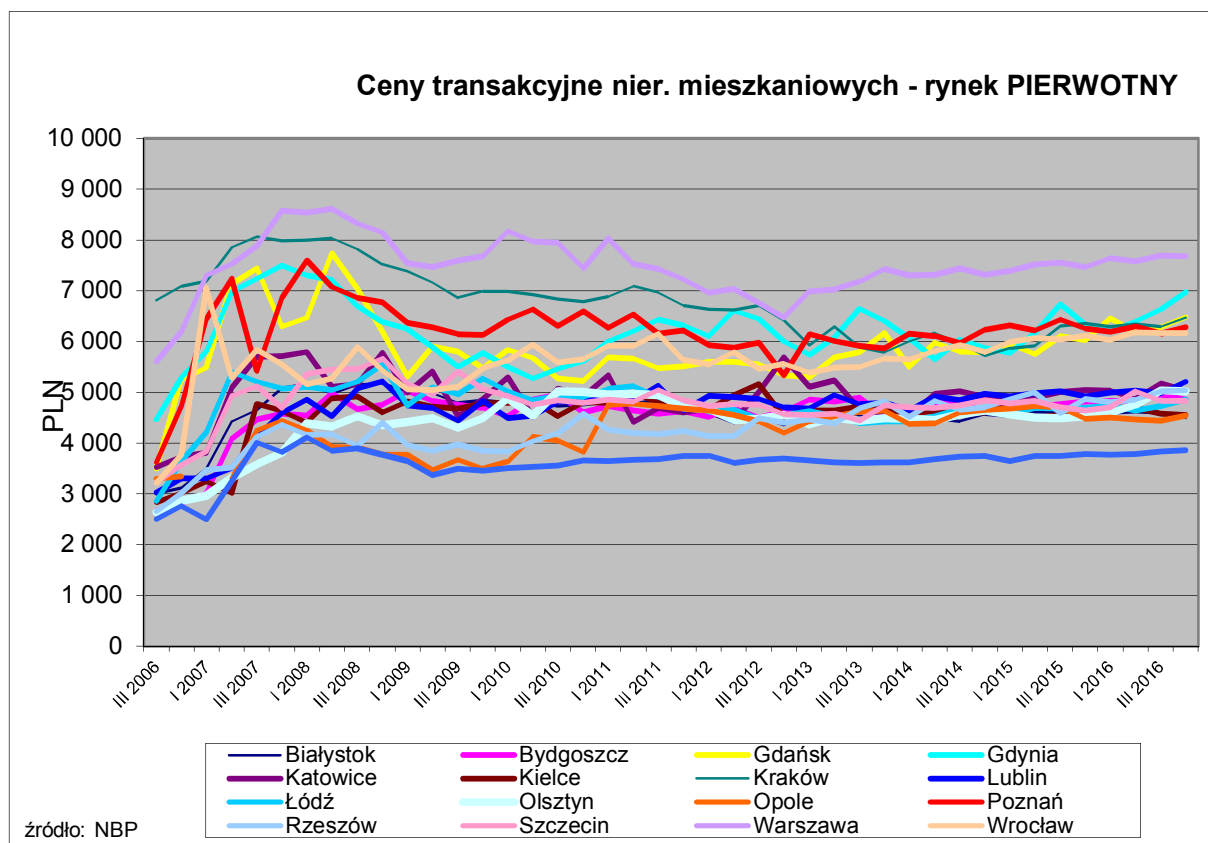
Źródło: Fundacja Hipoteczna

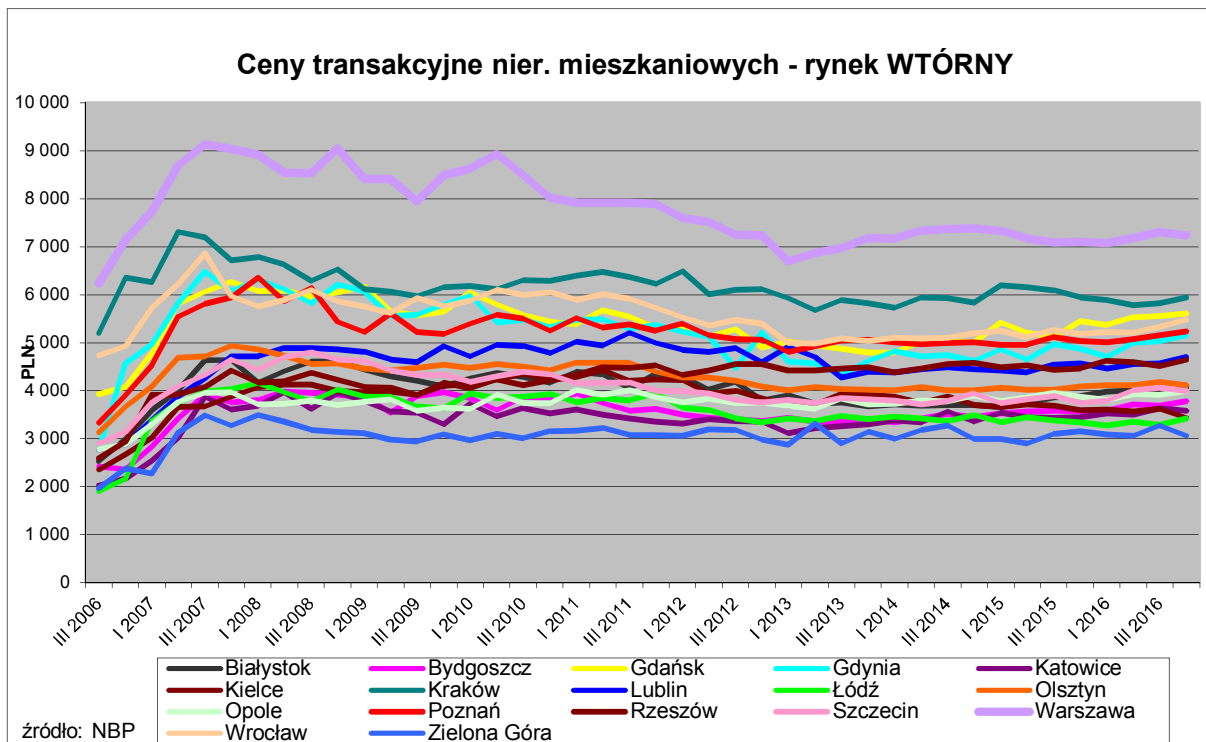
Waga zmiany cen zabezpieczenia jest uzależniona także od przeznaczenia kredytowanej nieruchomości. Jeżeli kupujemy nieruchomość do zamieszkania, trendy cenowe będą mniej istotne, niż wówczas, kiedy naszym głównym celem jest osiągnięcie zysku na inwestycji (kupno po niższej cenie i sprzedaż po wyższej). 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 wskazują poniższe wykresy, okres szybkiego wzrostu cen mieszkań mamy jak dotychczas za sobą, teraz na rynkach regionalnych następuje głównie stabilizacja.



Informacja dla kredytobiorców dot. ryzyk i kosztów kredytu hipotecznego


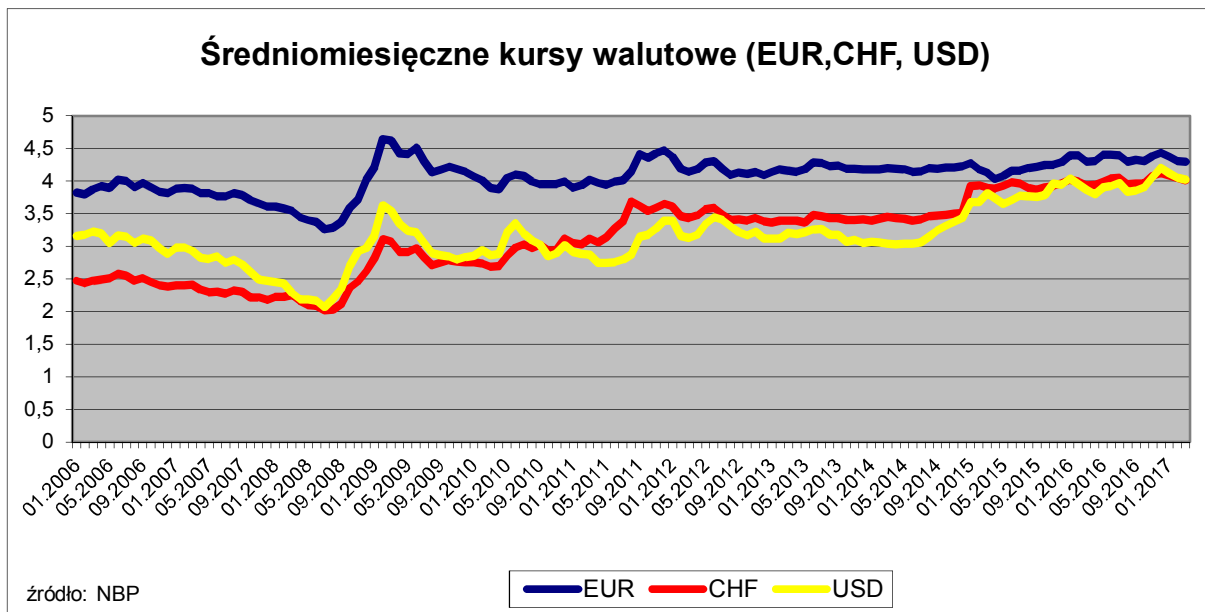
Należy pamiętać, że klient odpowiada przed bankiem do wysokości zaciągniętego długu, a nie do kwoty wartości zabezpieczenia. Zatem w sytuacji niewypłacalności klienta, jeżeli okaże się, że wartość zabezpieczającej nieruchomości jest niższa od kwoty kredytu pozostającej do spłaty wraz z odsetkami i innymi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

IV. Informacja o ryzyku walutowym

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 kredyt został zaciągnięty bądź jest spłacany.

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

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 zmiana 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 taką 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 korzystniejszej jest zadłużać 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
PRZYKŁAD DRASTYCZNEGO ZDARZENIA RYNKOWEGO - SKOK KURSU WALUTOWEGO

Gdy zaciągniemy kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 4,5%, spłacany w ratach **równych** - miesięczna rata wynosiłaby **2.223,33 zł**.

Gdy zaciągniemy kredyt denominowany w **euro**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 3,4% → miesięczna rata wynosiłaby **2.021,13 zł**.

Założmy **wzrost kursu walutowego** o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym poziomem kursu walutowego z ostatnich 12 miesięcy – dla **euro** różnica ta wyniosła blisko 7% - rata kredytu w euro wzrosłaby do poziomu **2.156,95 zł (więcej niż przy kredycie złotowym!)**.

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 7):

- **Wysokość kredytu / pożyczki – 400 tys. PLN**
- **Okres spłaty kredytu – 25 lat**
- **Zmienne oprocentowanie nominalne kredytu w euro (EUR) – 3,4%⁴**
- **Raty równe (annuitetowe)**

Tab. 7 Symulacje modelowe – dane na marzec 2017 r.

Sytuacje modelowe – kredyt spłacany w ratach równych	Kredyt EUR ⁵
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.021,13 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%.	2.721,90 zł
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że kurs EUR/PLN wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalnym i minimalnym kursem walutowym z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 0,2680 zł dla kredytu EUR.	2.156,95 zł
Wysokość raty kapitałowo–odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	2.989,20 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 0,11 p.p*. w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem EUR.	2.045,14 zł

* na podstawie zmian EUR Libor 3M w okresie od 01.04.2016 do 31.03.2017 r.

⁴ Średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów EUR w 1 kw. 2017 r.

⁵ Przeliczone na PLN w oparciu o kurs NBP z 31/03/2017.



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. oraz wg zaleceń Komunikatu Komisji Nadzoru Finansowego z dn. 12/02/2015 r. oraz z dn. 28/11/2016 r.