INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCÓW O RYZYKACH I KOSZTACH KREDYTU HIPOTECZNEGO

Ta informacja nie może być jedyną podstawą wyboru oferty kredytowej. Wszystkie zawarte w niej dane mają charakter informacyjny i uwzględniają postanowienia Rekomendacji S.

Gdy zawierasz umowę o kredyt hipoteczny, musisz liczyć się z ryzykiem i kosztami. Dlatego zanim podejmiesz decyzję o wyborze oferty kredytowej oraz zawarciu umowy kredytowej lub aneksowaniu posiadanej już umowy, zapoznaj się z tym dokumentem.
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 odpowiednio według zmiennej stopy procentowej lub okresowo stałej stopy procentowej – czyli czy i **jak może zmieniać się oprocentowanie** kredytu oraz jaki to ma wpływ na wysokość raty i całkowity koszt kredytu,
- wskaźniku referencyjnym, wpływającym na wysokość oprocentowania kredytu oraz ryzykach związanych z jego stosowaniem,
- ryzyko wzrostu oprocentowania po ustaniu okresu dopłat – czyli **jak może zmienić się twoja rata** po ustaniu prawa do dopłat,
- ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości – czyli **jak mogą się zmieniać ceny** rynkowe nieruchomości.

Wyjaśnienie pojęć

Administrator – podmiot, który sprawuje kontrolę nad opracowywaniem i publikowaniem wskaźnika referencyjnego. Administrator wskaźnika referencyjnego jest niezależny od banków i innych instytucji finansowych i nadzoruje go właściwy organ nadzoru finansowego (w Polsce – Komisja Nadzoru Finansowego).

Administrator:

- określa mechanizmy wyznaczania wskaźnika i zarządza nimi,
- gromadzi, analizuje i przetwarza dane niezbędne do wyliczenia wskaźnika,
- wyznacza wskaźnik (zgodnie z przyjętą metodą i w oparciu o zebrane dane).

Kredyt zabezpieczony hipotecznie (dalej**: kredyt**) – kredyt udzielony na finansowanie nieruchomości, którego zabezpieczeniem jest m.in. hipoteka. Ilekroć w tej informacji mowa jest o kredycie, mamy na myśli kredyt hipoteczny lub pożyczkę hipoteczną.

Oprocentowanie okresowo stałe – oprocentowanie stałe, które obowiązuje przez czas określony w umowie kredytowej i które jest niezależne od zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego. W Banku Spółdzielczym w Dzierżoniowie okres stałego oprocentowania trwa 5 lat.

Oprocentowanie zmienne – oprocentowanie, które zmienia się w trakcie trwania umowy kredytowej. Jego wysokość jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego wskazanego w umowie (np. WIBOR 3M) i marży banku, ustalonej w umowie kredytowej.

Raty równe (annuitetowe) – raty kapitałowo-odsetkowe w ramach spłaty kredytu, na które składają się:

- rosnąca część kapitałowa raty,
- malejąca część odsetkowa raty, naliczana od aktualnej kwoty zadłużenia.

W miarę spłaty kredytu udział części kapitałowej w racie rośnie, a udział części odsetkowej maleje. Dzięki temu raty są równe w całym okresie kredytowania (pod warunkiem że nie zmienia się oprocentowanie). W praktyce w dłuższym okresie wysokość rat będzie się zmieniać, gdy zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego – wówczas wyznaczamy nową ratę równą.

Raty malejące – raty składające się z:

- części kapitału kredytu, który trzeba spłacić w danym okresie (wynika to z podziału kwoty kredytu na ustaloną liczbę rat),
- 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 (od którego naliczane są odsetki).

Rekomendacja S – rekomendacja wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego, dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Rekomendacja S jest załącznikiem do Uchwały nr 492/2019 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 3 grudnia 2019 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (z późn. zm). Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) – oznacza całkowity koszt kredytu, który ponosisz jako kredytobiorca. Koszt ten jest wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym. Wskaźnik RRSO obejmuje wszystkie koszty, jakie musi ponieść kredytobiorca.

Wskaźnik referencyjny/wskaźnik – to wartość stosowana m.in. do wyznaczania oprocentowania kredytów. Przykładami wskaźników referencyjnych są: WIBOR, EURIBOR, SARON.

Wartość wskaźnika referencyjnego wyznacza administrator na podstawie zewnętrznych danych, zgodnie ze ściśle określoną metodologią. Wartość ta jest zmienna w zależności od sytuacji ekonomicznej.

Ryzyko zmiany oprocentowania

Miesięczna rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według oprocentowania zmiennego odsetkowa część raty kredytu może się zmieniać w zależności od zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.
Wskaźnik referencyjny stosowany do ustalenia oprocentowania w okresie spłaty Twojego kredytu może: spaść lub wzrosnąć, przestać być publikowany lub być liczony według innej metody.

Ryzyko zmiany oprocentowania dotyczy wszystkich kredytów oprocentowanych wg:

- oprocentowania zmiennego,
- oprocentowania okresowo stałego (po zakończeniu okresu oprocentowania stałego i przejściu na oprocentowanie zmienne).

Ryzyko oprocentowania okresowo stałego

Możesz uzyskać kredyt z oprocentowaniem okresowo stałym. Jeśli masz już zawartą umowę kredytową z oprocentowaniem zmiennym, możesz zmienić rodzaj oprocentowania swojego kredytu ze zmiennego na okresowo stałe. Zawierasz wówczas aneks do umowy, który wprowadzi oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat.

W przypadku długoterminowego kredytu poziom wskaźnika referencyjnego może zmieniać się wielokrotnie, dlatego oprocentowanie okresowo stałe na 5 lat zabezpiecza Cię przed możliwym znacznym wzrostem wskaźnika referencyjnego (a tym samym – przed wzrostem oprocentowania) w tym okresie. Dzięki niezmienności raty w tym okresie łatwiej będzie Ci zarządzać swoim domowym budżetem i planować wydatki.

W przypadku kredytów z oprocentowaniem okresowo stałym występuje jednak ryzyko, że w okresie jego obowiązywania:

- wysokość raty może być wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego w danym momencie wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego (tj. jeśli np. w tym okresie spadnie wysokość WIBOR 3M),
- może nastąpić znaczny wzrost wskaźnika referencyjnego, który co prawda w trakcie okresu oprocentowania stałego nie wpływa na wysokość Twojej raty, ale wpłynie na jej wysokość w przyszłości, po zakończeniu okresu stałego oprocentowania i przejściu na oprocentowanie zmienne. Musisz wziąć pod uwagę ryzyko skokowego wzrostu wysokości raty kredytu po zakończeniu okresu obowiązywania stałego oprocentowania, a w konsekwencji – ryzyko zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty.

W okresie obowiązywania oprocentowania okresowo stałego nie możesz zmienić oprocentowania na zmienne.

Ryzyko zmiennego oprocentowania

Oprocentowanie zmienne jest sumą marży banku oraz wskaźnika referencyjnego. Jeśli decydujesz się na kredyt ze zmiennym oprocentowaniem, odsetki w danej racie będą zależały od tego, ile wynosi:

- Twój kapitał pozostały do spłaty (aktualne zadłużenie),
- marża ustalona w umowie kredytowej,
- aktualna wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR, np. 3M, który stosujemy do ustalenia oprocentowania.

W przypadku kredytów z oprocentowaniem zmiennym odsetkowa część raty kredytu może się zmieniać w zależności od aktualnej wysokości wskaźnika referencyjnego. Po każdej jego aktualizacji rata Twojego kredytu będzie rosła bądź malała lub nie zmieni się.

Po czasowej stabilizacji wartości wskaźnika referencyjnego na niskim poziomie może wystąpić trend wzrostowy. W skrajnym przypadku może zaistnieć sytuacja nadzwyczajna – gwałtowny wzrost wartości wskaźnika referencyjnego, a co za tym idzie – gwałtowne podwyższenie oprocentowania Twojego kredytu. Oznacza to, że oprocentowanie zmienne kredytu niesie ze sobą ryzyko wzrostu lub spadkukosztów kredytu w czasie obowiązywania umowy kredytowej. Zatem zanim podejmiesz decyzję o zawarciu umowy, weź pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz uwzględnij możliwość zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego.

Jeśli wzrośnie wartość wskaźnika WIBOR, np. 3M, wzrośnie również oprocentowanie Twojego kredytu. To znaczy, że zwiększy się:

- wysokość Twoich miesięcznych rat,
- całkowity koszt kredytu,
- całkowita kwota do zapłaty.

Obserwuj zatem wartość wskaźnika WIBOR i zwróć uwagę czy kwota Twoich zobowiązań z tytułu raty kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów. Wzrost wysokości wskaźnika może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem pieniędzy na spłatę raty kredytu.

Prześledź, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące wskaźnika referencyjnego. Przeszłe trendy mogą Ci pomóc w podjęciu decyzji dotyczącej wyboru oferty kredytowej (w tym rodzaju oprocentowania), nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

W dłuższej perspektywie nie można określić, jak będzie się kształtować poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu kredytowania.

Z tego względu przy podejmowaniu decyzji o rodzaju oprocentowania (stałe lub zmienne), szczególnie w przypadku wieloletniego kredytu, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania.

Ryzyko istotnej zmiany w metodzie wyznaczania wskaźnika referencyjnego lub zaprzestania jego publikacji

Jeśli decydujesz się na kredyt z oprocentowaniem zmiennym, musisz mieć świadomość ryzyka istotnej zmiany w metodzie wyznaczania wskaźnika referencyjnego lub zaprzestania jego publikacji. Te ryzyka dotyczą każdego wskaźnika referencyjnego, który może zostać użyty do ustalenia oprocentowania Twojego kredytu w czasie trwania umowy, a nie tylko wskaźnika WIBOR, z którego korzystamy obecnie. O istotnej zmianie w metodzie wyznaczania wskaźnika decyduje jego administrator.

GPW Benchmark S.A., jako administrator wskaźnika WIBOR 3M, na podstawie posiadanego zezwolenia i w ramach prowadzonej działalności ma prawo w sposób trwały przestać opracowywać WIBOR 3M, w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M. Dokumentację znajdziesz na: https://gpwbenchmark.pl/

Dodatkowo metoda opracowywania WIBOR 3M wskazuje, że istnieją okoliczności, w których w danym dniu GPW Benchmark S.A. może nie być w stanie wyznaczyć tej wartości, na przykład gdy w danym dniu nie otrzyma wystarczającej ilości danych, niezbędnych do jej wyznaczenia.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania WIBOR 3M może być to, że nie będziemy mogli wykorzystać WIBOR 3M do ustalenia oprocentowania wynikającego z Twojej umowy kredytowej. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą odpowiednie postanowienia Twojej umowy kredytowej.

Istotna zmiana w metodzie wyznaczania lub zaprzestanie publikacji wskaźnika referencyjnego może powodować wzrost:

- wysokości części odsetkowej raty kredytu,
- wysokości całej raty,
- całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty.

Ryzyko długiego okresu spłaty

Kredyty i pożyczki hipoteczne są z zasady zobowiązaniami długoterminowymi. Dzięki temu łatwiej jest spłacić wysoką kwotę kredytu w ratach, na które Cię stać. Długość okresu kredytowania wpływa zarówno na wysokość raty i łączne koszty kredytu, jak i na wysokość Twojej zdolności kredytowej.

Istnieje odwrotna zależność pomiędzy długością okresu kredytowania a wysokością raty kredytu:

- im dłuższy jest okres, na który się zadłużysz, tym niższa będzie miesięczna rata.
  Równocześnie jednak im dłuższy jest okres kredytowania, tym cały kredyt jest droższy (ponieważ odsetki naliczane są dłużej);
  i odwrotnie – płacisz wyższą ratę, jeśli spłacasz kredyt przez krótszy okres, lecz cały kredyt jest wtedy tańszy.

Zatem albo wybierzesz:

- **krótszy okres kredytowania**, wyższą ratę i **sumarycznie niższy koszt** kredytu,
- albo **dłuższy okres kredytowania**, niższą ratę i **sumarycznie wyższy koszt** kredytu.

Im dłuższy okres kredytowania, tym większy kredyt możesz uzyskać, ponieważ rata kredytu jest mniejsza i dzięki temu uzyskujesz wyższą zdolność kredytową. Jednak nadmierne wydłużanie okresu kredytowania może być dla Ciebie ryzykowne, ponieważ trudniej jest przewidzieć zmiany Twojej sytuacji finansowej oraz zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego w ciągu np. najbliższych 30 lat.

Rekomendujemy zawarcie umowy kredytu na okres maksymalnie 25 lat. Zauważ, że gdy nadmiernie wydłużasz okres kredytowania, szczególnie powyżej 25 lat, potencjalnie narażasz się na wyższe ryzyko.

Kredyt możesz spłacać w **ratach równych lub malejących.** Zwróć uwagę na koszt, który poniesiesz, wybierając sposób spłaty kredytu. Odsetki od kredytu, który spłacasz w systemie rat równych (annuitetowych) i całkowity koszt takiego kredytu będą wyższe w porównaniu do kredytu udzielonego na tych samych warunkach, a spłacanego przez Ciebie w systemie rat malejących (które jednak początkowo będą miesięcznie wyższe niż przy ratach annuitetowych).

Ryzyko nadmiernego zadłużania – wysokiego wskaźnika DSTI

Nadmierne zadłużanie doprowadza do sytuacji, w której tracisz zdolność do spłaty swoich zobowiązań. Sytuacja taka charakteryzuje się nadwyżką Twoich bieżących i przyszłych obciążeń finansowych nad dochodami, a także niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę zobowiązań.

Czym jest wskaźnik DStI?

Wskaźnikiem DStI (ang. Debt Service to Income) określamy stosunek Twoich rocznych wydatków na spłatę zobowiązań kredytowych (obecnych i wnioskowanych kredytów, kart kredytowych, limitów w koncie) i innych Twoich zobowiązań finansowych, z których nie możesz się wycofać (np. składek ubezpieczeniowych, alimentów, wypłacanych rent) do sumy Twoich rocznych dochodów netto.

Wysoki wskaźnik miesięcznych obciążeń do Twojego dochodu (czyli taki, który przekracza 40%) zwiększa ryzyko kredytowe Twojego kredytu. Możesz nie mieć środków na niespodziewane wydatki, a także nie mieć możliwości gromadzenia oszczędności w trakcie okresu kredytowania.

Wskaźnik DStI możesz obniżyć przede wszystkim przez ograniczenie swoich zobowiązań:

- spłatę pożyczek oraz kart,
- ograniczenie bieżących opłat,
- zmianę abonamentów,
- obniżenie limitu na karcie kredytowej itp.

Możesz też dołączyć dodatkowe źródła dochodu lub rozważyć wzięcie kredytu wspólnie z inną osobą, np. partnerem lub rodzicem. Przy wyliczaniu wskaźnika DStI brane są pod uwagę dochody uzyskiwane przez wszystkich potencjalnych kredytobiorców. Co więcej, jeśli mają oni wspólny domowy budżet i dzielą się wydatkami, to w ostatecznym rozrachunku ich zobowiązania będą niższe przy zestawieniu z dochodami.

Pamiętaj, że decydując się na kredyt, powinieneś (powinnaś) wziąć pod uwagę:

- czy Twój dochód wystarczy na pokrycie obecnych i przyszłych rat kredytu,
- czy Twój dochód jest wyższy niż wydatki i spłacane zobowiązania – czy masz odpowiedni **zapas finansowy**,
- czy Twój dochód wystarczy na spłatę kredytu również wtedy, gdy obniży się wysokość tego dochodu lub pojawią się **niespodziewane wydatki**.

Ryzyko zmiany wartości nieruchomości

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego (w tym pożyczki hipotecznej) jest hipoteka na nieruchomości. Jakość takiego zabezpieczenia zależy w dużym stopniu od wartości nieruchomości, a w szczególności zmiany tej wartości już po udzieleniu kredytu.
Ceny rynkowe nieruchomości wahają się. 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 Ciebie ustanowienia

dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje obniżenie wartości nieruchomości, stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.
Obserwuj, jak kształtują się wartości rynkowe podobnych nieruchomości w Twojej okolicy. Jeśli kupisz nieruchomość zbyt drogo, a za kilka lat jej wartość istotnie spadnie i wystawisz ją na sprzedaż – ryzykujesz, że poniesiesz stratę, ponieważ gdy podejmiesz decyzję o sprzedaży nieruchomości, będziesz mieć obowiązek spłaty całego kredytu. Ważne jest, aby cena sprzedaży pokryła co najmniej zadłużenie z tytułu kredytu.

Zwróć uwagę, że:

a) najwyższy spadek cen nieruchomości w województwie/ mieście ……..., odnotowany w ciągu ostatnich ……miesięcy (*tj. w okresie poprzedzającym datę sporządzenia przedstawionej poniżej symulacji spadku wartości Twojej nieruchomości, równym planowanemu okresowi kredytowania*), wynosił …….% i nastąpił w okresie …… – ……*,
b) najwyższy spadek cen nieruchomości w okresie 1Q2008 – 4Q2012* odnotowano w przedziale czasowym ……. – ……..* i wynosił on ……%;

Dzisiaj wartość nabywanej przez Ciebie nieruchomości wynosi ……. zł.
Jeśli więc ponownie doszłoby do podobnej sytuacji i wartość rynkowa Twojej nieruchomości spadłaby o:

a) ……..% (tj. ……. zł) – to w konsekwencji wartość Twojej nieruchomości (stanowiącej zabezpieczenie kredytu) wyniesie ….. zł,
b) ……..%(tj. …….. zł) – to w konsekwencji wartość Twojej nieruchomości (stanowiącej zabezpieczenie kredytu) wyniesie ….. zł,

– podczas gdy wysokość Twojego kredytu wynosi ……. zł.

Pamiętaj, że odpowiadasz przed bankiem za cały zaciągnięty dług, a nie do wysokości zabezpieczenia (hipoteki). Zatem jeśli okaże się, że wartość nieruchomości, którą zamierzasz sprzedać (a na której ustanowiono hipotekę) jest niższa od kwoty kredytu, która pozostaje do spłaty wraz z odsetkami, pozostałą część będziesz musiał dopłacić z własnych pieniędzy.

Ten dokument przygotowaliśmy w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, zalecenia wskazane w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego oraz stanowiska organów nadzorczych.

Przed zawarciem umowy lub aneksu do umowy warto przeanalizować wszystkie czynniki, które mogą mieć wpływ na Twoją zdolność do spłaty kredytu hipotecznego wraz z odsetkami.

Oświadczam, że otrzymałem(-am) i zapoznałem(-am) się z treścią *Informacji dla kredytobiorców o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego.*

……..……
miejscowość, data i czytelny podpis

*1Q, 2Q, 3Q, 4Q oznacza odpowiednio pierwszy, drugi, trzeci lub czwarty kwartał wskazanego roku kalendarzowego.