

Informacja o ryzyku stopy procentowej dla klientów zaciągających oraz posiadających kredyt hipoteczny

Poniższa informacja nie może być jedyną podstawą wyboru oferty kredytowej. Wszystkie dane mają charakter informacyjny

Poniżej przedstawiamy informacje o:

- **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 całkowitego kosztu kredytu
- **informacje o wskaźniku referencyjnym oraz ryzykach związanych z jego stosowaniem**

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,
- wysokości marży banku wskazanej w umowie,
- wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR, który może zmieniać się np. co 3 miesiące (WIBOR 3M)

Ryzyko stopy procentowej to ryzyko, że w okresie spłaty kredytu:

- zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego (np. wzrośnie wartość WIBOR 3M),
- nastąpi istotna zmiana wskaźnika referencyjnego lub zaprzestane zostanie jego opracowywanie co może spowodować zmianę części odsetkowej raty kredytu i tym samym całkowitego kosztu kredytu.

WIBOR jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej, zakwalifikowanym jako kluczowy w rozumieniu Rozporządzenia BMR¹, opracowywanym na dzień przekazania dokumentu informacyjnego przez GPW Benchmark S.A.

WIBOR opracowywany jest według metody samodzielnie określonej przez GPW Benchmark S.A. pod nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego. Szczegóły dotyczące WIBOR, w tym opis metody jego opracowywania oraz procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu jego wyznaczania GPW Benchmark S.A. opublikował na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl/.

Każda zmiana metodyki musi być poprzedzona publicznymi komunikatami w tym zakresie ze strony administratora wskaźnika referencyjnego oraz opublikowanym dokumentem konsultacyjnym, a cały proces jest objęty nadzorem właściwego organu nadzoru.

W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Wydanie przez KNF zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. oznacza, że organ nadzoru finansowego uznał proces wyznaczania wskaźnika referencyjnego WIBOR za zgodny z wymaganiami nałożonymi przez Rozporządzenie BMR. W związku z otrzymaniem zezwolenia, GPW Benchmark S.A. opublikował oświadczenie dot. WIBID i WIBOR, o którym mowa w art. 27

¹ BMR oznacza 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 późn. zmian

Rozporządzenia BMR (tzw. *benchmark statement*), zawierające kluczowe informacje o wskaźnikach WIBID i WIBOR². Na podstawie otrzymanego zezwolenia GPWB została uprawniona do opracowywania innych wskaźników stóp procentowych, których proces wyznaczania będzie odbywać się zgodnie z wymogami Rozporządzenia BMR.

Specyficzne ryzyka dot. wskaźnika WIBOR obejmują w szczególności:

- ryzyko rezygnacji z dwustronności stawek, tj. zawieszenie publikowania WIBID
- ryzyko istotnej zmiany metody opracowywania wskaźnika referencyjnego
- ryzyko zaprzestania opracowywania wybranego tenoru wskaźnika WIBOR, np. WIBOR 1Y

Ryzyko zaprzestania przez administratora opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy

Podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania wskaźnika referencyjnego w trybie określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego opublikowanej przez administratora na jego stronie internetowej, z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez administratora opracowywania wskaźnika referencyjnego może być brak możliwości wykorzystania przez Bank wskaźnika referencyjnego do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Państwem umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują postanowienia umowy łączącej Państwa z Bankiem.

Ryzyko zmiany przez administratora metody opracowywania wskaźnika referencyjnego

Podmiot opracowujący dany wskaźnik referencyjny na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania wskaźnika referencyjnego w trybie określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego opublikowanej przez administratora na jego stronie internetowej.

Konsekwencją dokonania przez administratora zmiany w metodzie opracowywania wskaźnika referencyjnego może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości wskaźnika referencyjnego w wyniku dokonanej przez administratora zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wysokość raty kapitałowo-odsetkowej oraz całkowitego kosztu kredytu.

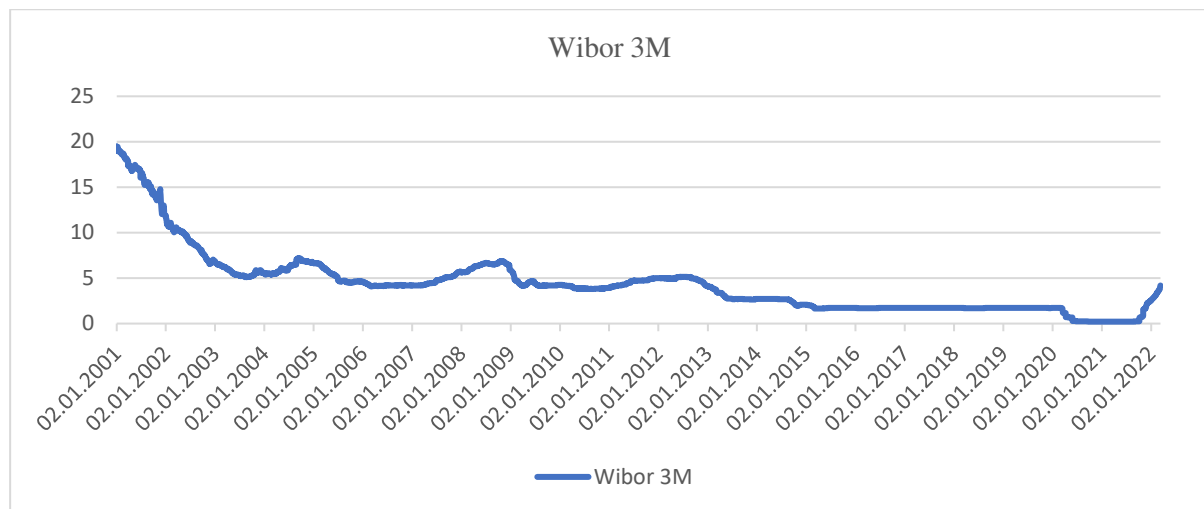
Ważne:

- Wybierając ofertę kredytu hipotecznego warto sprawdzić, jak kształtował się wskaźnik referencyjny (WIBOR 3M) w przeszłości. Może to pomóc w wyborze oferty kredytowej, ale nie daje gwarancji, że wskaźnik referencyjny będzie się tak samo zachowywać w przyszłości. Analiza historycznych zachowań wskaźnika może pozwolić na lepsze zrozumienia ryzyka związanego z jego zmiennością.
- Nie można przewidzieć na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

² https://gpwbenchmark.pl/pub/BENCHMARK/files/WIBID_WIBOR/Oswiadczenie2021_1.pdf

- Wskaźnik referencyjny WIBOR 3M wg stanu z dnia **10.03.2022 r.** wynosił **4,18%** w stosunku rocznym, a **30.09.2021r.** wskaźnik ten wynosił zaledwie **0,23%**. W przeszłości był o wiele wyższy, np. **13.10.2000r.** wynosił aż **19,93%**, **02.01.2002r** wynosił **11,82%**, a w **2008 r.** wysokość wskaźnika wynosiła około **7%**.
- Zmiany wartości wskaźnika referencyjnego mogą następować w bardzo krótkim okresie czasu (np. kilku miesięcy), a skala tych wzrostów może być bardzo wysoka i osiągać krotności dotychczasowych wartości. Przykładem jest wzrost wskaźnika **WIBOR 3M z 0,23% na 30.09.2021 do 4,18% na 10.03.2022r**. W rezultacie zmiana wysokości raty kredytu do zapłaty oraz całkowity koszt kredytu mogą zwiększyć się odpowiednio wraz ze wzrostem oprocentowania kredytu.

Poniżej wykres przedstawiający wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M od stycznia 2001 r. do 10 marca 2022 r.



Ryzyko zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i wzrostu rat kredytu powinno się wziąć pod uwagę zwłaszcza wtedy, gdy rata miesięczna kredytu jest wyższa niż połowa miesięcznego dochodu.

W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może oznaczać ograniczanie wydatków, a nawet brak środków na spłatę kredytu. To ryzyko trzeba uwzględnić nie tylko w momencie zaciągania kredytu, ale także w całym okresie obowiązywania umowy.

Zgodnie z przepisami prawa oraz 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 lub całości kredytu lub ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.

Na wysokość wskaźników referencyjnych wpływają decyzje Rady Polityki Pieniężnej uwzględniające różne czynniki rynkowe w tym m.in. bieżące i projektowane poziomy inflacji.

Jeżeli WIBOR 3M wzrośnie, o tyle samo punktów procentowych wzrośnie też odsetkowa część raty kredytu. To będzie oznaczać wyższą miesięczną ratę do spłaty oraz wzrost całkowitego kosztu kredytu.

Dlatego przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego trzeba wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu stopy procentowej i ocenić, czy miesięczny dochód:

- wystarczy na spłatę rat kredytu także wtedy, gdy wskaźnik referencyjny WIBOR 3M wzrośnie,
- wystarczy nie tylko na spłatę zobowiązań (w tym rat kredytu), ale też na koszty życia,

- pozwoli na obsługę rat kredytu również wtedy, gdy pojawią się niespodziewane wydatki lub dochód spadnie.

Uwaga: Jeśli planujesz wziąć długoletni kredyt hipoteczny, uwzględnij w domowym budżecie odpowiedni zapas środków, na wypadek gdyby w przyszłości wzrósł wskaźnik referencyjny i wysokość raty kredytu.

Poniżej informacja o wysokości raty kapitałowo- odsetkowej i całkowitego kosztu kredytu:

- 1) przy aktualnym poziomie WIBOR 3M (**4,18%** na 10.03.2022)
- 2) przy wzroście WIBOR 3M o 4 p.p (**8,18%**)
- 3) przy wzroście WIBOR 3M w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy (**8,15%**)
- 4) przy założeniu, że WIBOR 3M wynosi **3%, 5%, 10%**

Do wyliczeń przyjęto następujące parametry:

Kwota kredytu: **280 000,00 zł**

Rodzaj rat: **równe**

Liczba rat: **300**

Częstotliwość spłaty: **miesięcznie**

Marża Banku: **2,15**

WIBOR 3M	Marża Banku	Oprocentowanie kredytu (WIBOR 3M + marża)	Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej	Całkowity koszt kredytu*
4,18% ³	2,15%	6,33%	1 862,17	278 650,14
8,18% ⁴	2,15%	10,33%	2 612,23	503 675,86
8,15% ⁵	2,15%	10,30%	2 606,27	501 887,07
3,00%	2,15%	5,15%	1 662,34	218 701,19
5,00%	2,15%	7,15%	2 007,31	322 190,46
10,00%	2,15%	12,15%	2 979,89	614 330,93

*odsetkowy bez uwzględnienia innych kosztów wchodzących w całkowity koszt kredytu

Podane w tej informacji wyliczenia są orientacyjne i pogładowe

³ Poziom wskaźnika WIBOR 3M na 10.03.2022

⁴ Poziom wskaźnika WIBOR 3M na 10.03.2022 podwyższony o 4p.p.

⁵ Poziom wskaźnika WIBOR 3M na 10.03.2022 podwyższony o różnicę między maksymalnym i minimalnym poziomem WIBOR 3M w ciągu ostatnich 12 miesięcy