



Informacja o ryzykach związanych z kredytem zabezpieczonym hipotecznie

Informacje wstępne

W informacji używamy zwrotów typu „Ty”, „my”:

jeśli piszemy w formie „Ty” (Twój, Ciebie, Ci, itp.) - mamy na myśli Ciebie, jako Wnioskodawcę, naszego klienta, kredytobiorcę; stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „możesz”, „korzystasz”, „masz obowiązek”;

jeśli piszemy w formie „my” – mamy na myśli Bank Spółdzielczy w Łęcznej; stosujemy taką zasadę również wtedy, gdy używamy takich zwrotów jak np. „prowadzimy”, „zmieniamy”, „mamy obowiązek”.

W sekcjach oznaczonych symbolem  informacji dodatkowo objaśniamy zapisy.

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.

Wartość wskaźnika referencyjnego zmienia się w zależności od przyjętej przez administratora wskaźnika metodologii jego opracowywania. Metodologię opracowywania wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator wskaźnika referencyjnego w oparciu o przepisy Rozporządzenia BMR. Administrator wskaźnika referencyjnego jest podmiotem od nas niezależnym i działa na podstawie specjalnego zezwolenia. Zadaniem administratora wskaźnika jest opracowywanie wskaźnika referencyjnego, wyznaczanie metodologii jego opracowywania, oraz jego publikacja.

Administrator wskaźnika może zmienić metodę opracowywania wskaźnika referencyjnego. Metodologia ta jest opublikowana na stronie internetowej administratora.

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

Administrator wskaźnika może też zaprzestać opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy w trybie, który jest określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego.

Na wypadek wystąpienia tego typu zdarzeń, Rozporządzenie BMR nałożyło na banki obowiązek opracowania planu awaryjnego. Plan awaryjny określa sposób postępowania banku w sytuacji, gdy nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego, z którego korzystamy, albo zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego.

W przypadku, gdy wystąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego lub zostanie wskazany wskaźnik alternatywny dla wskaźnika, którego opracowywanie został zaprzestane, poinformujemy Cię/Was o tym zdarzeniu w sposób określony w umowie. Jeżeli w przyszłości nie będziemy mogli dalej stosować wskaźnika referencyjnego, który wskazaliśmy w umowie (np. nie będzie już publikowany przez administratora), wówczas zastąpimy WIBOR nowym wskaźnikiem referencyjnym, zgodnie z umową kredytu.

Na czym polega ryzyko stopy procentowej?

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej – zgodnie z Twoim/Waszym 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

Wartości wskaźnika referencyjnego powinnaś/powinieneś brać pod uwagę szczególnie w przypadku, gdy kwota Twoich zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów.

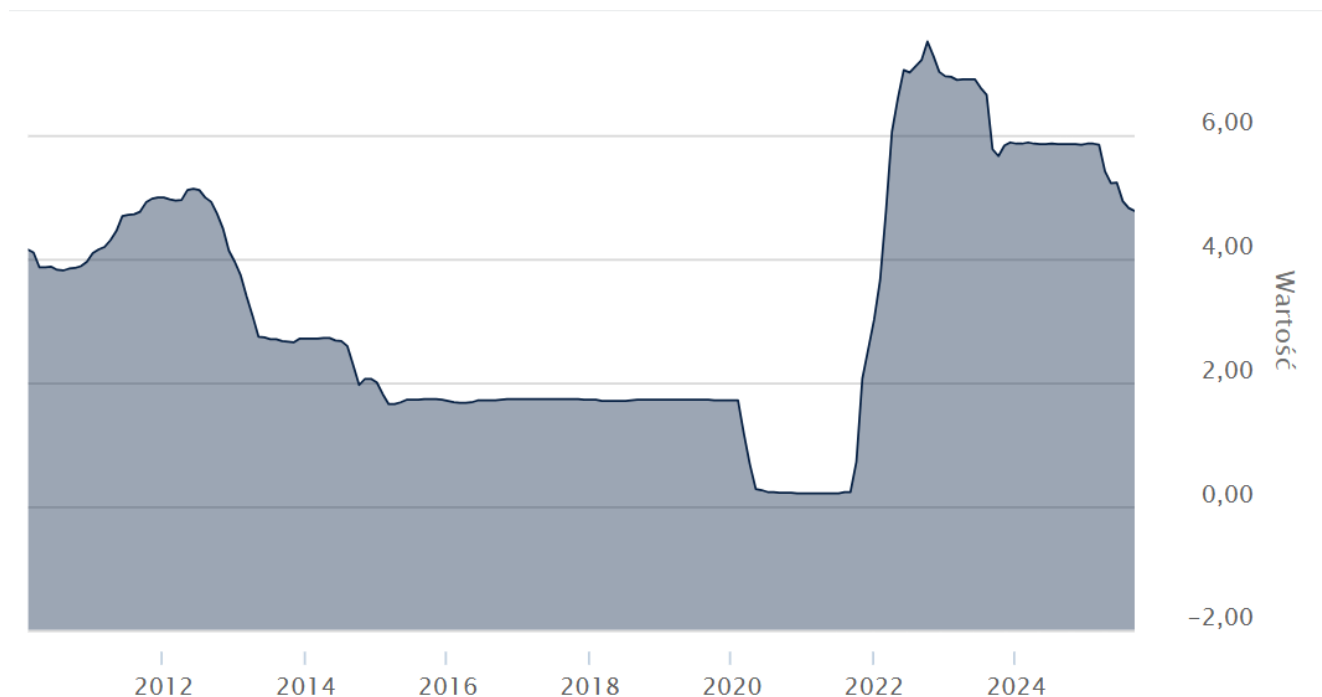
W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem środków pieniężnych na spłatę rat kredytu.

Przyszłe wartości stopy procentowej w dużym stopniu zależą od jej przeszłych notowań, które niekoniecznie będą odzwierciedlać trend długookresowy. Z drugiej jednak strony powinnaś/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. Przed zawarciem umowy poinformujemy Cię o kosztach i ryzykach związanych z kredytem.

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 2010-2025 r.



Źródło: www.bankier.pl

2. Okresowo - stała stopa procentowa

Okresowo - stała stopa procentowa, 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.

Stać stopa procentowa, która jest określona 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/posiadacie kredyt w formule oprocentowania okresowo stałego, w miesiącu odsetkowym, w którym ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania nie masz/macie możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak 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/Jesteście narażeni na ryzyko stopy procentowej, jak przy oprocentowaniu zmiennym.

Możesz/Możecie kontynuować oprocentowanie w formule okresowo – stałej w kolejnym 60 miesięcznym okresie. W tym celu powinnaś/powinieneś złożyć wniosek o kontynuację oprocentowania. Taki wniosek należy złożyć przed zakończeniem trwającego 60-miesięcznego okresu obowiązywania oprocentowania o okresowo – stałej stopie procentowej. Po jego pozytywnym rozpatrzeniu podpisujemy z Tobą/Wami 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 bieżących i przyszłych obciążeń finansowych nad dochodami oraz niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę Twoich/Waszych zobowiązań.

Bardzo długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt hipoteczny, wymaga od Ciebie/Was zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych 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 klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu przekracza 40% oraz ubiegasz/ubiegacie 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 konieczność dokładnego planowania przez Ciebie/Was wydatków oraz w miarę możliwości gromadzenia środków, które będą stanowiły margines bezpieczeństwa w przypadku pogorszenia się sytuacji dochodowej Kredytobiorcy lub konieczności ponoszenia wyższych niż planowane wydatków.

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

Jaki wpływ na transakcję mają zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wiarytelności 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/Waszego, jak 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. Możemy w takiej sytuacji żądać od Ciebie/Was np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

Ubezpieczenia

Możesz/Możecie 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/Możecie 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



Administrator – osoba fizyczna lub prawna, niezależna od nas, sprawująca kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika referencyjnego oraz, w szczególności, zarządzająca mechanizmami dotyczącymi wyznaczania Wskaźnika referencyjnego, gromadząca i analizująca dane wejściowe, wyznaczająca wskaźnik referencyjny i publikująca go.

Oprocentowanie okresowo – stała 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 nasz 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 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 są naliczane 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

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

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, gdy Kredytobiorca osiąga dochody w walucie innej niż zaciągnięty kredyt.

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

- 1) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, 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 zawartej z Tobą/Wami.

WIBOR 3M – wskaźnik referencyjny WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate), 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, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego. Kredytobiorca powinien 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.

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, powinnaś/powinieneś brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy informujemy Cię/Was o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Tobie/Was. Pozostaniesz/pozostaniecie związani z nami umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo nawet kilkadziesiąt lat będziesz/będziecie spłacać raty kredytu.

Prezentujemy Tobie/Wam szacunkowe koszty obsługi ekspozycji kredytowej dla poziomów stóp procentowych: 3%, 5%, 10% wraz z szacunkowymi kosztami i wysokością rat spłaty kredytu.

Ważne:

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