



Informacja o Ryzyku Zmiennej Stopy Procentowej i Ryzyku Zmiany Cen Rynkowych Nieruchomości

Realizująca obowiązek informacyjny wynikający z zaleceń Rekomendacji S i T Komisji Nadzoru Finansowego

Definicje:

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana, jako suma odpowiedniej dla danej waluty, obowiązującej na rynku stopy referencyjnej (np. WIBOR, i marży banku. Zmiana wysokości oprocentowania może wynikać ze zmian wskaźnika referencyjnego lub marży Banku, dokonywanych na warunkach określonych w Umowie kredytu.

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. W przypadku wzrostu lub spadku stopy oprocentowania kredytu, Bank wylicza nową podwyższoną lub obniżoną wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.

Raty malejące - raty obejmujące część kapitału kredytu podlegającego spłacie w danym okresie (wynikającą 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 naliczana jest od kwoty kapitału pozostałego do spłaty, za rzeczywistą ilość dni występującą w danym okresie odsetkowym.

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl

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

Stopa referencyjna – stopa, od której zmienności zależy wysokość zmiennej stopy procentowej zgodnie z Umową, określona jako:

- 1) WIBOR – stopa procentowa według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym. Indeks przy nazwie oznacza okres jakiego dotyczy stopa np. 3M – trzy miesiące, 6M – sześć miesięcy. Stopa WIBOR ustalana jest w dni robocze i publikowana na stronie Reuter Monitor Money Rates Service o nazwie WIBO o godzinie 11.00 czasu lokalnego.
- 2) LIBOR – stopa procentowa według której banki są gotowe udzielać pożyczek w walutach wymiennalnych (np. we frankach szwajcarskich – CHF). Indeks przy nazwie oznacza okres jakiego dotyczy stopa np. 3M – trzy miesiące, 6M – sześć miesięcy. Stopa LIBOR ustalana jest w dni robocze i publikowana na stronie Reuter Monitor Money Rates Service o nazwie LIBOR01 o godzinie 11.00 czasu londyńskiego.
- 3) EURIBOR - stopa procentowa według której banki są gotowe udzielać pożyczek w euro innym bankom w strefie euro. Indeks przy nazwie oznacza okres jakiego dotyczy stopa np. 3M – trzy miesiące, 6M – sześć miesięcy. Stopa EURIBOR ustalana jest w dni robocze i publikowana na stronie EURIBOR w Reuter Monitor Money Rates Service o godzinie 11.00 czasu obowiązującego w Brukseli.

Jeżeli stopa referencyjna przestanie być podawana na stronie Reuter Monitor Money Rates Service w powyższy sposób, wówczas Bank, działając w dobrej wierze, wyznaczy możliwie zbliżony, inny sposób wyznaczania stopy referencyjnej.

Parafa Klientów 

Niniejsza informacja przedstawia:

- ryzyko stopy procentowej dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej
- ryzyko zmiany cen rynkowych zabezpieczeń

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego wiąże się z koniecznością ponoszenia przez Kredytobiorcę określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny jest obciążony ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości, a kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest dodatkowo obciążony ryzykiem stopy procentowej.

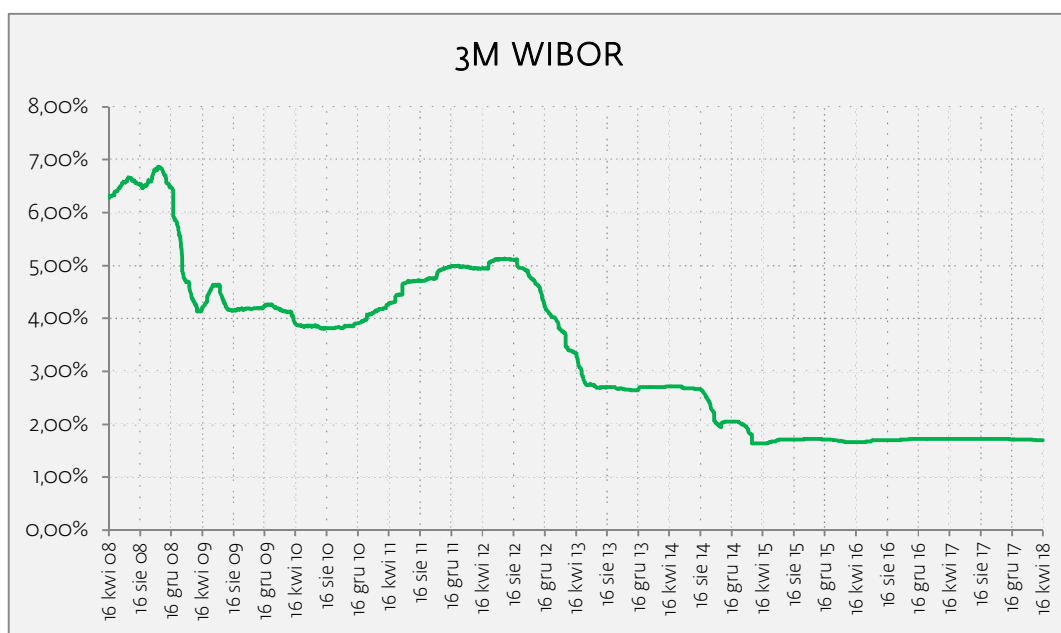
RYZYSKO STOPY PROCENTOWEJ

Stopa procentowa to 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. Prognozy dotyczące przyszłych 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.

Poniższy wykres przedstawia wysokość stawki referencyjnej WIBOR 3M od kwietnia 2008 r

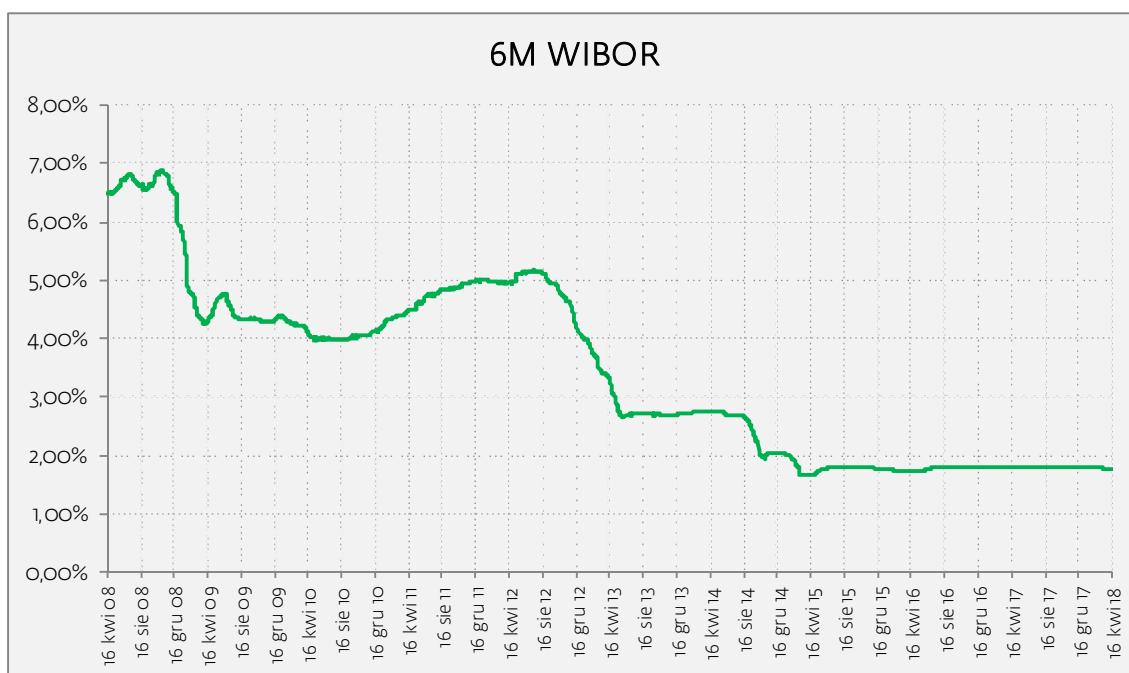
Wykres notowań dla depozytów WIBOR 3M w okresie od 2008-04-16 do 2018-04-16



Parafa Klientów 

Wysokość stawki referencyjnej WIBOR 3M kształtuje się obecnie na najniższych poziomach w historii notowania tej stawki, nieprzekraczających 2% w stosunku rocznym. Dla porównania wskazać należy, że wysokość tej stawki wynosiła w 2008 r. około 7% . Wzrost wysokości stawki referencyjnej WIBOR 3M spowoduje wzrost wysokości odsetkowej części raty kredytu o tę samą liczbę punktów procentowych, co może skutkować znaczącym wzrostem raty kredytu.

Wykres notowań dla depozytów WIBOR 6 M w okresie od 2008-04-16 do 2018-04-16



Wysokość stawki referencyjnej WIBOR 6M kształtuje się obecnie na najniższych poziomach w historii notowania tej stawki, nieprzekraczających 2% w stosunku rocznym. Dla porównania wskazać należy, że wysokość tej stawki wynosiła w 2008 r. około 7% . Wzrost wysokości stawki referencyjnej WIBOR 6 M spowoduje wzrost wysokości odsetkowej części raty kredytu o tę samą liczbę punktów procentowych, co może skutkować znaczącym wzrostem raty kredytu.

Ryzyko wzrostu rat kredytu w związku ze zmianą wysokości stopy referencyjnej powinno być brane pod uwagę szczególnie przez Klientów , u których kwota 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.

Parafa Klientów 



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 Klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy. Należy jednak pamiętać, że Bank, doradca kredytowy czy Pośrednik nie podejmie za nas decyzji ani nie poniesie z nas odpowiedzialności. To Kredytobiorca pozostanie związany umową, zgodnie, z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

Przykładowa poniższa symulacja obrazuje wpływ zmiany stopy procentowej na wysokość miesięcznej raty kapitałowo – odsetkowej Kredytu:

- Kwota Kredytu: 420.000,00 PLN
 - Okres spłaty Kredytu: 30 lat
 - Metoda spłaty Kredytu: równe raty kapitałowo-odsetkowe
 - Marża 2,95 %
-
- Miesięczna rata Kredytu wynosi **2.166,00** PLN przy wysokości aktualnego oprocentowania w wysokości 4,65% w stosunku rocznym (WIBOR 3M = 1,7% i marża Banku = 2,95%)
 - Miesięczna rata Kredytu wynosi **3.274,00** PLN przy założeniu wzrostu oprocentowania o 4 p.p., tj. do wysokości 8,65 % w stosunku rocznym (WIBOR 3M = 5,7%, marża Banku = 2,95%)
 - Różnica pomiędzy miesięczną ratą wyliczoną dla najwyższej i najniższej wartości zmiennej stopy procentowej, jakie obowiązywały w okresie 12 miesięcy [od 30.04..2017 r. do 30.04.2018 r.] wynosi **8,00** PLN.

RYZYSKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH ZABEZPIECZEŃ

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest nieruchomości (hipoteka na nieruchomości). O jakości tego zabezpieczenia w dużym stopniu przesądza jego wartość, a w szczególności zmiana tej wartości już po udzieleniu kredytu. Nieruchomości są towarem, którego rynkowe ceny ulegają ciągłym wahaniom, zatem zmienia się także wartość 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 występują nie tylko wzrosty cen. Nie można wykluczyć sytuacji, w której pojawia się niekorzystne tendencje, czyli dojdzie do spadku cen nieruchomości. To spowoduje, że wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Wówczas bank może zadać od Kredytobiorcy np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

Parafa Klientów 



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.

Ponadto Bank informuje, że zmiana cen rynkowych przyjętych przez Bank zabezpieczeń Kredytu może spowodować, że Bank będzie mógł zażądać dodatkowego zabezpieczenia Kredytu.

Taryfa prowizji i opłat bankowych jest dostępna na stronie internetowej www.dnb.pl

