

Informacja dla kredytobiorcy o ryzykach związanych z kredytem zabezpieczonym hipotecznie



Używamy zwrotów typu „Ty”, „my”:

- 1) jeśli piszemy w formie „Ty” (Twój, Ciebie, Ci, itp.) - mamy na myśli Ciebie, jako naszego klienta, kredytobiorcę, wnioskodawcę; stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „możesz”, „korzystasz”, „masz obowiązek”;
- 2) jeśli piszemy w formie „my” – mamy na myśli Bank Spółdzielczy w Nowym Sączu („Bank”); stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „prowadzimy”, „zmieniamy”, „mamy obowiązek”.

Wstęp

Jeśli zaciągasz kredyt hipoteczny narażony jesteś na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny jest obciążony ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości, natomiast kredyt o zmiennym oprocentowaniu jest dodatkowo obciążony ryzykiem stopy procentowej. Poniższy materiał ma charakter informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej.

Czy wskaźnik referencyjny może się zmienić?

1. Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania w trybie określonym w dokumentacji opublikowanej przez GPW Benchmark S.A. na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> Zgodnie z opublikowaną przez GPW Benchmark S.A. informacją ogólną w zakresie procesu zmiany metody opracowywania wskaźnika referencyjnego dokonanie takiej zmiany przez GPW Benchmark S.A. poprzedza proces konsultacji publicznych, w ramach których GPW Benchmark S.A. określi zakres proponowanej zmiany oraz jej uzasadnienie. Uzasadnieniem dla dokonania zmiany w metodzie opracowywania wskaźnika referencyjnego dla GPW Benchmark S.A. może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania wskaźnika referencyjnego do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez GPW Benchmark S.A. zmiany w metodzie opracowywania wskaźnika referencyjnego może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości wskaźnika referencyjnego w wyniku dokonanej przez GPW Benchmark S.A. zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Tobą a nami w związku z zawartą Umową kredytu.

2. Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy.

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania wskaźnika referencyjnego w trybie określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego opublikowanej przez GPW Benchmark S.A. na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR. GPW Benchmark S.A. może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania wskaźnika referencyjnego w szczególności

z przyczyn biznesowych (czynnik pozaekonomiczny) lub z uwagi na uznanie przez GPW Benchmark S.A., że dane wykorzystywane przez GPW Benchmark S.A. do opracowywania wskaźnika referencyjnego nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem wskaźnika referencyjnego. Zgodnie z opublikowaną przez GPW Benchmark S.A., informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego dokonanie takiej zmiany przez GPW Benchmark S.A., poprzedza proces konsultacji publicznych w ramach których GPW Benchmark S.A., określi datę, od której zamierza zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego dla GPW Benchmark S.A., może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania GPW Benchmark S.A., danych niezbędnych do wyznaczania wartości wskaźnika referencyjnego.

Dodatkowo metoda opracowywania wskaźnika referencyjnego wskazuje, że istnieją okoliczności, w których w danym dniu GPW Benchmark S.A., może nie być w stanie wyznaczyć wartości wskaźnika referencyjnego na przykład w sytuacji nie otrzymania przez GPW Benchmark S.A., w danym dniu wystarczającej ilości danych niezbędnych do wyznaczenia w danym dniu wartości wskaźnika referencyjnego.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez GPW Benchmark S.A., opracowywania wskaźnika referencyjnego może być brak możliwości wykorzystania przez nas wskaźnika referencyjnego do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy nami umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia umowy nas łączącej.

Na czym polega ryzyko stopy procentowej?

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej – zgodnie z Twoim wyborem.

1. Zmienna stopa procentowa w całym okresie kredytowania.

Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego. Rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że zmienne oprocentowanie kredytu niesie ze sobą ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu (wzrost lub spadek) w czasie obowiązywania umowy, zatem przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu powinieneś wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość zmiany stóp procentowych.

Każda zmiana stopy procentowej wpływa na wysokość (wzrost lub spadek) kosztów obsługi kredytu. Wzrost stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokość kwoty zadłużenia.

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian wskaźnika referencyjnego na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 110 tys. zł udzielonego na 25 lat

Wskaźnik referencyjny	Marża banku	Oprocentowanie kredytu	Rata
8%	1%	9%	923,12 zł
6%	1%	7%	777,46 zł
3%	1%	4%	580,62 zł
1%	1%	2%	466,24 zł
0,22%	1%	1,22%	425,61 zł
0%	1%	1%	414,56 zł
-0,5%	1%	1%	414,56 zł

Wartości wskaźnika referencyjnego, powinny być brane pod uwagę przez Kredytobiorców, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów.

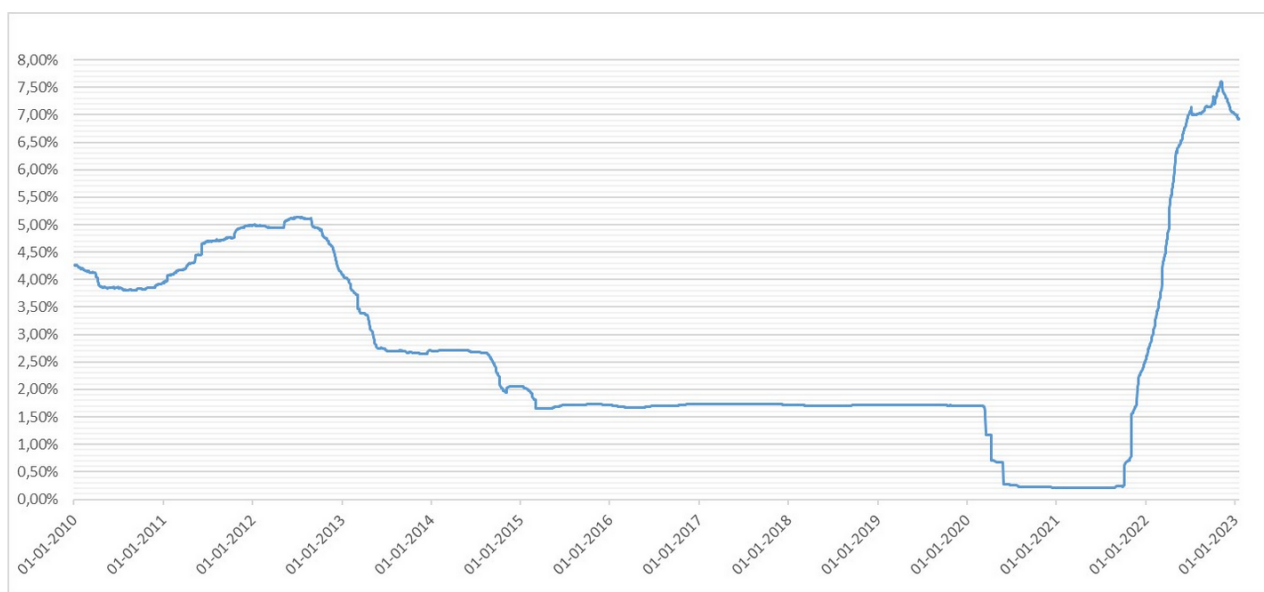
W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem środków pieniężnych na spłatę rat kredytu.

Przyszłe wartości stopy procentowej w dużym stopniu zależą od jej przeszłych notowań, które niekoniecznie będą odzwierciedlać trend długookresowy. Z drugiej jednak strony powinieneś prześledzić, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące stopy procentowej. Przeszłe trendy mogą pomóc w podjęciu decyzji dotyczącej wyboru oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu przy podejmowaniu decyzji o rodzaju oprocentowania (stałe lub zmienne), szczególnie w przypadku wieloletniego kredytu hipotecznego, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Informujemy Cię o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Wykres notowań wskaźnika referencyjnego - stawki WIBOR 3M w latach 2010-2023 r.



Źródło: www.bankier.pl

2. **Okresowo - stała stopa procentowa** - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu określamy w Umowie kredytu.

Okresowo - stała stopa procentowa, którą określamy w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu, obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu/ od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W przypadku kiedy posiadasz kredyt w formule oprocentowania okresowo stałego, w miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania nie masz możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

- 1) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 2) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) z rat malejących na raty stałe – (annuitetowe).

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego i jesteś narażony na ryzyko stopy procentowej, jak przy oprocentowaniu zmiennym.

Możesz kontynuować oprocentowanie w formule okresowo – stałej w kolejnym 60 miesięcznym okresie. W tym celu powinieneś złożyć wniosek o kontynuację oprocentowania. Taki wniosek musisz złożyć przed zakończeniem trwającego 60-miesięcznego okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej. Po jego pozytywnym rozpatrzeniu podpiszemy z Tobą aneks do Umowy kredytu.

Co to jest ryzyko nadmiernego zadłużenia?

Ryzyko nadmiernego zadłużenia – to sytuacja, w której tracisz zdolność do spłaty swoich zobowiązań. Charakteryzuje się ona nadwyżką Twoich bieżących i przyszłych obciążeń finansowych nad dochodami oraz niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę Twoich zobowiązań.

Bardzo długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt hipoteczny, wymaga od Ciebie zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności osób, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, dla których wstępna analiza wniosków kredytowych wskazuje na przekroczenie przez wskaźnik DStI 40% lub w przypadku przekroczenia przez wskaźnik DStI 50% dla pozostałych klientów.

W przypadku, kiedy stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których jako klient detaliczny nie możesz się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do Twojego całkowitego rocznego dochodu przekracza 40% oraz ubiegasz się o kredyt zabezpieczony hipotecznie na okres dłuższy niż 25 lat, to długi okres spłaty kredytu oraz podwyższone przez ten czas wydatki zwiększają ryzyko wystąpienia sytuacji nadwyżki wydatków nad dochodami. Rodzi to po Twojej stronie konieczność dokładnego planowania wydatków oraz w miarę możliwości gromadzenia środków, które będą stanowiły margines bezpieczeństwa w przypadku pogorszenia się Twojej sytuacji dochodowej lub konieczności ponoszenia wyższych niż planowane wydatków.

Zaangażowanie się w transakcję kredytową wówczas winno być świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po naszej stronie, jak i Twojej. Wskazujemy, że kredyt hipoteczny obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Twoją sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Ciebie większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

Jaki wpływ na transakcję mają zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzycielności banku?

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Jakość takiego zabezpieczenia zależy w dużym stopniu od wartości nieruchomości, a w szczególności zmiany tej wartości już po udzieleniu kredytu. Nieruchomości są dobrem, którego ceny rynkowe podlegają ciągłym wahaniom. Powoduje to zmianę wartości zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Ewentualny wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego

ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym, zarówno z punktu widzenia Twojego, jak i naszego. Jednak na rynku nieruchomości mogą występować również odwrotne sytuacje, czyli spadek cen nieruchomości. Taka sytuacja może spowodować, że wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. W takiej sytuacji możemy żądać od Ciebie np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

Ubezpieczenia

Możesz skorzystać z oferty ubezpieczeń towarzystw ubezpieczeniowych, z którymi współpracujemy. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w Warunkach Ubezpieczeń danego towarzystwa, które dostępne są w naszych placówkach. Możesz również skorzystać z ubezpieczeń spoza naszej oferty, pod warunkiem, że oferujące je zakłady ubezpieczeń oraz produkty spełniają nasze wymogi dotyczące zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

Słownik pojęć

Detaliczna ekspozycja kredytowa – kredyt udzielony osobie fizycznej na cele nie związane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego np. cele konsumpcyjne.

Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie – kredyt związany z finansowaniem nieruchomości, w przypadku którego zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe.

Oprocentowanie okresowo – stałe - stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu.

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej przez nas i Ciebie marży.

Raty równe – raty obejmujące spłatę kapitału i odsetek; w miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje, przez co rata w całym okresie kredytowania jest dla Ciebie stała.

Raty malejące – raty o zmiennej wysokości obejmujące spłatę kapitału i odsetek; złożonych z równych rat kapitałowych i malejących odsetek tj. wraz ze spłatą kapitału raty stają się coraz niższe co jest spowodowane tym, że odsetki naliczamy od zmniejszającego się zadłużenia.

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl

Rekomendacja T – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl.

Ryzyko stopy procentowej – stopa procentowa to inaczej cena pieniądza na rynku. Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości stopy procentowej.

Ryzyko kursowe – ryzyko związane z możliwością wystąpienia w czasie trwania umowy kredytowej zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt, występuje przy kredytach walutowych lub, jeśli osiągasz dochody w walucie innej niż zaciągnięty kredyt.

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażona jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, która ustalana jest przy uwzględnieniu:

- 1) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Ciebie, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu,

- 2) kosztów prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, kosztów transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz innych kosztów związanych z tymi transakcjami, chyba, że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie z Tobą zawartej.

WIBOR 3M – stopa referencyjna - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) będąca Wskaźnikiem referencyjnym, który jest ustalany zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowany m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacji, podaź pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Powinieneś zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości wskaźnika referencyjnego. Dotychczasowe trendy w zakresie kształtowania się wysokości wskaźnika referencyjnego mogą pomóc w wyborze oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji, że w przyszłości wskaźnik referencyjny podlegać będzie takim samym zmianom. Nie można przewidzieć, na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie kształtował się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.

Wskaźnik DStI (ang. debt service to income) – wskaźnik wyrażający stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego.

Wskaźnik LtV (ang. loan to value) – wskaźnik wyrażający stosunek ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości.

Podsumowanie

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, powinieneś brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy informujemy Cię o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Tobie. Pozostaniesz związany z nami umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo nawet kilkadziesiąt lat będziesz spłacać raty kredytu.

Prezentujemy Ci symulację kosztów obsługi ekspozycji kredytowej dla poziomów stóp procentowych: aktualnym poziomie oprocentowania, wzroście oprocentowania kredytu o 4 p.p, wzroście oprocentowania kredytu w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w okresie poprzedzającym datę sporządzenia informacji równym co najmniej planowanemu okresowi kredytowania, wskaźniku referencyjnym na poziomie 3%, 5%, 10 % powiększonym o marżę kredytu wraz z symulacją kosztów i wysokości rat spłaty kredytu w formie harmonogramu.

Ważne:

Powyższa informacja nie może być jedyną podstawą do podjęcia przez Ciebie decyzji o wyborze oferty kredytowej. Przedstawione przez nas zapisy mają charakter informacyjny i uwzględniają zapisy Rekomendacji S oraz Rekomendacji T Komisji Nadzoru Finansowego.