

INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCY O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM ZABEZPIECZONYM HIPOTECZNIE

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

WYJAŚNIENIE POJEĆ

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma stopy referencyjnej (WIBOR 1M ; WIBOR 3M ; WIBOR 6M) i marży Banku lub jest ustalana przez Zarząd Banku Spółdzielczego w Mińsku Mazowieckim i uzależniona jest od stopy referencyjnej ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej.

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 dla Kredytobiorcy.

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.

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;

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

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 Kredytobiorcę, wyrażona 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 oraz
- b) kosztów prowadzenia rachunku, z którego realizowane są 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 mieszkaniowy zabezpieczony hipoteką lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą.

NBP – **Narodowy Bank Polski** jest bankiem centralnym Rzeczypospolitej Polskiej. Wypełnia zadania określone w Konstytucji RP, ustawie o Narodowym Banku Polskim i ustawie Prawo bankowe. Wymienione akty prawne gwarantują niezależność NBP od innych organów państwa.

NBP pełni trzy podstawowe funkcje: banku emisyjnego, banku banków oraz centralnego banku państwa.

Organami Narodowego Banku Polskiego są: prezes NBP, Rada Polityki Pieniężnej oraz zarząd NBP.

Podstawowym zadaniem NBP jest utrzymanie stabilnego poziomu cen. Zgodnie z opracowaną przez Radę Polityki Pieniężnej *Strategią Polityki Pieniężnej po 2003 roku*, celem NBP jest ustabilizowanie inflacji na poziomie 2,5 proc. z dopuszczalnym przedziałem wahań +/- 1 punkt procentowy.

RPP - **Rada Polityki Pieniężnej** – Zgodnie z art. 227 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 6 **Ustawy o Narodowym Banku Polskim**, Rada Polityki Pieniężnej jest organem NBP.

Zgodnie z art. 12 Ustawy o NBP, Rada Polityki Pieniężnej:

- ustala corocznie założenia polityki pieniężnej i przedkłada je do wiadomości Sejmowi równocześnie z przedłożeniem przez Radę Ministrów projektu ustawy budżetowej,
- składa Sejmowi sprawozdanie z wykonania założeń polityki pieniężnej w ciągu 5 miesięcy od zakończenia roku budżetowego,
- **ustala wysokość stóp procentowych NBP**,
- ustala zasady i stopy rezerwy obowiązkowej banków,
- określa górne granice zobowiązań wynikających z zaciągania przez NBP pożyczek i kredytów w zagranicznych instytucjach bankowych i finansowych,
- zatwierdza plan finansowy NBP oraz sprawozdanie z działalności NBP,
- przyjmuje roczne sprawozdanie finansowe NBP,
- ustala zasady operacji otwartego rynku.

WIBOR – 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. z siedzibą w Warszawie i publikowana 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.

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

Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania stawki WIBOR

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący stawki WIBOR na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania. WIBOR w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 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 stawki WIBOR 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 stawki WIBOR dla **GPW Benchmark S.A.** może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania stawki WIBOR do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie opracowywania stawka WIBOR może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości stawka WIBOR w wyniku dokonanej przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Państwem a Bankiem Spółdzielczym w związku z zawartą Umową kredytu.

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

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący WIBOR na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania WIBOR w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 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 WIBOR 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 WIBOR nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem stawki WIBOR. Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.**, informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania WIBOR 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 WIBOR. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania WIBOR dla **GPW Benchmark S.A.**, może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania **GPW Benchmark S.A.**, danych niezbędnych do wyznaczenia wartości WIBOR.

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

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez **GPW Benchmark S.A.**, opracowywania WIBOR może być brak możliwości wykorzystania przez Bank Spółdzielczy WIBOR do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Państwem umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia umowy łączącej Państwa z bankiem.

Ryzyko zmiennej stopy procentowej – kredyt mieszkaniowy /hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej.

Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR

lub

Stopa procentowa kredytu jest to wysokość stopy ustalonej przez Zarząd Banku, która może ulec zmianie w trakcie trwania umowy kredytu w przypadku zmiany stopy referencyjnej ustalonej przez RPP

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 lub stopy referencyjnej. 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.

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.

Oprocentowanie kredytu wg poniższego przykładu stanowi sumę stopy referencyjnej WIBOR-u i marży.

Przykład:

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian stopy referencyjnej WIBOR na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu udzielonego w wysokości 300 tys. zł udzielonego na 25 lat, oprocentowanego stawka WIBOR oraz indywidualnie ustaloną marżą w wysokości 1,00%:

WIBOR 6M	MARŻA BANKU	OPROCENTOWANIE KREDYTU	RATA KAP.ODS.
7,35%	1,00 %	8,35%	2 387,-
0 %	1,00 %	1,00%	1 131,-
1%	1,00 %	2,00%	1 272,-

Wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR, na przełomie 06.2020 r. – 09.2021 r. kształtowały się na niskim poziomie (średnia z końca miesiąca stawka WIBOR 6M wynosiła 0,25%), które były brane pod uwagę przez Kredytobiorców, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekraczała połowę uzyskiwanych dochodów. W okresie ostatnich miesięcy stawka referencyjna WIBOR ma tendencję rosnącą. Obecnie kształtuje się na poziomie 7,35% z ostatniego czerwca 2022 roku.

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 Kredytobiorca powinien 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.

Oprocentowanie kredytu wg poniższego przykładu stanowi stopa Banku.

Przykład:

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian stopy referencyjnej NBP na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu udzielonego w wysokości 300 tys. zł, udzielonego na 25 lat, oprocentowanego w wysokości 7,80% (gdzie podano jakiego rzędu następuje podwyżka w przypadku zmiany stopy referencyjnej – kolumna druga o ile może nastąpić zmiana dla pierwotnej wysokości oprocentowania 7,80% z kolumny pierwszej):

Stopa banku ustalana przez Zarząd	Zmiany zależne od stopy referencyjnej NBP	OPROCENTOWANIE KREDYTU	RATA KAP.ODS.
7,80 %	0,00 %	7,80 %	2 276,-
7,80 %	0,10 %	7,90 %	2 296,-
7,80 %	0,20 %	8,00 %	2 315,-
7,80 %	0,30 %	8,10 %	2 335,-

Należy wziąć pod uwagę, że w przypadku każdorazowej zmiany stóp referencyjnych ulegają zmianom stopy z ostatniej zmiany. I tak, jeśli dla w/w przykładu stopa po podwyżce wynosiłaby 8,10 %, a zmieniałaby się stopa referencyjna i zależna jest w Banku od przyjętej wielkości np. 0,30 %, to oprocentowanie kredytu wynosiłoby 8,40 %. Taki mechanizm działa w obie strony. W przypadku podwyżek stóp procentowych, jak i spadków tego typu stóp. (Wysokość oprocentowania o ile ulegnie zmianie w przypadku zmiany stóp referencyjnych określa Tabela oprocentowania kredytów).

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. Bank informuje Kredytobiorców o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy.

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

Bardzo długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt hipoteczny, wymaga od Państwa zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych z Państwa, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce.

W przypadku, kiedy stosunek wydatków związanych ze spłatą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe do dochodu Kredytobiorcy przekracza 50% oraz Kredytobiorca ubiega 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 stronie Kredytobiorcy konieczność dokładnego planowania 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 stronie Banku, jak i Państwa. Bank wskazuje, że kredyt mieszkaniowy hipoteczny obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Państwa sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Państwa większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

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. Ewentualny 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.

Ubezpieczenia – Kredytobiorca może skorzystać z oferty ubezpieczeń towarzystw ubezpieczeniowych, z którymi Bank współpracuje. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w Warunkach Ubezpieczeń danego towarzystwa, które dostępne są w Oddziałach Banku. Kredytobiorca może również skorzystać z ubezpieczeń spoza oferty Banku, pod warunkiem, że oferujące je zakłady ubezpieczeń oraz produkty spełniają wymogi Banku dotyczące zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

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, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy Bank informuje Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

Przykład kształtowania się rat dla zmiennego oprocentowania ekspozycji kredytowej dla poziomów stóp procentowych od której zależy jej oprocentowanie: 3%, 5%, 10% wraz z wysokością rat spłaty kredytu: (tylko dotyczy kredytów oprocentowanych wg stawki WIBOR)

Waluta	PLN			
Dane (patrz pod tabelą)	1	2	3	4
Oprocentowanie	7,35% + 1 pp	3% + 1 pp	5% + 1 pp	10% + 1 pp
Oprocentowanie kredytu	8,35%	4,00%	6,00%	11,00%
Przybliżona rata miesięczna równa w PLN (kapitał + odsetki)	2 387,-	1 584,-	1 933,-	2 940,-

Dane:

1. Założenia wyjściowe - kredyt na 25 lat, kwota 300.000 zł, raty równe, LTV 80% przy 6M WIBOR 7,35 i marży wynoszącej 1,00 p.p.

2. Założono wzrost stawki WIBOR do poziomu 3%,

3. Założono wzrost stawki WIBOR do poziomu 5%,

4. Założono wzrost stawki WIBOR do poziomu 10%.

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny powinien być świadomy ryzyka związanego z możliwością stałego lub okresowego spadku cen nieruchomości. Jest to szczególnie istotne przy kredytach długoterminowych, jakimi są kredyty hipoteczne. W długim okresie mogą bowiem wystąpić jednokrotne lub wielokrotne spadki cen nieruchomości.

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.