

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

według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego

Poniższa informacja nie może być jedyną podstawą wyboru oferty kredytowej. Przedstawione dane mają charakter informacyjny i uwzględniają postanowienia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.

Ulotka przedstawia informacje o:

- kształtowaniu się rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania
- ryzyku stopy procentowej dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej
- ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości.

SŁOWNICZEK

Oprocentowanie zmienne – jest to stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt, będąca sumą stawki referencyjnej (WIBOR w przypadku kredytów w PLN) i marży banku. Zmiana wysokości oprocentowania może wynikać ze zmian stawki referencyjnej lub marży banku, dokonywanych na warunkach określonych w umowie kredytu.

Raty malejące – są to raty obejmujące: część kapitału podlegającego spłacie w danym okresie (wynikająca z podziału kwoty udzielonego kredytu na ustaloną liczbę rat) oraz odsetki naliczone od aktualnej kwoty kapitału kredytu pozostającego do spłaty. Wysokość części kapitałowej jest stała, natomiast wysokość odsetek stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału pozostającego do spłaty, który stanowi podstawę ich naliczania. Tym samym, jeżeli nie nastąpi wzrost stopy oprocentowania kredytu, wysokość rat kapitałowo – odsetkowych w trakcie okresu spłaty obniża się.

Raty równe – są to raty obejmujące część kapitału kredytu podlegającego spłacie w danym okresie oraz odsetki naliczone od aktualnej kwoty kapitału kredytu. W przypadku rat równych, wysokość części kapitałowej raty stopniowo wzrasta wraz ze spłatą każdej raty kredytu, natomiast wysokość części odsetkowej stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału pozostającego do spłaty, który stanowi podstawę ich naliczania. W przypadku wzrostu lub spadku stopy oprocentowania kredytu, bank wylicza nową – podwyższoną lub obniżoną – wysokość rat kapitałowo – odsetkowych.

Rekomendacja S – jest to rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Treść Rekomendacji S jest dostępna na stronie www.knf.gov.pl

WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) – jest to stopa procentowa, po jakiej wybrane banki w Polsce (tj. uczestnicy Fixingu stawki referencyjnej WIBOR) są skłonne udzielić pożyczek w złotych innym bankom kwotującym na ustalony okres, pełniąc funkcję stawki referencyjnej dla kredytów hipotecznych udzielanych w PLN. WIBOR ustalany jest w każdym dniu roboczym o godzinie 11:00 na podstawie ofert złożonych przez banki kwotujące. Określenie WIBOR 1M, 3M, 6M czy 12M oznacza odpowiednio oprocentowanie pożyczek międzybankowych udzielanych na okres 1, 3, 6 lub 12 miesięcy. Stawka publikowana jest codziennie na stronie serwisu Reuters.

W celu uniknięcia dokonywania ciągłych zmian stopy oprocentowania kredytów, wynikających z codziennych zmian WIBOR, bank dostosowuje wysokość oprocentowania kredytu do poziomu stawki referencyjnej WIBOR z częstotliwością określoną w umowie kredytu. Dla większości umów częstotliwość ta wynosi 3 lub 6 miesięcy.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego wiąże się z koniecznością ponoszenia przez kredytobiorcę określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny jest obciążony ryzykiem zmiany ceny rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, a kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest również obciążony ryzykiem niekorzystnej zmiany stopy procentowej. Dodatkowo duży wpływ na całkowity koszt kredytu ma długość okresu kredytowania.

INFORMACJA O KSZTAŁTOWANIU SIĘ RAT KREDYTU HIPOTECZNEGO W ZALEŻNOŚCI OD PRZYJĘTEGO OKRESU KREDYTOWANIA

Długość okresu kredytowania a miesięczna rata kredytu

Istnieje odwrotna zależność pomiędzy długością okresu kredytowania, a wysokością raty kredytu: im krótszy jest okres, na który się zadłużymy, tym wyższa będzie miesięczna rata kredytu.

Rata każdego kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (część kwoty, którą pożyczylimy) oraz części odsetkowej (odsetek od pożyczonego kapitału). Kredyt może być spłacany w ratach równych (annuitetowych) albo w ratach malejących.

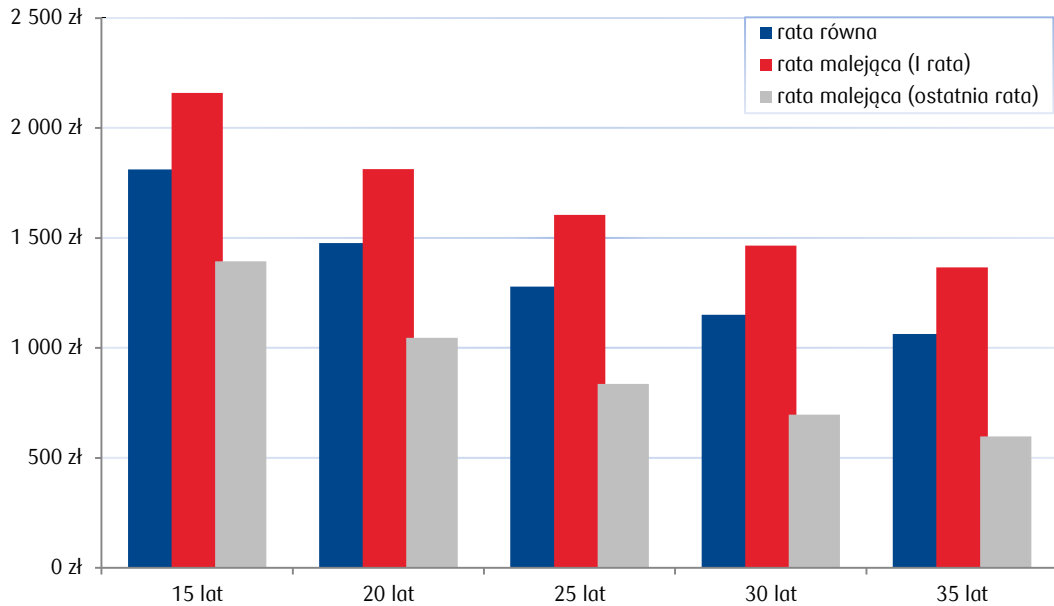
Wybór sposobu spłaty kredytu: raty równe czy malejące?

W przypadku wyboru spłaty kredytu w ratach równych, obciążenia kredytobiorcy z tytułu obsługi bieżących rat kapitałowo – odsetkowych kredytu są bardziej równomiernie rozłożone na cały okres spłaty kredytu niż w przypadku rat malejących. W przypadku braku zmian stawki referencyjnej i marży banku, wysokość rat kapitałowo – odsetkowych nie zmienia się. W przypadku spłaty kredytu w ratach równych, wysokość części kapitałowej raty na początkowym etapie spłaty kredytu jest niższa niż w przypadku rat malejących, wskutek czego kapitał kredytu jest spłacany wolniej. Dlatego też suma naliczonych odsetek od kredytu spłacanego w ratach równych, a tym samym również koszt takiego kredytu jest wyższy niż w przypadku kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w ratach malejących.

W przypadku wyboru spłaty kredytu w ratach malejących, ze względu na stałą wysokość części kapitałowej raty – na początku okresu spłaty, obciążenia kredytobiorcy kwotami rat kapitałowo – odsetkowych kredytu są najwyższe i stopniowo maleją, wraz ze spłatą kapitału kredytu (o ile nie nastąpi wzrost wysokości stawki referencyjnej lub marży banku). Dzięki temu, kapitał takiego kredytu jest spłacany szybciej, a suma wszystkich odsetek naliczonych w całym okresie kredytowania jest niższa niż w przypadku kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w ratach równych.

Niezależnie od wybranego rodzaju spłaty kredytu, należy pamiętać o tym, że im dłuższy jest okres kredytowania, tym koszt kredytu w całym okresie kredytowania jest wyższy (kredytobiorca płaci Bankowi odsetki przez dłuższy okres).

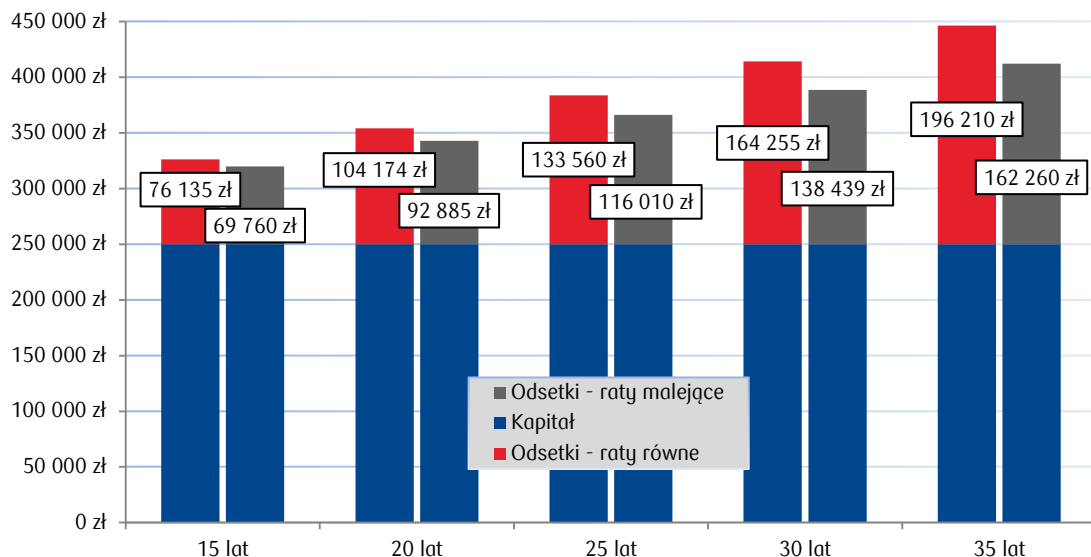
Zatem albo wybieramy krótszy okres kredytowania, wyższą ratę i sumarycznie mniejszy koszt kredytu, albo dłuższy okres kredytowania, niższą ratę i sumarycznie wyższy koszt kredytu.



Wykres 1. Przykład prezentujący wysokość raty kredytu hipotecznego dla różnych okresów kredytowania, w wariantach rat równych oraz rat malejących (zaprezentowano ratę pierwszą oraz ostatnią) dla kredytu hipotecznego na kwotę 250 000 zł z oprocentowaniem 3,7%.

Jak widać na powyższym wykresie, **krótszy okres kredytowania oznacza w rezultacie wyższe raty kredytu**. Na przykład, w przypadku kredytu w ratach równych, udzielonego na okres 15 lat, rata kredytu wynosi około 1812 zł, zaś w przypadku kredytu udzielonego na okres 35 lat, rata kredytu wynosi około 1062 zł. W przypadku kredytu w ratach malejących, udzielonego na okres 15 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 2160 zł, zaś w przypadku kredytu udzielonego na okres 35 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 1366 zł.

Oprócz uzależnienia wysokości rat kredytu od długości okresu kredytowania, w przypadku kredytu w ratach równych, występuje również, ulegający zmianie wraz ze spłatą kredytu, udział wysokości części kapitałowej raty w ogólnej kwocie raty kredytu. W przypadku kredytu w ratach równych, udzielonego na okres 15 lat, na początku spłaty część kapitałowa stanowi około 60% raty kredytu, zaś przy kredycie udzielonym na okres 35 lat, na początku spłaty część kapitałowa stanowi około 27% raty kredytu. W przypadku kredytu w ratach malejących, część kapitałowa raty kredytu jest równa w całym okresie kredytowania, powoduje to jednak, że na początku okresu spłaty kredytu, raty malejące są wyższe od rat równych.



Wykres 2. Przykład prezentujący koszty kapitałowe i odsetkowe dla kredytu w kwocie 250 000 zł z oprocentowaniem 3,7%.

Koszt kredytu w całym okresie kredytowania zależy od szybkości spłaty kapitału kredytu. Im tempo spłaty kapitału kredytu jest szybsze (tzn. im wyższa jest część kapitałowa w racie kredytu), tym koszt kredytu będzie niższy. Z drugiej strony, odpowiednie wydłużenie okresu kredytowania zwiększa dostępność kredytu dla konsumenta, gdyż comiesięczne obciążenia budżetu domowego kredytobiorcy kwotą raty kredytu będą niższe (ale koszt kredytu w całym okresie kredytowania będzie wyższy).

Nadmierne wydłużanie okresu kredytowania jest bardziej ryzykowne dla klienta (gdyż wraz ze wzrostem okresu kredytowania wzrasta ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zmian w sytuacji finansowej klienta), 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.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. Odsetkowa część raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej opartej na wysokości stawki referencyjnej zmienia się, wraz ze zmianą wysokości pozostającego do spłaty kapitału kredytu, marży banku, a także z wpływem okresu obowiązywania danej wysokości stawki (np. stawki WIBOR 3M - co 3 miesiące, stawki WIBOR 6M - co 6 miesięcy, itd.), w zależności od aktualnej wysokości tej stawki.

Przez ryzyko stopy procentowej, w przypadku kredytu hipotecznego, rozumie się niebezpieczeństwo negatywnego wpływu zmiany wysokości stawki referencyjnej (np. wzrost wysokości stawki WIBOR) na wysokość odsetkowej części raty kredytu.

Wysokość stawki referencyjnej zależy od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacja, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny czy wysokość PKB. Klient powinien zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości stawki referencyjnej. Przeszłe trendy w zakresie kształtowania się wysokości stawki referencyjnej mogą pomóc w wyborze oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji, że w przyszłości stawka referencyjna podlegać będzie takim samym zmianom. Nie można przewidzieć na jakim poziomie stawka referencyjna będzie kształtowała się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Poniższy wykres przedstawia wysokość stawki referencyjnej WIBOR 3M od stycznia 2002 r. do marca 2015 r.



Klient zaciągając długoletni kredyt hipoteczny powinien uwzględnić w budżecie domowym odpowiednią nadwyżkę środków pieniężnych na wypadek znacznego wzrostu stawki referencyjnej w przyszłości, skutkującej wzrostem wysokości raty spłaty.

RYZIKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Na jakość tego zabezpieczenia wpływa przede wszystkim wartość nieruchomości, a w szczególności zmiana tej wartości po udzieleniu kredytu.

Ceny rynkowe nieruchomości podlegają wahaniom, zatem zmienia się także wartość 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 nie są obserwowane wyłącznie wzrosty cen. Obniżenie wartości nieruchomości spowoduje, że wartość zabezpieczenia kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego. W takim przypadku, bank może żądać od kredytobiorcy, np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

Klient zainteresowany uzyskaniem kredytu hipotecznego 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, na jaki są udzielane takie kredyty, wahania cen nieruchomości mogą występować wielokrotnie i w różnej skali.

PODSUMOWANIE

Zmiany stopy procentowej będą powodowały zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy wyborze sposobu spłaty kredytu (tj. w ratach równych lub malejących) pod uwagę należy wziąć długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej.

Bank informuje klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy kredytu. Pamiętajmy jednak, że **bank, doradca kredytowy, ani pośrednik nie podejmie za klienta decyzji o zaciągnięciu kredytu ani nie ponosi za nią odpowiedzialności**. To kredytobiorca pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie zobowiązany do spłaty rat kredytu.

W poniższej tabeli zaprezentowano symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu na wysokość miesięcznych rat kapitałowo - odsetkowych oraz całkowitej kwoty spłaty.

Założenia:

- okres spłaty kredytu 25 lat
- kredyt w wysokości 250 000 PLN
- marża kredytu w PLN – 2,05 p.p.
- w symulacji pominięto opłaty, prowizje i koszty produktów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (WIBOR 3M + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota spłaty	
	raty równe	raty malejące (I rata)	raty równe	raty malejące
3,7% ¹	1 280 zł	1 600 zł	383 560	366 010
5,05% ²	1 470 zł	1 890 zł	440 630	408 340
7,05% ³	1 770 zł	2 300 zł	532 480	471 050
12,05% ⁴	2 640 zł	3 340 zł	792 690	627 820
17,05% ⁵	3 600 zł	4 390 zł	1 081 320	784 590

¹ założenia wyjściowe - WIBOR 3M na poziomie 1,65% (dane z dnia 25 marca 2015 r.)

² założono wzrost stawki WIBOR 3M do poziomu 3%

³ założono wzrost stawki WIBOR 3M do poziomu 5%

⁴ założono wzrost stawki WIBOR 3M do poziomu 10%

⁵ założono wzrost stawki WIBOR 3M do poziomu 15%

Taryfa prowizji i opłat bankowych jest dostępna dla klientów:

- 1) PKO Banku Polskiego SA na stronie internetowej www.pkobp.pl,
- 2) PKO Banku Hipotecznego SA na stronie internetowej www.pkobh.pl

Użyty w niniejszej informacji wyraz „bank” znajduje zastosowanie zarówno do PKO Banku Polskiego SA, jak i do PKO Banku Hipotecznego SA.

Podane w niniejszej informacji wyliczenia mają jedynie charakter orientacyjny i poglądowy.