

INFORMATOR O RYZYKACH

dla klientów, którzy wnioskują
o kredyt hipoteczny

Zanim zdecydujesz się na kredyt hipoteczny, przeczytaj ten dokument. Opisujemy w nim ryzyka, które mogą wpłynąć na koszty obsługi Twojego kredytu oraz Twoją wypłacalność.

W dokumencie znajdziesz informacje o:

- ▶ ryzyku okresowo stałej i zmiennej stopy procentowej,
- ▶ ryzyku długiego okresu spłaty,
- ▶ ryzyku zmian cen nieruchomości,
- ▶ ryzyku wysokiego poziomu wskaźnika DStI.

Decyzja o kredycie hipotecznym powinna być przez Ciebie przemyślana.

Ten dokument pomoże Ci zrozumieć, jakie czynniki mogą wpłynąć na Twoją zdolność do spłaty kredytu.



W informatorze uwzględniliśmy zalecenia rekomendacji S wydanej przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego



Informator obowiązuje od 12 kwietnia 2024 roku

Spis treści

I. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ	3
1. Ryzyko zmiennej stopy procentowej	3
2. Ryzyko okresowo stałej stopy procentowej	5
3. Ryzyko istotnej zmiany w metodzie wyznaczania wskaźnika referencyjnego lub zaprzestania jego publikacji	6
II. RYZYKO DŁUGIEGO OKRESU SPŁATY	6
III. RYZYKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI	8
IV. RYZYKO WYSOKIEGO POZIOMU WSKAŹNIKA DStI	10

Gdy piszemy w informatorze:

- „**Ty**” – mamy na myśli każdą osobę, która będzie wnioskować o kredyt w naszym banku,
- „**my**” – mamy na myśli bank Credit Agricole,
- „**kredyt**” – mamy na myśli dostępny w naszej ofercie kredyt hipoteczny lub pożyczkę hipoteczną,
- „**Rekomendacja S**” – mamy na myśli wydaną przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego Rekomendację S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie
- „**okresowo stałe oprocentowanie**” – mamy na myśli oprocentowanie stałe w okresie 7 lat,
- „**okresowo stała stopa procentowa**” – mamy na myśli stopę procentową stałą w okresie 7 lat.

I. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

W naszej ofercie znajdziesz kredyt hipoteczny i pożyczkę hipoteczną ze stopą procentową zmienną lub stopą procentową stałą w okresie siedmiu lat. Jeśli zdecydujesz się na wieloletni kredyt lub pożyczkę hipoteczną z oprocentowaniem zmiennym lub okresowo stałym, musisz mieć świadomość jak wzrost stóp procentowych wpływa na wysokość raty Twojego kredytu.

Czym jest ryzyko stopy procentowej

Twoja miesięczna rata składa się z dwóch części:

- a) **kapitałowej** – to kapitał, czyli część udzielonego kredytu lub pożyczki,
- b) **odsetkowej** – to odsetki od kwoty kapitału.

Na ryzyko stopy procentowej ma wpływ wskaźnik referencyjny stosowany do ustalenia oprocentowania, który w okresie spłaty Twojego kredytu może:

- ▶ wzrosnąć,
- ▶ przestać być publikowany,
- ▶ być liczony według innej metody.

Ryzyko stopy procentowej to niebezpieczeństwo negatywnego wpływu wzrostu stóp procentowych na wysokość odsetkowej części raty Twojego kredytu.

Więcej na ten temat przeczytasz w rozdziale I.3.

Co możesz zrobić

Jeśli decydujesz się na kredyt lub pożyczkę, weź 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, jeśli się obniży lub pojawią się niespodziewane wydatki, wystarczy na spłatę kredytu.

1. Ryzyko zmiennej stopy procentowej

Jeśli decydujesz się na kredyt ze zmienną stopą procentową, odsetki od kwoty kapitału będą zależały od tego ile wynosi:

- ▶ Twój kapitał do spłaty,
- ▶ marża ustalona w umowie,
- ▶ wskaźnik referencyjny WIBOR 3M, który stosujemy do ustalenia oprocentowania:

oprocentowanie kredytu

=

marża

+

wskaźnik referencyjny WIBOR 3M

PRZYKŁAD:

Jeżeli WIBOR 3M będzie wynosił 5,85%, a marża 2%, to oprocentowanie kredytu w stosunku rocznym wyniesie 7,85%.

W okresie spłaty kredytu wysokość marży może się zmienić w sposób i na warunkach, które ustaliliśmy w umowie. Wskaźnik referencyjny WIBOR 3M jest zmienną częścią oprocentowania kredytu, którego wysokość nie zależy od nas. Administratorem wskaźnika WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) jest GPW BENCHMARK S.A. z siedzibą w Warszawie. Informacje o aktualnej wartości wskaźnika oraz „Regulamin stawek referencyjnych WIBOR i WIBID” są publikowane przez administratora i dostępne na jego stronie internetowej: <https://www.gpwbenchmark.pl>. Na wysokość wskaźnika WIBOR mają wpływ:

- ▶ wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- ▶ inflacja,
- ▶ wysokość Produktu Krajowego Brutto (PKB),
- ▶ zmiana sposobu wyznaczania wskaźnika referencyjnego przez administratora,
- ▶ szereg innych czynników, takich jak zdarzenia globalne: wojny, pandemie, klęski żywiołowe.

Wysokość wskaźnika WIBOR 3M wpływa na oprocentowanie Twojego kredytu i może się zmieniać co 3 miesiące, czyli odsetki Twojego kredytu mogą się zmieniać co 3 miesiące.

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

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

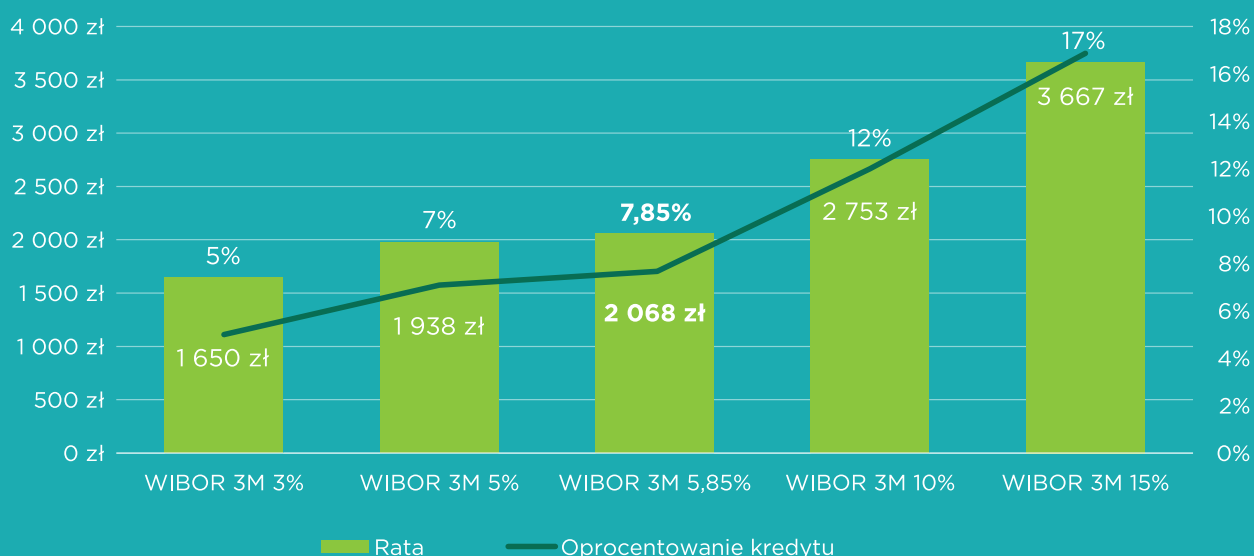
Zobacz, jak może zmienić się spłata Twojego kredytu przy wzroście wartości WIBOR 3M:

PRZYKŁAD:

RATY RÓWNE

- ▶ kwota kredytu 250 000 zł
- ▶ okres spłaty 20 lat
- ▶ marża 2%

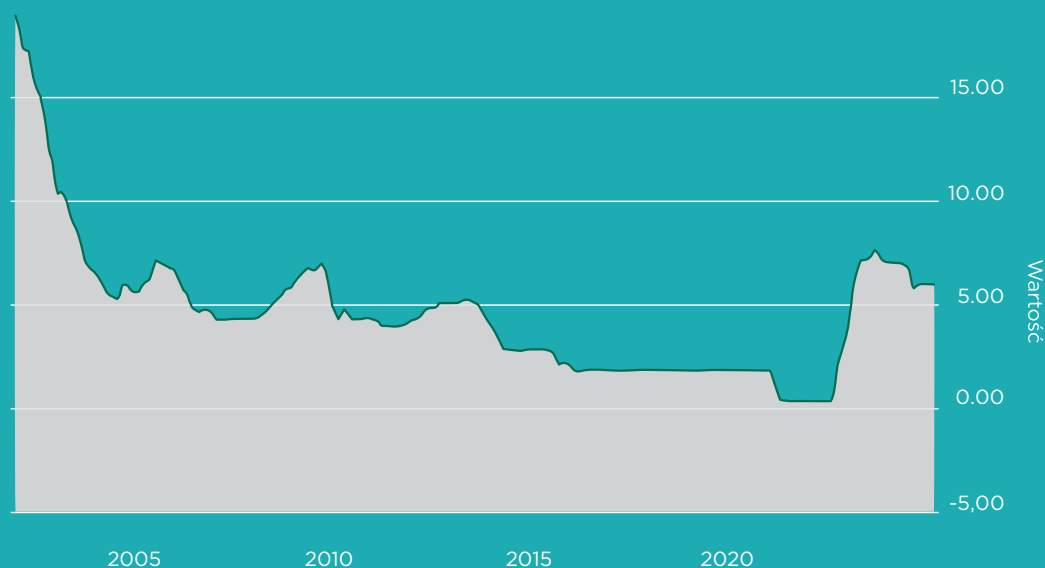
W systemie rat równych, jeśli WIBOR 3M wynosi 5,85%, Twoja rata wyniesie 2 068 zł. Jeśli WIBOR 3M wzrośnie do poziomu np. 10%, Twoja rata kredytu znacznie się zwiększy i urośnie do poziomu 2 753 zł.



Gdzie znajdziesz informację o wysokości wskaźnika

Przed wyborem oferty kredytu zobacz, jak kształtował się wskaźnik referencyjny WIBOR 3M w przeszłości. Informacja o wysokości wskaźnika WIBOR 3M jest podawana zawsze do publicznej wiadomości. Znajdziesz ją w dziennikach ogólnopolskich oraz na stronie internetowej <https://www.gpwbenchmark.pl>

Według danych z 25.02.2024 roku wysokość WIBOR 3M wynosi 5,85%, natomiast 14 grudnia 2020 roku wysokość WIBOR 3M była na bardzo niskim poziomie 0,21%. Na przestrzeni 23 ostatnich lat był znacznie wyższy, w 2002 przekraczał 10%, a w listopadzie 2022 roku osiągał wartość 7,61%. Poniżej prezentujemy wykres pokazujący zmiany wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M od roku 2001.



źródło: Reuters

Analiza, o której piszemy, może Ci pomóc w wyborze oferty kredytowej, ale nie daje gwarancji, że wskaźnik referencyjny będzie się tak samo zachowywać w przyszłości. Analiza historycznych zachowań wskaźnika pomoże Ci lepiej zrozumieć ryzyko związane z jego zmiennością. Nie możesz przewidzieć na jakim poziomie WIBOR 3M będzie za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

2. Ryzyko okresowo stałej stopy procentowej

Na czym polega okresowo stała stopa

Oprocentowanie okresowo stałe nie zmienia się przez okres siedmiu lat. W tym czasie **rata Twojego kredytu będzie taka sama – nawet**, jeśli wzrosną stopy procentowe. Jeśli wybierzesz kredyt z oprocentowaniem okresowo stałym, w czasie jego obowiązywania nie możesz zmienić rodzaju oprocentowania na zmienne. Pod koniec okresu 7 lat zdecydujesz, czy chcesz w dalszym ciągu kontynuować spłatę kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym z wartością stopy, którą wtedy Ci zaoferujemy, czy przejść na oprocentowanie zmienne.

Co musisz wiedzieć


Jeśli zdecydujesz się na kredyt z oprocentowaniem okresowo stałym, lub w trakcie spłaty kredytu z oprocentowaniem zmiennym zmienisz oprocentowanie na okresowo stałe, to musisz wziąć pod uwagę ryzyko związane ze stałą stopą procentową.

Zmiana wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego ustalamy oprocentowanie zmienne, podczas obowiązywania oprocentowania okresowo stałego **nie wpłynie na Twoje oprocentowanie** i na wysokość Twojej raty. Ewentualną zmianę wartości wskaźnika referencyjnego odczujesz dopiero po 7 latach. Jeśli wskaźnik WIBOR 3M wzrośnie, wysokość Twojej raty, całkowity koszt kredytu i całkowita kwota do zapłaty mogą być wyższe niż w okresie ze stałą stopą, niezależnie od tego czy na dalszy czas spłaty

wyberzesz oprocentowanie okresowo stałe czy zmienne.

Jeśli po okresie stałej stopy procentowej zdecydujesz się na:

- a) **oprocentowanie okresowo stałe**, to może ono być znacząco wyższe niż obowiązujące w poprzednim okresie, co spowoduje wzrost Twojej raty kredytu,
- b) **oprocentowanie zmienne**, narażasz się na ryzyko zmieniającej się stopy procentowej, w związku ze zmianami wskaźnika referencyjnego, przyjmowanego do ustalenia oprocentowania Twojego kredytu. O tym pisaliśmy w poprzednim rozdziale.



Jeśli Twój kredyt ma okresowo stałe oprocentowanie, Twoja rata będzie miała taką samą wysokość przez 7 lat, nawet gdy wskaźnik referencyjny się zmieni. Jeśli wskaźnik wzrośnie, Twoja rata nie będzie wyższa, jeśli wskaźnik spadnie, Twoja rata się nie zmniejszy (a tak by się stało przy oprocentowaniu zmiennym).

3. 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 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.

Kto decyduje o istotnej zmianie wskaźnika?

O istotnej zmianie w metodzie wyznaczania wskaźnika decyduje jego administrator, o którym pisaliśmy w punkcie 1.1. To podmiot, który opisuje metodę wyznaczania wskaźnika i publikuje go.

Co się stanie, jeśli wskaźnik zastosowany do ustalenia oprocentowania nie będzie publikowany?

Jeśli administrator przestanie publikować wskaźnik, nie będziemy mogli go używać do określenia oprocentowania Twojego kredytu. Zastosujemy wtedy rozwiązanie opisane w umowie Twojego kredytu.



Istotna zmiana lub zaprzestanie publikacji wskaźnika referencyjnego może wiązać się ze wzrostem:

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

II. RYZYKO DŁUGIEGO OKRESU SPŁATY

Co musisz wiedzieć

Kredyty i pożyczki hipoteczne są z zasady długoterminowe. Dzięki temu łatwiej jest spłacić wysoką kwotę kredytu w ratach, na które Cię stać. W naszym banku udzielamy kredytów nawet na 35 lat. Kredyt udzielony na tak długi okres czasu jest bardziej ryzykowny, dlatego że trudniej jest przewidzieć zmiany Twojej sytuacji finansowej oraz wysokość raty. Dodatkowo, im dłuższy okres kredytowania, tym dłuższy jest czas spłacania odsetek, co podnosi koszt kredytu, choć miesięczna rata jest relatywnie mniejsza. Jeśli jednak zdecydujesz się na krótszy okres kredytowania, to decydujesz się również na wyższą miesięczną ratę kredytu, ale za to masz niższy koszt kredytu.

Proponujemy, aby okres spłaty Twojego kredytu nie przekraczał 25 lat. W trakcie trwania umowy możesz wnioskować o wydłużenie okresu spłaty kredytu i w ten sposób obniżyć wysokość spłacanej raty kredytu, aby zmniejszyć obciążenie domowego budżetu. Wtedy musisz pamiętać, że koszt Twojego kredytu będzie wyższy.

Jaki sposób spłaty kredytu możesz wybrać

Kredyt możesz spłacać w ratach równych lub malejących.

Raty równe – przez cały okres kredytowania spłacasz raty w tej samej wysokości. Odsetki naliczamy od kwoty kapitału, który pozostaje do spłaty. Część kapitałową raty ustalamy w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Kapitał kredytu spłacasz wolniej, dlatego na początku udział kapitału w racie jest niski, a spłacasz głównie odsetki.

Raty malejące – w Twoich ratach stała jest część kapitałowa, a część odsetkowa – zmienna. Na początku okresu spłaty kredytu raty malejące będą zawsze wyższe niż raty równe. Z upływem czasu Twoja rata będzie malała, bo wraz ze spadkiem kapitału pozostałego do spłaty odsetki naliczane od niego także będą się zmniejszać. Mimo początkowo wyższej raty – łączna suma wszystkich odsetek będzie niższa jeśli będziesz spłacać kredyt w ratach malejących (w porównaniu do spłaty w ratach równych). Zobacz, ile będzie wynosiła Twoja rata na przykładzie.

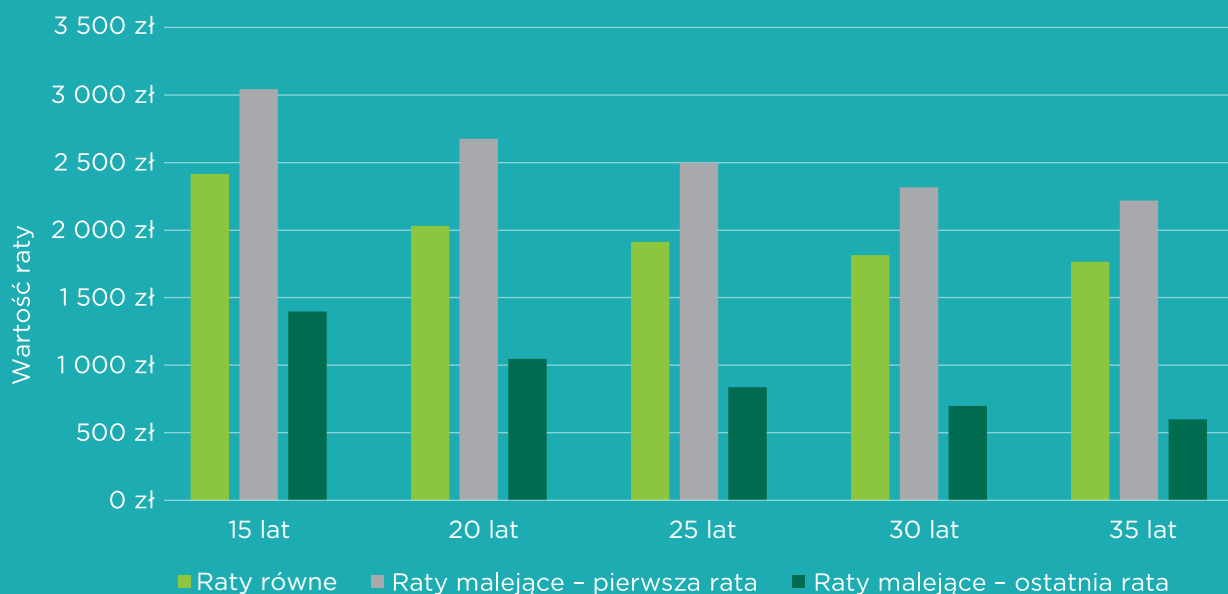
Odsetki od kredytu, który spłacasz w systemie rat równych i całkowity koszt takiego kredytu będzie wyższy w porównaniu do kredytu udzielonego na tych samych warunkach, a spłacanego przez Ciebie w systemie rat malejących.

WYSOKOŚĆ RAT KREDYTU W ZALEŻNOŚCI OD DŁUGOŚCI OKRESU KREDYTOWANIA I RODZAJU RAT

PRZYKŁAD:

Obie kalkulacje wykonaliśmy dla:

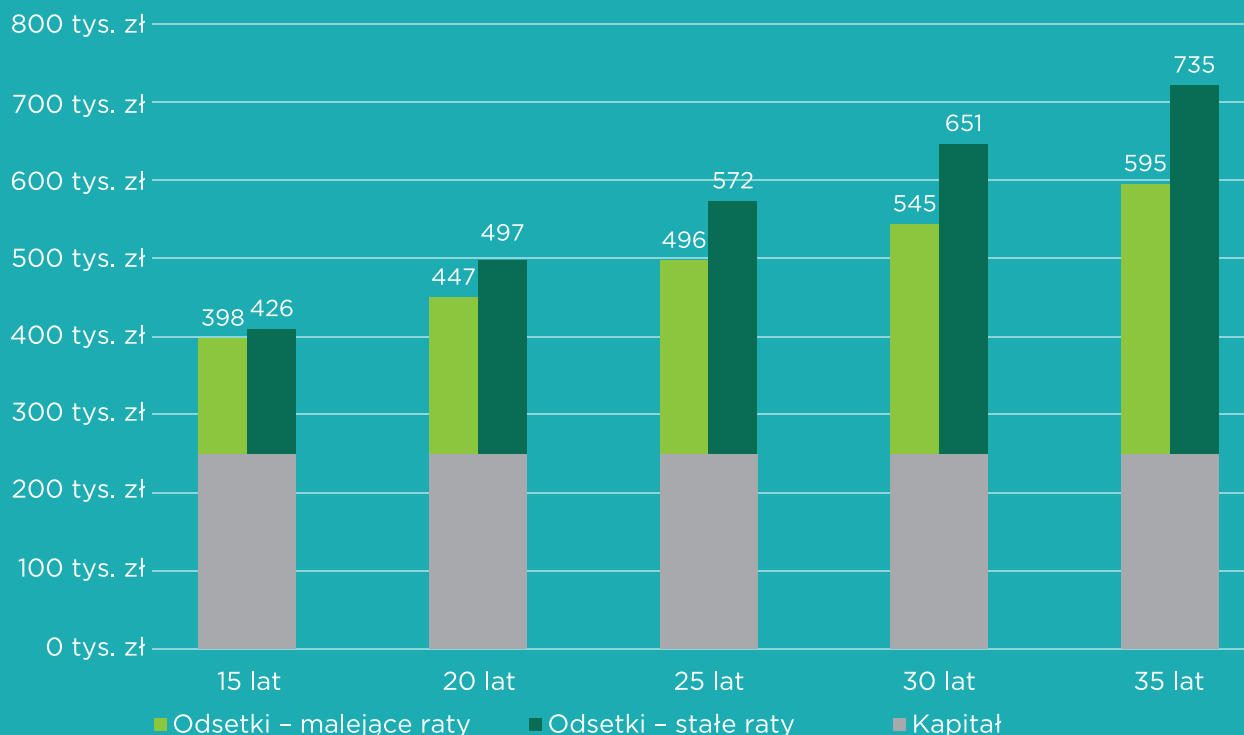
- ▶ kwoty kredytu: 250 000 zł
- ▶ oprocentowania zmiennego: 7,85% w stosunku rocznym



SUMA ODSETEK W KREDYCIE W ZALEŻNOŚCI OD DŁUGOŚCI OKRESU KREDYTOWANIA I RODZAJU RAT

WNIOSKI

W obu przykładach pokazujemy, że **krótszy okres kredytowania** powoduje **wyższą kwotę raty kredytu**. Dla kredytu w ratach równych na 20 lat i ze zmiennym oprocentowaniem rata wyniesie 2 068 zł, a na 25 lat 1 905 zł. Dla kredytu w ratach malejących na 20 lat najwyższa rata (pierwsza) wyniesie 2 708 zł, a na 25 lat 2 500 zł.



III. RYZYKO ZMIANY RYNKOWYCH CEN NIERUCHOMOŚCI

Zabezpieczeniem Twojego kredytu jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości, która należy do Ciebie lub do osoby trzeciej. W czasie spłaty Twojego kredytu jej wartość może się zmieniać.

Co wpływa na zmianę wartości nieruchomości

Mogą na to wpływać:

- ▶ **czynniki ekonomiczne** – czyli zmiany cen na rynku nieruchomości, zmiany wysokości kosztów najmu nieruchomości, itp.,
- ▶ **zmiany w otoczeniu prawnym** – czyli nowe przepisy i regulacje,
- ▶ **zmiany fizyczne** – czyli położenie nieruchomości, zmiany w jej otoczeniu i zagospodarowaniu terenu, stan techniczny nieruchomości, itp.

Jak oceniamy wartość nieruchomości

Zabezpieczenie Twojego kredytu jest dla nas istotne. Analizujemy je już na etapie zawierania umowy. Jeśli ją podpiszesz, mamy też obowiązek regularnie sprawdzać, czy z upływem czasu to zabezpieczenie nadal pokrywa wartość Twojego zobowiązania pozostającego do spłaty. Robimy to za pomocą wskaźnika LTV.

Przy ustalaniu wartości nieruchomości korzystamy z:

- ▶ operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego,
- ▶ metod statystycznych,
- ▶ analizy rynku nieruchomości.

Spadek ceny nieruchomości

Jeśli cena rynkowa nieruchomości spadnie, wartość ustanowionego przez Ciebie zabezpieczenia może być zbyt niska w stosunku do aktualnego zadłużenia. Wtedy, aby wyrównać utratę wartości nieruchomości, możemy wymagać od Ciebie:

- ▶ przedstawienia nowego operatu szacunkowego nieruchomości,
- ▶ przedstawienia dodatkowego zabezpieczenia lub zmiany istniejącego,
- ▶ spłaty części kredytu do poziomu, w którym kwota kredytu pozostającego do spłaty będzie niższa lub równa wartości nieruchomości.

Spójrz, jak spadek ceny nieruchomości może wpłynąć na zwiększenie poziomu wskaźnika LTV.

PRZYKŁAD								
Wartość przedmiotu zabezpieczenia [zł]	Kwota kredytu [zł]	Wskaźnik LTV [%]	Spadek wartości przedmiotu zabezpieczenia [zł]			Zmiana wskaźnika LTV w związku ze spadkiem wartości przedmiotu zabezpieczenia [zł]		
			o 5%	o 10%	o 15%	o 5%	o 10%	o 15%
300 000	270 000	90,0%	285 000	270 000	255 000	94,7%	100,0%	105,9%
300 000	240 000	80,0%	285 000	270 000	255 000	84,2%	88,9%	94,1%
300 000	210 000	70,0%	285 000	270 000	255 000	73,7%	77,8%	82,4%
300 000	180 000	60,0%	285 000	270 000	255 000	63,2%	66,7%	70,6%

Wzrost ceny nieruchomości

Wzrost wartości nieruchomości jest korzystny dla Ciebie, jak i dla nas. Tutaj nie ponosisz ryzyka.

Zobacz na przykładzie, jak wzrost ceny nieruchomości może wpłynąć na zmniejszenie poziomu wskaźnika LTV.

PRZYKŁAD								
Wartość przedmiotu zabezpieczenia [zł]	Kwota kredytu [zł]	Wskaźnik LTV [%]	Wzrost wartości przedmiotu zabezpieczenia [zł]			Zmiana wskaźnika LTV w związku ze wzrostem wartości przedmiotu zabezpieczenia [zł]		
			o 5%	o 10%	o 15%	o 5%	o 10%	o 15%
300 000	270 000	90,0%	315 000	330 000	345 000	85,7%	81,8%	78,3%
300 000	240 000	80,0%	315 000	330 000	345 000	76,2%	72,7%	69,6%
300 000	210 000	70,0%	315 000	330 000	345 000	66,7%	63,6%	60,9%
300 000	180 000	60,0%	315 000	330 000	345 000	57,1%	54,5%	52,2%

Czym jest wskaźnik LTV

LTV (ang. *Loan to value*) – procentowy udział kwoty Twojego kredytu w wartości rynkowej nieruchomości, która zabezpiecza Twoją spłatę zobowiązania. Im niższy poziom LTV w Twoim kredycie tym nieruchomość jest lepszym zabezpieczeniem kredytu.

IV. RYZYKO WYSOKIEGO POZIOMU WSKAŹNIKA DStI

Czym jest wskaźnik DStI

To bardzo ważny wskaźnik, który wykorzystamy przy ocenie Twojej zdolności kredytowej.

O czym musisz wiedzieć

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 na możliwość oszczędzania w trakcie okresu kredytowania. Jeśli w trakcie badania zdolności kredytowej i analizy wniosku kredytowego ustalimy, że wyznaczona dla Ciebie wartość wskaźnika DStI przekracza 40%, poinformujemy Cię o tym.

Co możesz zrobić przy wysokim wskaźniku DStI

Wysoki wskaźnik DStI (powyżej 40%) nie przekreśla Twoich szans na kredyt hipoteczny i wymarzone mieszkanie. Możesz go obniżyć przede wszystkim poprzez ograniczenie posiadanych 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 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 wspólny domowy budżet i dzielą się wydatkami, to w ostatecznym rozrachunku ich zobowiązania będą niższe przy zestawieniu z dochodami.



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.

Masz pytania?

- ▶ Jeśli masz pytania, zadzwoń do naszych ekspertów hipotecznych pod numer **801 333 777** (koszt połączenia wg stawki operatora).
- ▶ Na naszej stronie internetowej znajdziesz odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania. www.credit-agricole.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne

