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

Obowiązek informacyjny wynikający z zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego

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

Poniżej przedstawiamy informacje o:
- **kształtowaniu się wysokości rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania** – czyli ile wyniosą raty przy określonym czasie spłacania kredytu,
- **ryzyku stopy procentowej dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej** - czyli czy i jak może zmieniać się oprocentowanie kredytów oraz jaki to ma wpływ na wysokość raty i całkowity koszt kredytu,
- **informacje o wskaźniku referencyjnym oraz ryzykach związanych z jego stosowaniem,**
- **ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości** – czyli jak mogą się zmieniać ceny rynkowe nieruchomości.

SŁOWNICZEK

Bank - w tym materiale oznacza zarówno PKO Bank Polski, jak i PKO Bank Hipoteczny.

Oprocentowanie zmienne – stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt. To suma wskaźnika referencyjnego (WIBOR w przypadku kredytów w PLN) i marży banku. Wysokość oprocentowania może zmienić się w następujących przypadkach:
– gdy zmieni się wartość wskaźnika referencyjnego (np. na skutek decyzji Rady Polityki Pieniężnej (RPP) o zmianie podstawowych stóp procentowych, oczekiwań banków co do kierunku i tempa decyzji RPP),
– gdy zmieni się sposób opracowywania wskaźnika lub administrator przestanie go opracowywać i bank zacznie stosować nowy wskaźnik referencyjny wynikający np. z umowy kredytu lub przepisów prawa,
– gdy zmieni się marża banku, zgodnie z postanowieniami umowy kredytu.

Raty malejące – są to raty, które składają się z części kapitału kredytu jaki trzeba spłacić w danym okresie (wynika to z podziału kwoty udzielonego kredytu na ustaloną liczbę rat) oraz odsetek naliczonych od kwoty kapitału kredytu, który pozostał do spłaty. Wysokość części kapitałowej jest stała, natomiast wysokość odsetek stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału, który pozostał do spłaty.

Raty równe – są to raty, które składają się z części kapitału kredytu jaki trzeba spłacić w danym okresie oraz odsetek naliczonych od kwoty kapitału kredytu, który pozostał do spłaty. W przypadku rat równych, wysokość części kapitałowej raty stopniowo wzrasta wraz ze spłatą każdej raty kredytu. Z kolei wysokość części odsetkowej stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału, który pozostał do spłaty. W przypadku wzrostu lub spadku stopy oprocentowania kredytu, bank wylicza nową – podwyższoną lub obniżoną – wysokość rat kapitałowo – odsetkowych.

Rekomendacja S - rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dla banków. Zawiera dobre praktyki zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (czyli dotyczące m.in. kredytów na zakup nieruchomości). Treść Rekomendacji S można znaleźć na stronie www.knf.gov.pl

WIBOR – wskaźnik referencyjny depozytów złotowych na polskim rynku międzybankowym. Od jego wysokości zależy oprocentowanie niektórych kredytów i lokat. Jest ustalany zgodnie z regulaminem wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR. Aktualną i historyczne wysokości wskaźnika można znaleźć na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli GPW Benchmark SA (https://gpwbenchmark.pl/).
Określenie WIBOR 1M, 3M, 6M czy 12M oznacza odpowiednio oprocentowanie depozytów międzybankowych na okres 1, 3, 6 lub 12 miesięcy.
Bank aktualizuje wysokość oprocentowania kredytu korzystając ze wskaźnika referencyjnego na warunkach umowy kredytu, co 3 lub 6 miesięcy i w oparciu o aktualną wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR.

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).

Przez użyte w dokumencie wyrazy „kredyt", „kredytobiorca" rozumie się również odpowiednio „pożyczkę", „pożyczkobiorcę" w przypadku umowy pożyczki hipotecznej.

RYZYKA ZWIĄZANE Z ZACIĄGNIĘCIEM KREDYTU

Z zaciągnięciem kredytu hipotecznego wiążą się dla kredytobiorcy ryzyka:
- zmiany ceny rynkowej nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu – ryzyko dotyczy wszystkich kredytów,
- niekorzystnej zmiany stopy procentowej – dotyczy kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu, w tym kredytów ze stałą stopą procentową po przejściu na stopę zmienną,
- zmiany przez administratora metody opracowywania wskaźnika referencyjnego – może zmienić się wartość wskaźnika referencyjnego,
- zaprzestania przez administratora opracowywania wskaźnika referencyjnego i zastosowanie przez bank innego wskaźnika referencyjnego lub stawki.

WYSOKOŚĆ RAT KREDYTU HIPOTECZNEGO W ZALEŻNOŚCI OD OKRESU KREDYTOWANIA

Duży wpływ na całkowity koszt kredytu ma długość okresu kredytowania, czyli to, ile lat klient planuje spłacać kredyt.

Jak długość okresu kredytowania wpływa na wysokość rat kredytu?

Miesięczna rata kredytu jest tym wyższa, im krótszy jest okres kredytowania. Jeśli bierzemy kredyt na dłuższy okres, kwota do spłaty rozłożona jest na więcej rat o niższej wysokości. I odwrotnie – jeśli tę samą kwotę będziemy spłacać krócej – poszczególne raty będą wyższe. Długość okresu kredytowania wpływa zatem również na całkowity koszt kredytu. Im długość okresu kredytowania będzie krótsza, tym niższy będzie całkowity koszt kredytu (gdyż kredytobiorca będzie krócej płacił bankowi odsetki).

Rata każdego kredytu składa się z dwóch składników:
- części kapitałowej (tą częścią spłacamy kwotę, którą pożyczyliśmy),
- części odsetkowej (to odsetki od pożyczonego kapitału).

Kredyt można spłacać w ratach równych (annuitetowych) albo w ratach malejących.

Jak spłacać kredyt: w ratach równych czy malejących?

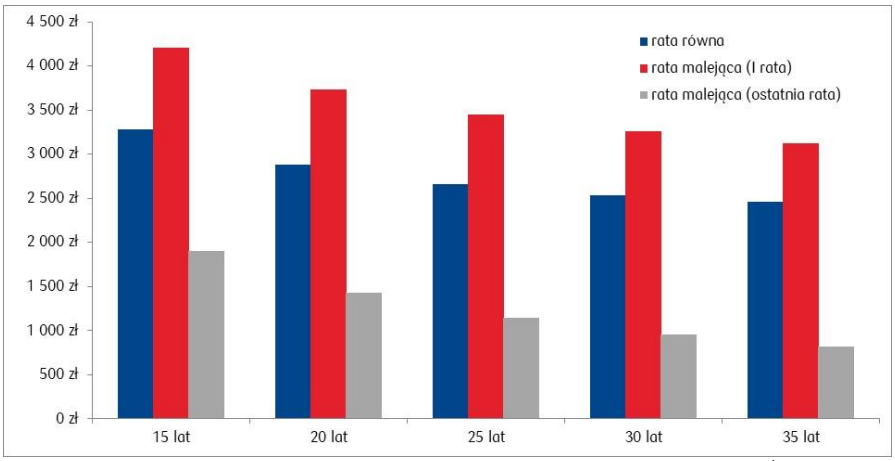
Raty równe
- W przypadku wyboru spłaty kredytu **w ratach równych**, obciążenia kredytobiorcy z tytułu spłaty rat kredytu są bardziej równomiernie rozłożone na cały okres spłaty kredytu niż w przypadku rat malejących.
- Wysokość rat kredytu nie zmienia się, jeśli nie zmienia się wskaźnik referencyjny (czyli WIBOR) ani marża banku.
- W przypadku gdy nie zmienia się wskaźnik referencyjny i marża banku, to:
  - wysokość rat kredytu nie zmienia się,
  - 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.

  Zwróć jednak uwagę, że gdy wskaźnik referencyjny rośnie, to wartość części odsetkowej raty też rośnie, a kapitałowej maleje.
- 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.).

Raty malejące
- Część kapitałowa raty jest przez cały czas taka sama, zaś część odsetkowa raty 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.).

Uwaga:
Im dłuższy jest okres kredytowania, tym wyższy jest koszt kredytu w całym okresie (gdyż kredytobiorca dłużej płaci bankowi odsetki). Dzieje się tak niezależnie od tego, czy wybierzemy raty równe, czy malejące. Pamiętaj, że na koszt kredytu ma wpływ m.in. okres kredytowania i system rat, w którym spłacasz kredyt. Jeżeli chcesz zapłacić mniej, to wybierz krótki okres kredytowania (im krótszy, tym mniej do zapłaty odsetek) oraz system rat malejących.

Dlatego mamy do wyboru dwie możliwości:
- krótszy okres kredytowania i wyższą ratę, ale mniejszy całkowity koszt kredytu,
- dłuższy okres kredytowania i niższą ratę, ale za to wyższy całkowity koszt kredytu.



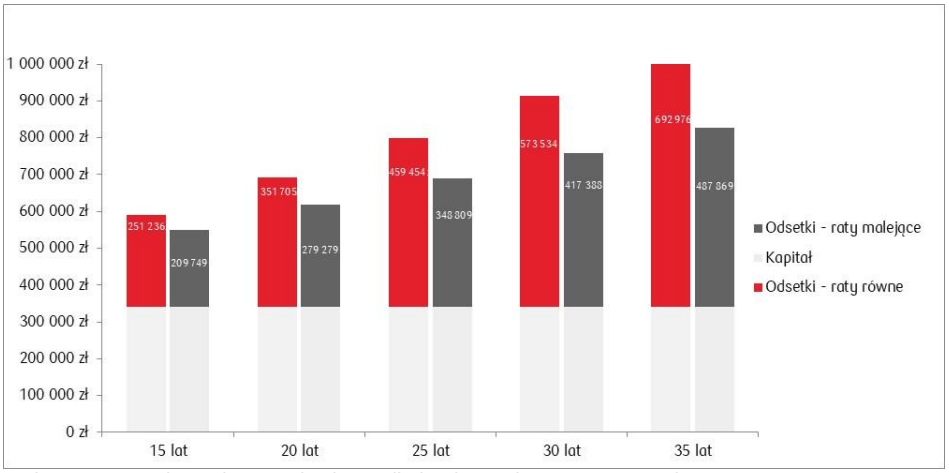
Wykres 1. Wysokość raty kredytu hipotecznego dla różnych okresów kredytowania (kwota 340 000 zł, oprocentowanie zmienne 8,18%).

Jak widać na powyższym wykresie, **krótszy okres kredytowania to wyższe raty kredytu**.

Przykład:
Kredyt w ratach:
- równych, na okres:
  - 15 lat, rata kredytu wynosi ponad 3280 zł,
  - 35 lat, rata kredytu wynosi około 2460 zł,
- malejących, na okres:
  - 15 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 4210 zł,
  - 35 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 3130 zł.

W przypadku kredytu **w ratach równych** zmienia się także udział raty kapitałowej w ogólnej kwocie raty kredytu. W przypadku pokazanym na wykresie (kwota 340 000 zł, oprocentowanie zmienne 8,18%):
- przy okresie kredytowania 15 lat, na początku spłaty część kapitałowa to około 29% raty kredytu,
- przy okresie kredytowania 35 lat, na początku spłaty część kapitałowa to około 6% raty kredytu.

W przypadku kredytu **w ratach malejących** część kapitałowa raty kredytu jest taka sama przez cały okres kredytowania, powoduje to jednak, że na początku okresu spłaty kredytu, raty malejące są wyższe od rat równych.



Wykres 2. Koszty kapitałowe i odsetkowe dla kredytu w kwocie 340 000 zł z oprocentowaniem zmiennym 8,18%.

Koszt kredytu zależy od tego, jak szybko jest spłacany kapitał kredytu. Im szybciej jest spłacany kapitał (tzn. im wyższa jest część kapitałowa w racie kredytu), tym niższy będzie koszt kredytu.
Z drugiej strony, wydłużenie okresu kredytowania oznacza, że całkowity koszt kredytu będzie wyższy.

Uwaga:
Im dłuższy okres kredytowania, tym większe ryzyko dla klienta, ponieważ rośnie ryzyko nieprzewidywalnych zmian w jego sytuacji finansowej (np. utrata dochodu, wzrost kosztów utrzymania, itd.). W dłuższym okresie kredytowania zwiększa się również ryzyko zmienności stóp procentowych. Dlatego okres kredytowania nie powinien przekraczać 25 lat oraz nie może przekroczyć 35 lat[1].

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej.
Część odsetkowa raty kredytu ze zmienną stopą procentową zależy od:
- tego, ile kapitału kredytu pozostało do spłaty,
- marży banku,
- wysokości wskaźnika WIBOR, który może zmieniać się np. co 3 miesiące (WIBOR 3M), co 6 miesięcy (WIBOR 6M), itd.

Ryzyko stopy procentowej to ryzyko, że w okresie spłaty kredytu:
- zmieni się wartość wskaźnika referencyjnego (np. wzrośnie wartość WIBOR),
- nastąpi istotna zmiana wskaźnika lub zaprzestanie jego opracowywania (może to spowodować zmianę części odsetkowej raty kredytu).

Wartość wskaźnika referencyjnego zależy 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 zmieniała się wartość wskaźnika referencyjnego w przeszłości. Może to pomóc w wyborze oferty kredytowej, ale nie daje gwarancji, że wartość wskaźnika referencyjnego w przyszłości będzie zmieniała się podobnie. Analiza historyczna wartości wskaźnika referencyjnego może pozwolić lepiej zrozumieć ryzyko jego zmienności.
Nie można przewidzieć jaka będzie wartość wskaźnika referencyjnego za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Należy wziąć pod uwagę, że wysokie stopy procentowe mogą utrzymywać się przez dłuższy czas. Wzrost stóp procentowych może zmienić relację pomiędzy częścią kapitałową i częścią odsetkową w ratach kredytu spłacanych w systemie rat równych (annuitetowych). Może to spowodować, że w racie wartość spłacanych odsetek będzie znacząco wyższa niż wartość spłacanego kapitału.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE STOSOWANIEM WSKAŹNIKA REFERENCYJNEGO

Wskaźnik referencyjny, np. WIBOR, to parametr do ustalania m.in. oprocentowania zmiennego produktów kredytowych. Podmiot, który opracowuje i wyznacza wskaźnik referencyjny jest jego administratorem. Administrator wskaźnika referencyjnego jest niezależny od banków i innych instytucji finansowych i jest nadzorowany przez właściwy organ nadzoru finansowego.

Administrator wskaźnika wyznacza wskaźnik zgodnie z opracowaną przez siebie metodą i na zasadach wynikających z przepisów prawa. Podmiotem, który udziela zgody na opracowywanie w Polsce wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym WIBOR, jest Komisja Nadzoru Finansowego („KNF")". Administratorzy są zobowiązani do publikowania sposobów wyznaczania wskaźnika oraz jego bieżącej wartości.

Administratorem wskaźnika WIBOR, pod nadzorem KNF, jest GPW Benchmark S.A. Wydanie przez KNF zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. oznacza, że organ nadzoru finansowego uznał proces wyznaczania wskaźnika referencyjnego WIBOR za zgodny z wymogami Rozporządzenia BMR.

[1] Por. Rekomendacja S KNF, rekomendacja nr 7.

Szczegóły dotyczące WIBOR, w tym bieżące i archiwalne wartości tego wskaźnika, opis metody jego opracowywania oraz procedury przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu jego wyznaczania, są publikowane na stronie internetowej administratora.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, administratorzy wskaźników referencyjnych muszą cyklicznie przeprowadzać przegląd metody wyznaczania wskaźników referencyjnych, co oznacza że GPW Benchmark S.A. może zmienić sposób wyznaczania WIBOR.

1. Wskaźnik referencyjny oraz metoda jego opracowania mogą się istotnie zmienić, np. po to, żeby dostosować do wymogów Rozporządzenia BMR lub wytycznych organu nadzoru.
2. Administrator może przestać opracowywać i publikować wskaźnik referencyjny np. z powodów utraty zezwolenia KNF.

Powyższe zmiany mogą wpłynąć na zmianę wartości wskaźnika, a tym samym na wysokość Twojej raty i całkowitego kosztu kredytu.

Zgodnie z rozporządzeniem BMR, przed wdrożeniem którejś z tych zmian, administrator powinien przeprowadzić publiczne konsultacje, a użytkownicy wskaźników, w tym banki, powinny opracować plany na wypadek tych zdarzeń.

Jaki jest plan banku?
1. Gdy wskaźnik ulegnie dokonanej przez administratora istotnej zmianie – kredyt będzie oprocentowany z zastosowaniem zmienionego wskaźnika.
2. Gdy wskaźnik nie będzie opracowywany i publikowany – bank zastosuje inny dostępny wskaźnik referencyjny wg kolejności:
   1) wskaźnik wskazany w przepisach prawa lub przez właściwy organ administracji publicznej,
   2) wskaźnik wskazany przez KNF, Narodowy Bank Polski (NBP) lub dotychczasowego administratora,
   3) stopa referencyjna NBP.

   Aby ograniczyć zmianę oprocentowania w takiej sytuacji, można zastosować korektę. Dla dwóch pierwszych podpunktów taką korektę może określić podmiot wskazujący nowy wskaźnik. Dla ostatniego podpunktu korektę może wyznaczyć bank. Szczegółowe zasady naliczania korekty określa umowa kredytu.

Bank umożliwi klientowi bez dodatkowych opłat jedną z dwóch opcji:
– aneksowanie umowy kredytu aby wprowadzić do niej nowy wskaźnik i korektę (spread korygujący),
– przedterminową spłatę kredytu, przy czym w tym przypadku odstąpi od pobrania prowizji lub opłaty, gdyby wynikały one z umowy kredytu.

Szczegóły planu są załącznikiem do umowy kredytu i znajdują się na stronie internetowej banku.

Uwaga:
Wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M wg stanu na 19.07.2024 r. wynosiła 5,87% w stosunku rocznym (w grudniu 2020 r. wynosiła 0,25%). W przeszłości była o wiele wyższa. Np. w 2001 r. wartość wskaźnika wynosiła ponad 19% w stosunku rocznym. Wpływają na to m.in. decyzje Rady Polityki Pieniężnej uwzględniające różne czynniki rynkowe w tym np. bieżące i projektowane poziomy inflacji.

Jeśli WIBOR 6M wzrośnie, wzrośnie też odsetkowa część raty kredytu. To będzie oznaczać wyższą miesięczną ratę do spłaty.

Dlatego przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego trzeba wziąć pod uwagę to ryzyko i ocenić, czy miesięczny dochód:
- wystarczy na spłatę rat kredytu także wtedy, gdy wartość wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M) wzrośnie,
- wystarczy nie tylko na spłatę zobowiązań (w tym rat kredytu), ale też na koszty utrzymania,
- pozwoli na spłatę rat kredytu wtedy, gdy pojawią się niespodziewane wydatki lub sam dochód spadnie.

Uwaga:
Prosimy zwrócić uwagę, że zmiany wartości wskaźnika referencyjnego mogą następować w bardzo krótkim okresie czasu (np. kilku miesięcy), a wzrosty mogą być bardzo wysokie i osiągać wielokrotność dotychczasowych wartości. Przykładem są zmiany wartości wskaźnika z ok. 0,2% do ponad 7,8% od października 2020 r. do listopada 2022 r. W efekcie wysokość raty kredytu oraz całkowity koszt kredytu mogą zwiększyć się odpowiednio wraz ze wzrostem oprocentowania kredytu.

Ryzyko zmiany wartości wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M) i wzrostu rat kredytu powinno się wziąć pod uwagę zwłaszcza wtedy, gdy rata kredytu jest wyższa niż połowa miesięcznego dochodu. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może oznaczać ograniczanie wydatków, a nawet brak pieniędzy na spłatę kredytu. To ryzyko trzeba uwzględnić nie tylko w momencie brania kredytu, ale także w całym okresie obowiązywania umowy.

Zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami umowy kredytu, bank ma prawo monitorować zdolność kredytobiorcy do spłaty rat przez cały okres kredytowania. Jeśli klient nie będzie w stanie spłacać kredytu, bank może ograniczyć lub wstrzymać wypłatę kredytu, domagać się spłaty części kredytu lub domagać się ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.

Wykres 3. Wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M od stycznia 2001 r. do 19 lipca 2024 r.

Jeśli planujesz wziąć kredyt hipoteczny na wiele lat, uwzględnij w domowym budżecie odpowiedni zapas pieniędzy, na wypadek gdyby w przyszłości wzrosła wartość wskaźnika referencyjnego, a w efekcie wzrosła wysokość raty i koszt kredytu.

RYZYKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości.

Ceny rynkowe nieruchomości zmieniają się, więc zmienia się także wartość zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Jeśli wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu wzrośnie, nie ma dodatkowego ryzyka. To pozytywna zmiana z punktu widzenia kredytobiorcy i banku.
Jeśli jednak ceny nieruchomości spadną lub wartość zabezpieczenia kredytu spadnie z innego powodu - może się okazać, że jest to zbyt małe zabezpieczenie w stosunku do aktualnego zadłużenia. W takim przypadku, bank może żądać od kredytobiorcy, np. dodatkowego zabezpieczenia kredytu. To dodatkowe zabezpieczenie będzie musiało wyrównać utratę wartości nieruchomości.

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 się istotnie zmieniać.

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 opracowywany. W przypadku istotnej zmiany wskaźnika, kredyt będzie nadal oprocentowany z zastosowaniem wskaźnika istotnie zmienionego (i marży). W przypadku zaprzestania opracowywania wskaźnika, może go zastąpić inny wskaźnik referencyjny albo referencyjna (główna) stopa procentowa banku centralnego z ewentualnym uwzględnieniem korekty. 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 opracowywania wskaźnika) albo zastosowanie wskaźnika po zmianie metody jego wyznaczania, może się wiązać ze zmianą wysokości oprocentowania kredytu, wysokości miesięcznej raty oraz całkowitego kosztu kredytu.

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 finansowe. 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 poniższej tabeli pokazujemy, jak w różnych scenariuszach zmiany oprocentowania kredytu może się kształtować wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych oraz całkowitej kwoty spłaty.

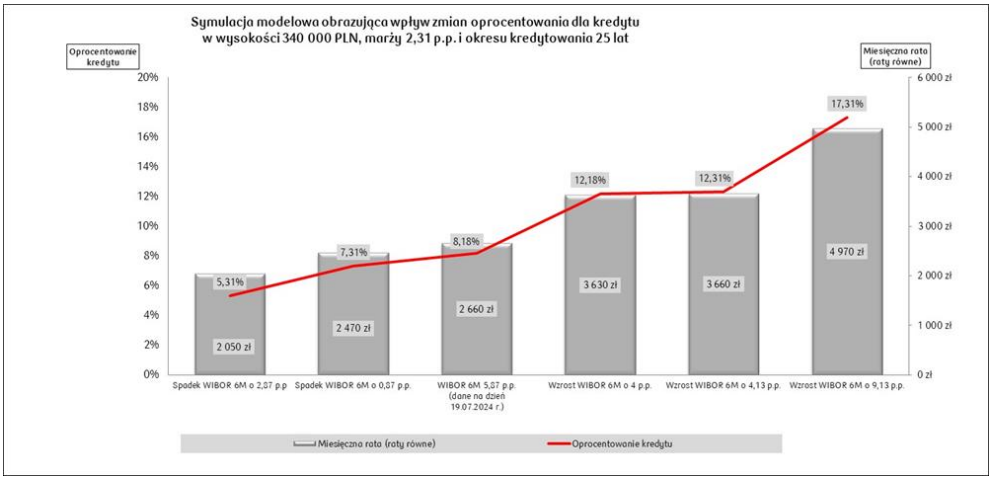
Założenia:
- okres spłaty kredytu 25 lat
- kredyt w wysokości 340 000 PLN
- marża kredytu w PLN – 2,31p.p.
- WIBOR 6M – 5,87% (dane na dzień 19.07.2024 r.)
- w przykładzie pominięto opłaty, prowizje i koszty produktów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (WIBOR 6M + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota spłaty	
	raty równe	raty malejące (I rata)	raty równe	raty malejące
5,31%[2]	2 050 zł	2 640 zł	614 850 zł	566 430 zł
7,31%[3]	2 470 zł	3 200 zł	741 210 zł	651 710 zł
8,18%[4]	2 660 zł	3 450 zł	799 450 zł	688 810 zł
12,18%[5]	3 630 zł	4 580 zł	1 087 880 zł	859 380 zł
12,31%[6]	3 660 zł	4 620 zł	1 097 730 zł	864 920 zł
17,31%[7]	4 970 zł	6 040 zł	1 491 660 zł	1 087 130 zł

Pokazane w tabeli zmiany wskaźnika WIBOR 6M (odpowiednio do poziomu 3%, 5%, 9,87%, 10%, 15%) to tylko przykład. W rzeczywistości wzrost wartości wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M) może być jeszcze większy, a skala wzrostu może być potencjalnie nieograniczona. Nie da się przewidzieć górnej granicy wzrostu wartości wskaźnika WIBOR. Oznacza to, że ryzyko zmiany stopy procentowej jest nieograniczone. Prosimy mieć na uwadze, że wzrost wartości wskaźnika referencyjnego wpływa na wzrost oprocentowania kredytu. W efekcie wyższa może być zarówno pojedyncza rata, jak również całkowity koszt kredytu i całkowita kwota do zapłaty.

[2] Założono zmianę wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 3%.
[3] Założono zmianę wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 5%.
[4] Założenia wyjściowe – wskaźnik WIBOR 6M na poziomie 5,87% (dane z 19 lipca 2024 r.)
[5] Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M o 4 p.p. do poziomu 9,87%.
[6] Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 10%.
[7] Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 15%.

Na wykresie przedstawiamy wpływ zmiany wysokości wskaźnika WIBOR 6M na ratę kredytu.



Wykres 4. Przykład - wpływ zmian wartości wskaźnika WIBOR 6M na oprocentowanie i wysokość raty kredytu - dla kredytu w wysokości 340 000 zł, marży 2,31% i okresu kredytowania: 25 lat.

Zmiana wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 3% (spadek o 2,87 p.p.) spowoduje spadek raty kredytu z 2 660 zł do 2 050 zł. Jeśli wskaźnik WIBOR 6M wzrośnie o 9,13 p.p. do poziomu 15% - rata kredytu wzrośnie z 2 660 zł do 4 970 zł.

Podane w tej Informacji wyliczenia są orientacyjne i poglądowe.