INFORMACJA O RYZYKU STOPY PROCENTOWEJ I RYZYKU ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI DLA KLIENTÓW ZACIĄGAJĄCYCH KREDYTY HIPOTECZNE

Kredytobiorca zaciągający kredyt o oprocentowaniu zmiennym narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

WYJAŚNIENIE POJĘĆ:

1. **Oprocentowanie zmienne** – stopa, według której jest oprocentowany kredyt, jest ustalana jako suma stopy referencyjnej (WIBOR 3M) i indywidualnie ustalanej przez Bank oraz Klienta marży.
2. **Raty równe:**
   - W przypadku wyboru spłaty kredytu w ratach równych, obciążenia kredytobiorcy z tytułu spłaty rat kredytu są bardziej równomiernie rozłożone na cały okres spłaty kredytu niż w przypadku rat malejących.
   - Wysokość rat kredytu nie zmienia się, jeśli nie zmienia się wskaźnik referencyjny (czyli WIBOR) ani marża Banku.
   - W miarę spłaty kredytu wysokość części kapitałowej raty rośnie, a części odsetkowej maleje. Na początku spłaty kredytu część kapitałowa raty jest niższa niż przy spłacie w ratach malejących.
   - Suma odsetek od kredytu spłacanego w ratach równych oraz koszt takiego kredytu są wyższe niż przy kredycie w ratach malejących (przy tych samych warunkach, czyli długości spłaty, kwocie kredytu, itd.).
3. **Raty malejące:**
   - Część kapitałowa raty jest przez cały czas taka sama, zaś część odsetkowa w okresie trwania umowy maleje. To oznacza, że na początku okresu spłaty, raty kredytu są najwyższe i maleją stopniowo, wraz ze spłatą kapitału kredytu (o ile nie wzrośnie wskaźnik referencyjny lub marża Banku).
   - Kapitał takiego kredytu jest spłacany szybciej. Dzięki temu suma wszystkich odsetek w całym okresie kredytowania jest niższa niż przy kredycie w ratach równych (przy tych samych warunkach, czyli długości spłaty, kwocie kredytu, itd.).
4. **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.
5. **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.
6. **Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO)** – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, która ustalana jest przy uwzględnieniu:
   a) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu,
   b) 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 Kredytobiorcą.

7. **WIBOR 3M** – stopa referencyjna - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate), która jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. (zwana w dalszej części **GPW Benchmark**) z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie: https://gpwbenchmark.pl/.

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, na przykład:

- wysokości stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- inflacji,
- podaży pieniądza,
- sytuacji gospodarczej,
- wysokości PKB (Produkt Krajowy Brutto),
- istotnej zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika referencyjnego przez jego administratora,
- zmiany polityki pieniężnej kraju,
- czynników zewnętrznych (jak krachy na giełdach, kryzysy finansowe, nieprzewidziane zdarzenia o charakterze globalnym np. wojny),
- oczekiwań uczestników rynku, co do kształtowania się powyższych parametrów w przyszłości i reakcji Rady Polityki Pieniężnej na zmianę tych parametrów.

Uwaga: Przy wyborze oferty kredytu hipotecznego warto sprawdzić, jak kształtował się wskaźnik referencyjny w przeszłości. Może to być pomocne przy wyborze oferty kredytowej, ale nie daje jednak gwarancji, że wskaźnik referencyjny będzie się tak samo zachowywać w przyszłości. Analiza historycznych zachowań wskaźnika może pozwolić na lepsze zrozumienia ryzyka związanego z jego zmiennością.

Nie można przewidzieć na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Wykres notowań stawki WIBOR 3M w latach 01.01.2001-31.03.2023r.

Źródło: ***www.bankier.pl***

8. **Rozporządzenie BMR** – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych, jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (z późniejszymi zmianami).

   Z zaciągnięciem kredytu hipotecznego wiążą się dla kredytobiorcy ryzyka:

   a) zmiany przez administratora metody opracowywania wskaźnika referencyjnego – może zmienić się wysokość wskaźnika referencyjnego,
   b) zaprzestania przez administratora opracowywania wskaźnika referencyjnego oraz zastosowanie przez Bank innego wskaźnika referencyjnego lub stawki.

c) zmiany ceny rynkowej nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu – ryzyko dotyczy wszystkich kredytów,
d) niekorzystnej zmiany stopy procentowej – dotyczy kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu, w tym kredytów z okresowo stałą stopą procentową,

Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark metody opracowywania stawki WIBOR 3M.
GPW Benchmark jako podmiot opracowujący stawki WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania. WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M opublikowanej przez GPW Benchmark. Zgodnie z opublikowaną przez GPW Benchmark informacją ogólną w zakresie procesu zmiany metody opracowywania stawki WIBOR 3M dokonanie takiej zmiany przez GPW Benchmark poprzedza proces konsultacji publicznych, w ramach których GPW Benchmark określi zakres proponowanej zmiany oraz jej uzasadnienie. Uzasadnieniem dla dokonania zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 3M dla GPW Benchmark może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania stawki WIBOR 3M do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez GPW Benchmark zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 3M może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości stawka WIBOR 3M w wyniku dokonanej przez GPW Benchmark zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Państwem a Bankiem w związku z zawartą Umową kredytu.

Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w sposób trwały lub czasowy.
GPW Benchmark jako podmiot opracowujący WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania stawki WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M opublikowanej przez GPW Benchmark na jego stronie internetowej, z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR. GPW Benchmark może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania WIBOR 3M w szczególności z przyczyn biznesowych (czynnik pozaekonomiczny) lub z uwagi na uznanie przez GPW Benchmark, że dane wykorzystywane przez GPW Benchmark do opracowywania WIBOR 3M nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem stawki WIBOR 3M. Zgodnie z opublikowaną przez GPW Benchmark informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania WIBOR 3M dokonanie takiej zmiany przez GPW Benchmark, poprzedza proces konsultacji publicznych w ramach których GPW Benchmark, określi datę, od której zamierza zaprzestać opracowywania WIBOR 3M. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania WIBOR 3M dla GPW Benchmark, może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania GPW Benchmark, danych niezbędnych do wyznaczania wartości WIBOR 3M. Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez GPW Benchmark, opracowywania WIBOR 3M może być brak możliwości wykorzystania przez Bank WIBOR 3M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej umowy.

Ryzyko zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności 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.

Wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym, zarówno z punktu widzenia Kredytobiorcy, jak i Banku. 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. Bank może w takiej sytuacji żądać od Kredytobiorcy np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu. Klient zainteresowany kredytem hipotecznym powinien być świadomy ryzyka związanego z możliwością stałego lub okresowego spadku cen nieruchomości. To bardzo ważne przy kredytach długoterminowych, takich jak kredyty hipoteczne, dlatego że w długim okresie ceny nieruchomości mogą istotnie się zmieniać.

Ryzyko zmiennej stopy procentowej – kredyt oprocentowany według zmiennej stopy procentowej.
Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR. Rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej odsetkowa cześć 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 Kredytobiorca powinien wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość zmiany stóp procentowych. Wysokość oprocentowania nie może być niższa niż marża Banku określona w Umowie kredytu

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

PODSUMOWANIE
Gdy zmienią się stopy procentowe, będą zmieniać się też raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Wybierając jak chcemy spłacać kredyt (tj. w ratach równych lub malejących), trzeba wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe zmiany stopy procentowej.
W ramach ryzyka zmiany stopy procentowej trzeba uwzględnić możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub to, że nie będzie on już publikowany. W takim przypadku może go zastąpić wskaźnik zastępczy albo referencyjna (główna) stopa procentowa banku centralnego. To może oznaczać wzrost odsetkowej części raty kredytu.
Decydując się na umowę kredytu z oprocentowaniem opartym o wskaźnik referencyjny, trzeba pamiętać, że zastosowanie nowego wskaźnika (np. w wyniku zaprzestania publikacji wskaźnika) albo zastosowanie wskaźnika po zmianie metody jego wyznaczania, może się wiązać ze zmianą wartości oprocentowania kredytu, wysokości miesięcznej raty oraz całkowitego kosztu kredytu.

Bank prezentuje Kredytobiorcy symulacje kosztów obsługi ekspozycji kredytowej dla:
- **aktualnego poziomu oprocentowania,**
- **wzrostu oprocentowania kredytu o 400 p.b.,**
- **wskaźnika referencyjnego odpowiednio na poziomie 3%, 5%, 10% powiększonego o marżę kredytu.**

POWYŻSZA INFORMACJA NIE MOŻE BYĆ JEDYNĄ PODSTAWĄ DO PODJĘCIA DECYZJI O WYBORZE OFERTY KREDYTOWEJ. PRZEDSTAWIONE ZAPISY MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I UWZGLĘDNIAJĄ ZAPISY REKOMENDACJI S ORAZ REKOMENDACJI T KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO.

Bank informuje klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy kredytu. Decyzja należy jednak do klienta – to klient najlepiej zna swoją sytuację i możliwości. To kredytobiorca, zgodnie z umową, będzie przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat spłacał raty kredytu, więc powinien podjąć decyzję, która będzie dla niego najlepsza. W tej tabeli pokazujemy, jak w różnych scenariuszach zmiany oprocentowania kredytu może się kształtować wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych oraz całkowita kwota spłaty, dla założeń:

- okres spłaty kredytu 25 lat
- kredyt w wysokości 250 000 PLN
- marża kredytu w PLN – 2,50 p.p.
- w przykładzie pominięto opłaty, prowizje i koszty produktów dodatkowych

l.p.	Oprocentowanie kredytu (WIBOR 3M+ marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota spłaty	
		raty równe	raty malejące (I rata)	raty równe	raty malejące
1	6,92%+2,50% = 9,42%	2 172,05 zł	2 769,95 zł	651 619,86 zł	545 350,53 zł
2	3%+2,50% = 5,50%	1 536,02 zł	1 964,47 zł	460 807,77 zł	422 444,56 zł
3	5%+2,50% = 7,50%	1 848,71 zł	2 375,43 zł	554 611,19 zł	485 151,62 zł
4	10,92%+2,50% =13,42%	2 901,33 zł	3 591,86 zł	870 390,58 zł	670 764,66 zł
5	10%+2,50% = 12,50%	2 728,05 zł	3 402,82 zł	818 415,71 zł	641 919,33 zł

Założenia wyjściowe - WIBOR 3M na 01.04.2023r., średnia arytmetyczna dla stawki WIBOR 3M obliczona na podstawie dziennych kwotowań (dni robocze) z miesiąca poprzedzającego kwartał obowiązywania.

1. Wskaźnik WIBOR 3M na poziomie 6,92% - założenia wyjściowe
2. Założono wysokość wskaźnika WIBOR 3M na poziomie 3%
3. Założono wysokość wskaźnika WIBOR 3M na poziomie 5%
4. Założono wzrost wskaźnika WIBOR 3M o 4 p.p. do poziomu 10,92%
5. Założono wysokość wskaźnika WIBOR 3M na poziomie 10%

Pokazane w tabeli zmiany wskaźnika WIBOR 3M to tylko przykład. W rzeczywistości wzrost wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 3M) może być jeszcze większy, a skala wzrostu może być potencjalnie nieograniczona. Nie można przewidzieć górnej granicy wzrostu wysokości WIBOR 3M, co oznacza, że ryzyko zmiany stopy procentowej jest nieograniczone. Prosimy mieć na uwadze, że wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego ma wpływ na wzrost oprocentowania kredytu i w konsekwencji to z kolei oznacza, że wyższa może być nie tylko pojedyncza rata, ale również całkowity koszt kredytu i całkowita kwota do zapłaty.