

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 – redyskonto weksli NBP i marży Banku*/jest ustalana uchwałą Zarządu Banku i określona w Tabeli oprocentowania kredytów*.

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 ustalania jest przy uwzględnieniu:

- a) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z umowy o kredyt oraz opłat innych niż cena nabycia towaru lub usługi, które Kredytobiorca jest zobowiązany ponieść bez względu na sposób finansowania tego nabycia, oraz
- b) kosztów prowadzenia rachunku, z którego realizowane są spłaty, kosztów przelewów i wpłat na ten rachunek, oraz innych kosztów związanych z tymi transakcjami; chyba że otwarcie rachunku jest nie obowiązkowe.

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.

W przypadku, kiedy stosunek wydatków związanych ze spłatą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe do dochodu Kredytobiorcy przekracza 40% 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.

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 ma podpisaną umowę o współpracy. W takim przypadku Ubezpieczającym jest Bank a Ubezpieczonym Kredytobiorca, który zawarł z Bankiem umowę kredytu zabezpieczonego hipotecznie. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w Szczególnych Warunkach Ubezpieczeń danego towarzystwa, które dostępne są w placówkach Banku.

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:

Waluta	PLN	
Dane (patrz pod tabelą)	1	2
Oprocentowanie kredytu	6,75%	10,75%
Przybliżona rata miesięczna w PLN	1522	2032

Dane:

1- Założenia wyjściowe- kredyt mieszkaniowy na 20 lat, kwota 200.000 zł, raty równe.

2- Założono wzrost oprocentowania kredytu o 4%.

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.