



Informacja dla kredytobiorców hipotecznych o ryzyku stopy procentowej, ryzyku walutowym i ryzyku zmiany cen zabezpieczenia.

według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego

- I. Omówienie na czym polega, jak skutkuje ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej z przykładami drastycznych zdarzeń rynkowych
- II. Dodatkowe symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu i kursu waluty, w której kredyt jest denominowany na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.
- III. Słowniczek

Poniższa informacja nie może być jedyną podstawą do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej. Przedstawione dane mają charakter informacyjny, uwzględniający zapisy Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.

I. Omówienie na czym polega, jak skutkuje ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej z przykładami drastycznych zdarzeń rynkowych oraz jak kształtuje się ryzyko zmiany cen zabezpieczenia kredytu.

Ryzyko kredytów walutowych

W Polsce w ofercie znajdują się nie tylko kredyty w PLN, ale też kredyty walutowe, pod których pojęciem rozumie się **taki kredyt, którego suma została określona nie w złotych, lecz w innej walucie**. Kredyty walutowe na pierwszy rzut oka wydają się korzystniejszą opcją niż kredyty złotowe, bowiem ich oprocentowanie jest niższe od oprocentowania kredytów złotych. Trzeba jednak pamiętać, że kredyty walutowe generują **dotychczasowe koszty i ryzyka** dla klienta, które przedstawione zostały poniżej. Są to:

- ryzyko zmiany kursu walutowego
- ryzyko zmiany stopy procentowej – **obecne także w przypadku kredytów złotych**
- ryzyko zmiany ceny zabezpieczenia - **związane z każdym kredytem hipotecznym, zabezpieczanym na nieruchomościach.**

Kredyty walutowe są obciążone większym ryzykiem niż kredyty złotowe, bowiem w przypadku tych pierwszych istnieje możliwość jednoczesnego skumulowania się powyższych typów ryzyka!

Walutą kredytów walutowych zazwyczaj jest euro (EUR) lub frank szwajcarski (CHF). Natomiast nasz dochód potrzebny do spłacenia kredytów powstaje w złotych (PLN). Spłata kredytu odbywa się w złotych lub bezpośrednio w walucie.

Czym jest spread walutowy?

Ponieważ zazwyczaj kredyty wypłaca się w złotych, bank najpierw przeliczy kwotę udzielanego kredytu walutowego na PLN. Stosuje się wtedy **kurs zakupu dewiz**, jakby odkupił od klienta te dewizy, równowartość których wypłaci w złotych. Przy spłacaniu kredytu odbywa się to w odwrotnym kierunku. Kiedy klient zapłaci ratę w złotych, bank to przeliczy na dewizy wg **kursu sprzedaży dewiz**, jakby sprzedał klientowi dewizy potrzebne do zapłacenia kolejnej raty.

Różnica pomiędzy kursem kupna i kursem sprzedaży waluty to **spread walutowy**. Kursy te są ustalane indywidualnie przez każdy bank. Klient może spłacać kredyt bezpośrednio w walucie obcej (np. w euro czy w franku), ale wówczas także musi ponieść koszt pozyskania waluty obcej na rynku.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

Miesięczna rata kredytowa składa się z dwóch części: ze spłaty kapitału (comiesięczne zmniejszanie się sumy udzielonego kredytu) i ze spłaty odsetek. W przypadku kredytów złotych, wielkość kapitału pozostająca do spłaty jest stała, zmieniają się natomiast odsetki od kredytu (ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych). W przypadku kredytów walutowych, z powodu wahań kursu waluty kredytu w stosunku do złotego, zmianie może ulec nie tylko poziom odsetek, ale również kwota całego spłacanego kapitału wyrażona w złotych, co powoduje, że raty miesięczne kredytów walutowych mogą się zmieniać częściej i w większym stopniu niż kredytów złotych.

Zmiany kursu walutowego czy stopy procentowej mogą spowodować, że początkowo tańszy kredyt walutowy może stać się znacznie droższy w obsłudze niż kredyt złotówkowy. Z drugiej strony, możliwa jest sytuacja, że będzie on jeszcze tańszy. Tego niestety nie sposób z góry przewidzieć.

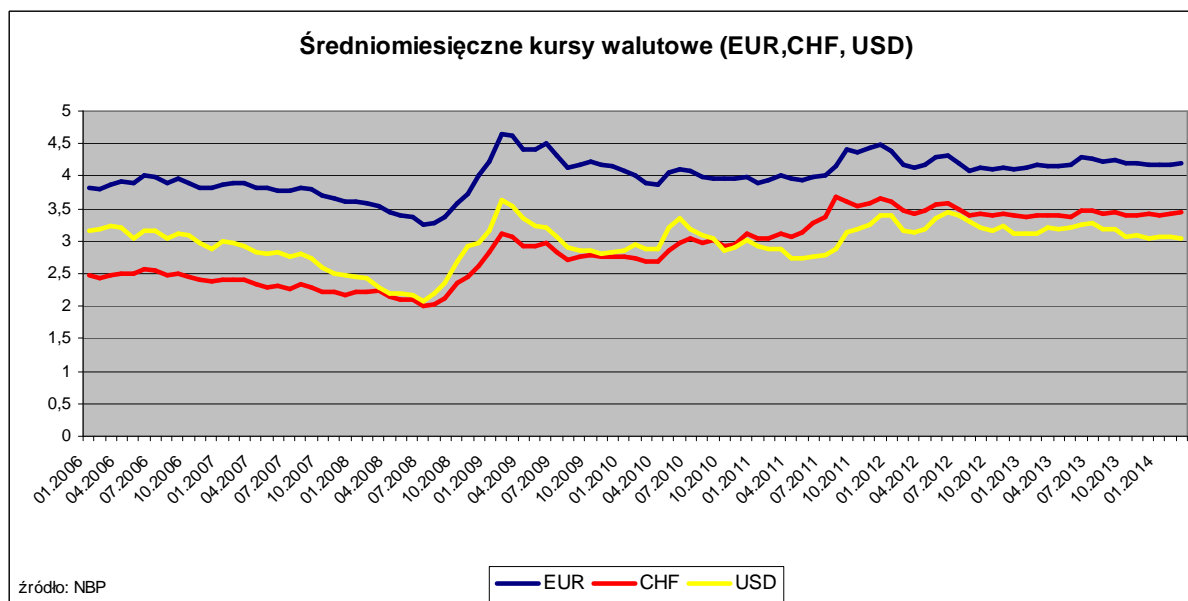
Z tego względu, na kredyt walutowy powinni decydować się konsumenci świadomi ryzyka, jakie jest z nim związane. Zaciągając kredyt walutowy, warto przekalkulować – dla własnego bezpieczeństwa – czy dochody pozwolą na obsłużenie kredytu, także wtedy gdy raty wzrosłyby do poziomu analogicznego, jak przy kredytach złotych.

Podczas podejmowania decyzji co do rodzaju waluty i oprocentowania, szczególnie przy długoterminowym kredycie hipotecznym, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej czy kursu walutowego!

Czym jest ryzyko walutowe?

Ryzyko walutowe (kursowe) występuje przy kredytach walutowych i ponoszone jest przez kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt. Decydujący wpływ na spadek atrakcyjności kredytów walutowych ma osłabienie złotego.

Poniższy wykres przedstawia zmiany kursu złotego w stosunku do euro i do franka szwajcarskiego w ciągu ostatnich lat.



Biorąc pod uwagę długi okres, można dobrze zaobserwować wysoki stopień zmienności kursów – zarówno w odniesieniu do franka, jak i do euro.

Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:

Gdy zaciągniemy kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 5,2% → miesięczna rata wynosiłaby **2.385,21 zł**.

Gdy zaciągniemy kredyt denominowany w **euro**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 3,0% → miesięczna rata wynosiłaby **1.935,15 zł**.

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych**

Załóżmy **wzrost kursu walutowego** o wartość stanowiącą różnicę pomiędzy maksymalnym a minimalnym poziomem kursu walutowego z ostatnich 12 miesięcy – dla **euro** różnica ta wyniosła blisko 6%, co przełożyłoby się na wzrost raty do poziomu **2.048,74 zł**.

Czyli o ile na początku kredyt walutowy był tańszy od złotowego o około 450 zł, o tyle po zmianie kursu – różnica ta zmalała do około 335 zł.

Biorąc pod uwagę znaczące wahania kursów walutowych, obserwowanych w ostatnich latach, w przypadku kredytów dewizowych, kształtowanie się wysokości spłacanych rat jest obciążone **niepewnością**. Ponadto, należy wziąć pod uwagę, że koszt kredytu walutowego może być podniesiony przez **spread** walutowy (różnica pomiędzy kursem kupna waluty – w oparciu o który bank wypłaca środki oraz kursem sprzedaży – po którym kredyt jest spłacany) doliczany przez banki przy każdej spłacie raty kredytu, w sytuacji gdy klient zdecyduje się spłacać kredyt w złotych polskich, a nie bezpośrednio w walucie obcej. Konsumentom mogą jednak częściowo zminimalizować koszt spread walutowego, decydując się na spłatę kredytu bezpośrednio w walucie obcej. Wówczas konsument musi sprawdzić, czy waluta pozyskiwana przez niego na rynku jest przeliczana po kursie bardziej korzystnym niż kursy stosowane przez bank, który udzielił mu kredytu.

Warto pamiętać także, że Polska stoi przed perspektywą **wejścia do strefy euro**. Obecnie nie wiadomo, jaki będzie kurs przyłączenia się, według którego kredyty złotowe wymieniane będą na euro. W wyniku ustalania kursu mogą powstać na stałe podwyższone raty, jeśli kurs w momencie przyłączenia się będzie wyższy od kursu zaciągania kredytu. Ponadto nie wiadomo także, jak ukształtuje się poziom stóp procentowych w strefie euro. Ponieważ w chwili obecnej są one bardzo niskie, dalsze znaczące obniżenie jest mało prawdopodobne. A jeśli będzie rósł, wtedy kredyty w euro będą droższe i odsetki od kredytów w euro o zmiennym oprocentowaniu, zaciągnięte teraz, będą rosły.

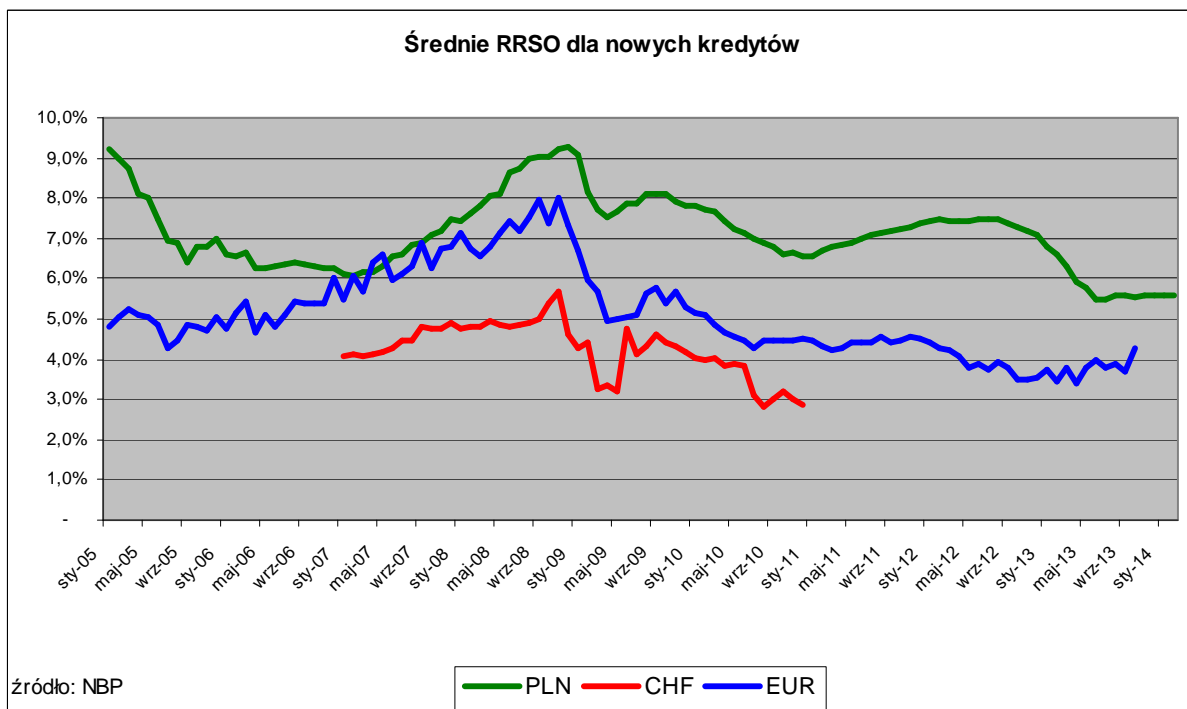
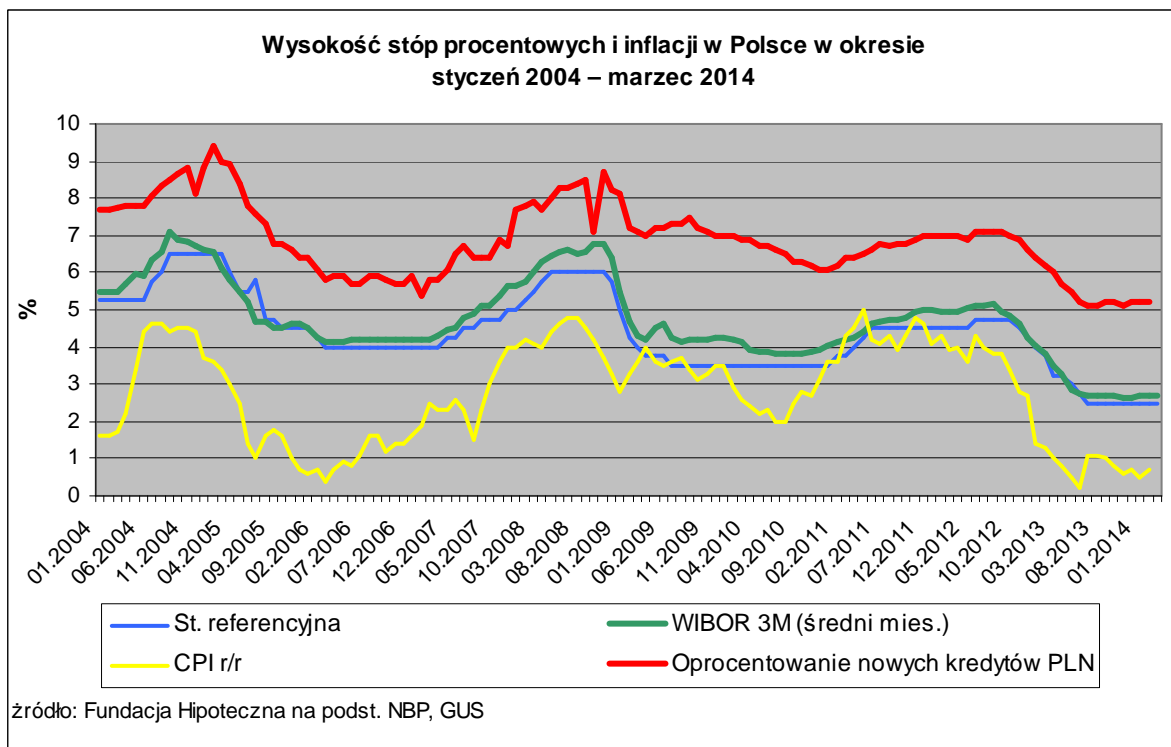
Czym jest ryzyko zmiennej stopy procentowej?

Stopa procentowa to cena pieniądza na rynku.

Ryzykiem stopy procentowej obciążone są wszystkie kredyty oparte o zmienną stopę procentową – zarówno kredyty złotowe, jak i walutowe. Odsetki od kredytów zmieniają się - zależnie od banków - co 3, 6 lub 12 miesięcy („cykl odsetkowy”).

Według stanu na koniec I kwartału 2013 r., oprocentowanie kredytu w walucie jest nadal niższe niż kredytów udzielanych w złotych (różnica blisko 2 punktów procentowych). W strefie euro referencyjne stopy procentowe są wciąż na rekordowo niskim poziomie (0,25%), w Polsce zaś od lipca 2013 roku referencyjna stopa procentowa utrzymuje się na niskim poziomie 2,50%.

Należy jednak podkreślić, że marże kredytowe – składnik oprocentowania, który co do zasady pozostaje stały w całym okresie kredytowania – są znacznie wyższe dla kredytów walutowych niż dla kredytów złotych.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych


**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych****Przykład drastycznego zdarzenia rynkowego:**

Gdy zaciągniemy kredyt **złotowy** w wysokości 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 5,2% → miesięczna rata wynosiłaby **2.385,21 zł**.

Gdy zaciągniemy kredyt denominowany w **euro**, w wysokości odpowiadającej 400 000 zł na okres 25 lat, oprocentowany na 3,0% → miesięczna rata wynosiłaby **1.935,15 zł**.

Zakładając **wzrost stóp procentowych** (odpowiednich dla kredytów) o 400 punktów bazowych, rata kredytu wynosiłaby: dla kredytu PLN: **3.411,74 zł**, zaś dla kredytu EUR: **2.884,20 zł**.

Należy pamiętać, że do kredytów złotych i walutowych odnoszą się różne stopy procentowe (**WIBOR dla PLN oraz LIBOR dla euro czy franka**)! Stopy te **nie zmieniają się w tym samym tempie, ani nie podążają w tym samym kierunku** (wzrost jednych nie pociąga za sobą automatycznie wzrostu drugich). Zatem możliwa jest sytuacja, kiedy stopy w Polsce spadną, a np. w strefie euro wzrosną, przez co raty kredytu w euro mogą przewyższyć raty kredytu złotowego. Oczywiście, możliwa jest też sytuacja odwrotna. Z tego względu kredytobiorca powinien równoległe obserwować poziom stóp procentowych zarówno w Polsce (np. poprzez stronę www.nbp.pl), jak i w strefie euro – jeżeli jego kredyt jest wyrażony w euro (np. na stronie www.ecb.int).

Banki informują o kosztach i ryzykach, związanych z ofertą kredytu walutowego i złotowego, należy jednak pamiętać, że **bank, doradca kredytowy czy pośrednik nie podejmie za klienta decyzji ani nie ponosi za nią odpowiedzialności**. Klient pozostaje z umową kredytową, według której przez kolejne dwadzieścia lat albo i dłużej będzie spłacał kapitał i odsetki.

Przeszłe trendy mogą pomóc w podjęciu decyzji odnośnie wyboru oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

Czym jest ryzyko zmiany cen zabezpieczenia?

Kredyt hipoteczny jest stosunkowo tanim źródłem pieniądza, bowiem poparty jest silnym zabezpieczeniem – kredytowaną nieruchomością. Klient musi jednak pamiętać, że **wartość zabezpieczenia kredytu może zmieniać się** w zależności od ruchu cen rynkowych nieruchomości. Jest to istotne, bowiem z punktu widzenia banku liczy się nie tylko fakt posiadania zabezpieczenia, ale również stopień, w jakim to zabezpieczenie pokrywa aktualną wartość długu.

W tym celu bank, udzielając kredytu, kalkuluje współczynnik wyrażający stosunek wartości kwoty kredytu hipotecznego do wartości nieruchomości – tzw. **poziom LTV** (z ang: loan-to-value; kwota kredytu do wartości zabezpieczenia). Przykładowo, jeżeli wartość nieruchomości wynosi 100.000 PLN a kwota kredytu 80.000 PLN to współczynnik LTV wynosi 80%. Co istotne, bank może sprawdzać poziom LTV nie tylko w momencie udzielania kredytu, ale już w okresie „życia” kredytu, aby oceniać bezpieczeństwo i stabilność posiadanego portfela kredytowego. W przypadku kredytu walutowego – nawet przy założeniu, że wartość zabezpieczanej nieruchomości będzie stała, to ze względu na wahania kursowe, zmianom może ulec wartość kapitału do spłaty. W najgorszym wypadku – przy spadających cenach nieruchomości i jednoczesnym osłabieniu się złotego, zadłużenie klienta znacznie wzrośnie, zaś stopień pokrycia długu zabezpieczeniem spadnie.

Wpływ zmian ceny mieszkania i kursu walutowego na poziom LTV ¹								
	Wartość kredytu w EUR	Wartość kredytu w PLN	Cena mieszkania w momencie zaciągania kredytu	LTV w momencie zaciągania kredytu	Spadek ceny mieszkania o 5 %	LTV po spadku ceny mieszkania o 5%	Wzrost ceny mieszkania o 5 %	LTV po wzroście ceny mieszkania o 5%
Kurs 1 EUR = 3,5 PLN	100 000	350 000	400 000	87,5%	380 000	92%	420 000	83%
Kurs 1 EUR = 3,0 PLN	100 000	300 000	400 000	75%	380 000	79%	420 000	71%
Kurs 1 EUR = 4,2 PLN	100 000	420 000	400 000	105%	380 000	111%	420 000	100%

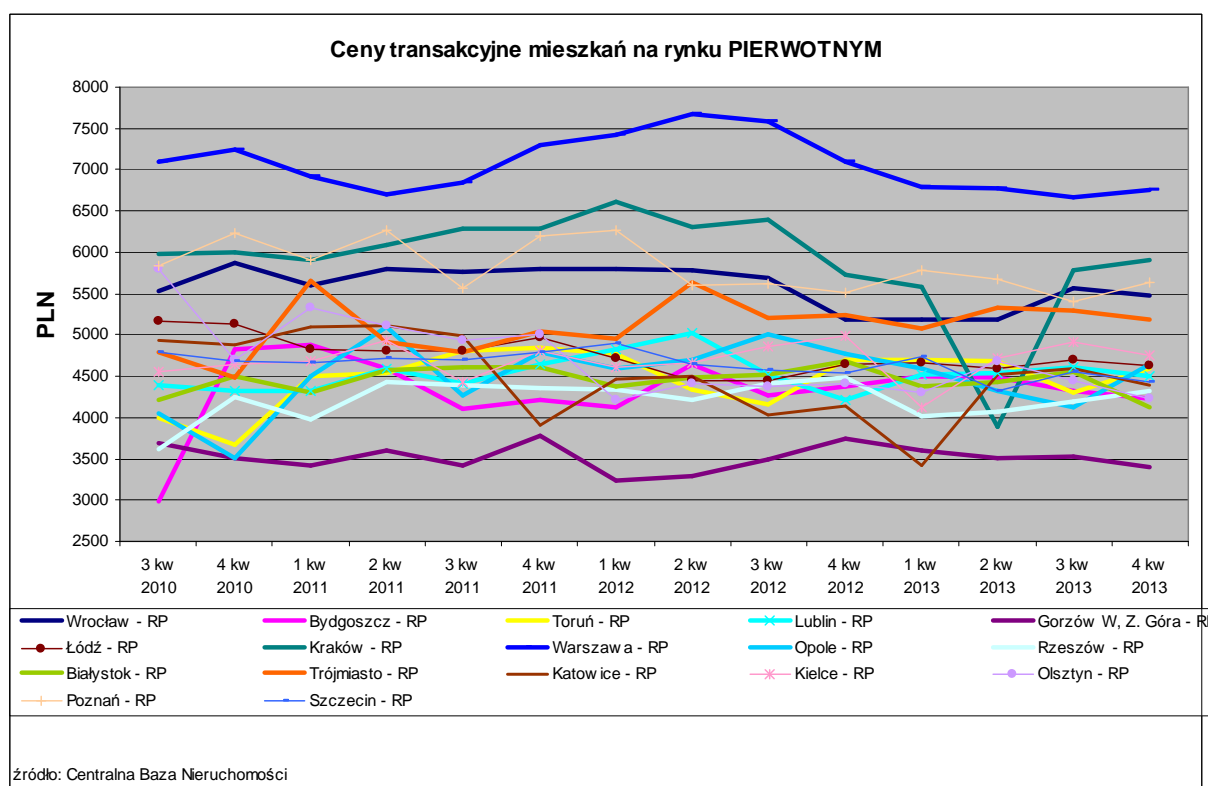
Źródło: Fundacja Hipoteczna

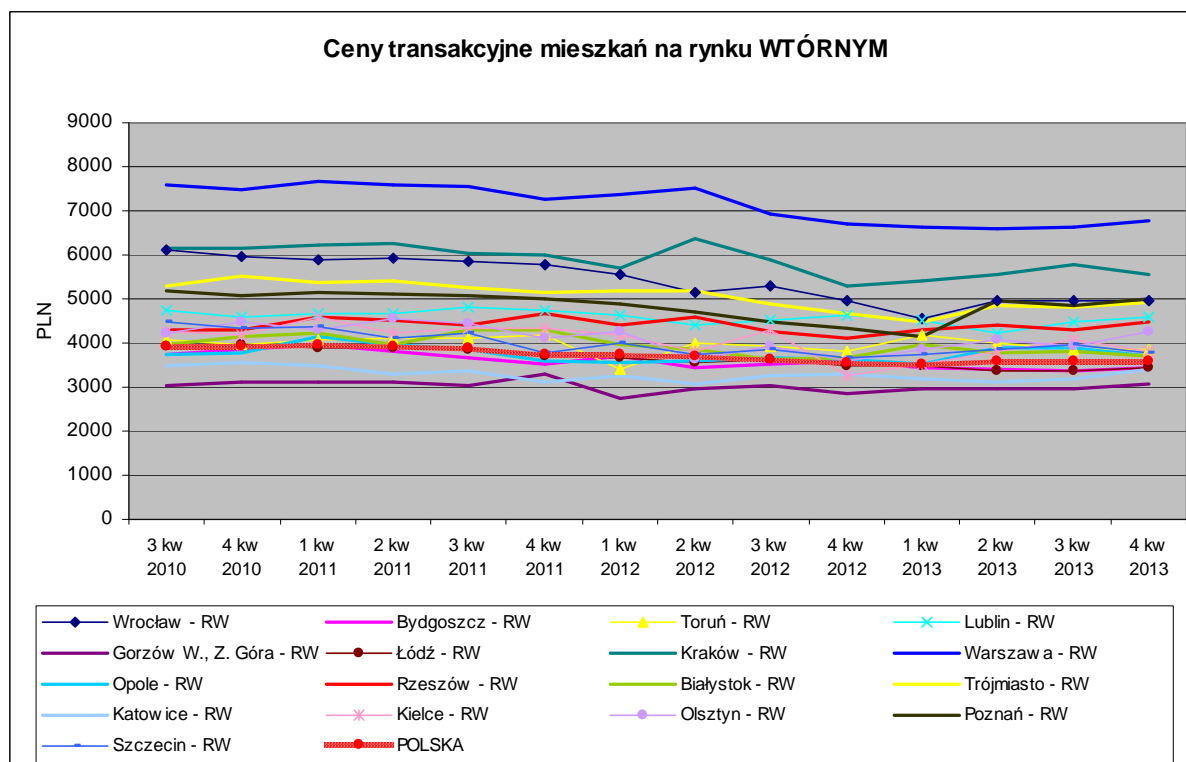
¹ Przy założeniu stałości LTV.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

Waga zmiany cen zabezpieczenia jest uzależniona także od przeznaczenia kredytowanej nieruchomości. Jeżeli kupujemy nieruchomość do zamieszkania, trendy cenowe będą mniej istotne, niż wówczas kiedy naszym głównym celem jest osiągnięcie zysku na inwestycji (kupno po niższej cenie i sprzedaż po wyższej). Z drugiej strony, nawet jeżeli kupujemy nieruchomości dla zaspokojenia naszych potrzeb mieszkaniowych, warto pamiętać, że **kupno nieruchomości przewartościowanej będzie się wiązało z ryzykiem poniesienia straty w sytuacji gdy za kilka lat wystawimy nasze mieszkanie na sprzedaż** (jeśli na przykład będziemy chcieli kupić inne mieszkanie w lepszej lokalizacji, bądź o większym metrażu).

Zatem realnie rzecz biorąc, śledzenie cen mieszkań leży w interesie znacznej większości kupujących. Rynek nieruchomości w Polsce jest bardzo młody i nie odnotowano na nim jeszcze tak spektakularnych spadków cen, jak w USA czy w Hiszpanii, co daje czasami złudne wrażenie, że ceny mieszkań mogą jedynie rosnąć. Przekonanie takie jest jednak błędne, zaś klient musi być świadom tego, że ceny nieruchomości są pochodną wielu czynników – nie tylko zapotrzebowania na mieszkania, ale również m.in.: ogólnej sytuacji gospodarczej, w szczególności – stanu rynku pracy, uwarunkowań demograficznych, programów wspierania mieszkalnictwa, polityki pieniężnej itd. Jak wskazuje poniższy wykres, okres szybkiego wzrostu cen mieszkań mamy jak dotychczas za sobą, teraz na rynkach regionalnych następuje stabilizacja, bądź powolne spadki.



Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych


Ponadto należy pamiętać, że klient odpowiada przed bankiem **do wysokości zaciągniętego długu, a nie do kwoty wartości zabezpieczenia**. Zatem w sytuacji niewypłacalności klienta, jeżeli okaże się, że wartość zabezpieczającej nieruchomości jest niższa od kwoty kredytu pozostającej do spłaty wraz z odsetkami i innymi opłatami (biorąc pod uwagę cenę jaką uzyskamy za nieruchomość w procesie egzekucji bądź wymuszonej sprzedaży na rynku), klient brakującą część musi dopłacić.

Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych

II. Dodatkowe symulacje modelowe obrazujące wpływ zmian oprocentowania kredytu i kursu waluty, w której kredyt jest denominowany na wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych.

Zbiór założeń przyjętych do obliczeń:

- Wysokość kredytu / pożyczki – **400 tys. PLN**
- Okres spłaty kredytu – 25 lat
- Zmienne oprocentowanie nominalne kredytu złotowego – 5,2 %²
- Zmienne oprocentowanie nominalne kredytu w euro (EUR) – 3,0%³
- Raty równe (annuitetowe)

Symulacje modelowe – dane za I kwartał 2014 r.

Sytuacje modelowe	Kredyt PLN	Kredyt EUR ⁴
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy aktualnym poziomie kursu walutowego i aktualnym poziomie stopy procentowej.	2.385,21 zł	1.935,15 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa kredytu/pożyczki w CHF / EUR jest równa stopie procentowej kredytu/pożyczki w PLN, a kapitał jest większy o 20%.	nie dotyczy	2.920,04 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że kurs CHF/EUR wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalnym i minimalnym kursem walutowym z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 0,2407 zł dla kredytu EUR.	nie dotyczy	2.048,74 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o 400 pb.	3.411,74 zł	2.884,20 zł
Wysokość raty kapitałowo-odsetkowej przy założeniu, że stopa procentowa wzrośnie o wartość stanowiącą różnicę między maksymalną i minimalną wartością stopy procentowej z okresu ostatnich 12 miesięcy tj. o 0,73 p.p.* w przypadku kredytów/pożyczek w PLN; o 0,18 p.p.** w przypadku kredytów / pożyczek indeksowanych kursem EUR.	2.380,23 zł	1.760,34 zł

² Średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów PLN w analizowanym kwartale.

³ Średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów EUR w analizowanym kwartale.

⁴ Do kalkulacji przyjęto kursy walutowe NBP z ostatniego dnia kwartału – tu z 31/03/2014.

**Informacja o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej dla kredytobiorców hipotecznych****Wpływ spreadu walutowego na wysokość raty (założenia wysokości i warunków spłaty kredytu jak wyżej) ***.**

	Spread w zł	Rata kredytu bez spreadu	Rata kredytu ze spreadem	Wpływ spreadu na wysokość raty
Najniższy spread w okresie 12 mies				
Najwyższy spread w okresie 12 mies				

* na podstawie zmian Wibor 3M w okresie od 01.04.2013 do 31.03.2014 r.

** na podstawie zmian EUR Libor 3M w okresie od 01.04.2013 do 31.03.2014 r.

***symulacja w oparciu o dane poszczególnych banków / nie uwzględniana w kalkulacji zbiorczej.

Informacja przygotowana na podstawie założeń i w zakresie zalecanym *Rekomendacją S dot. dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.*

III. Słowniczek

EURIBOR - (Euro Interbank Offered Rate) - stopa procentowa, po jakiej największe banki w strefie EURO są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w euro na ustalony okres. Jest to średnie notowanie z 57 największych banków ze strefy euro.

Kredyt walutowy - kredyt udzielony w walucie obcej przeliczonej na walutę polską wg aktualnego kursu. Kredyt taki jest oprocentowany wg stóp procentowych odpowiednich dla wybranej waluty obcej.

LIBOR – (London Interbank Offered Rate) stawka dla terminów 1M, 3M, 6M i 12M z rynku międzybankowego, podawana na stronie „LIBO 01” serwisu REUTERS z godziny 11.00 czasu londyńskiego, ustalana przez British Bankers Association (BBA), przyjęta w Banku stopa referencyjna dla potrzeb ustalania oprocentowania kredytów w walutach wymiennych – USD, CHF, EUR.

LTV (Loan-to-value ratio) – współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości nieruchomości

Oprocentowanie zmienne - stopa według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma odpowiedniej dla danej waluty stopy referencyjnej (typu np. WIBOR, LIBOR) i marży Banku.

Raty annuitetowe – patrz: **raty równe**.

Raty malejące - raty kapitałowo-odsetkowe w ramach spłaty kredytu, na które składają się równe raty kapitału (uzyskane przez podzielenie kwoty udzielonego kredytu przez liczbę rat określonych przez klienta) oraz malejące odsetki naliczane od aktualnej kwoty zadłużenia. Rata kapitałowa jest stała, a rata odsetkowa zmniejsza się z każdą następną ratą. Początkowo więc rata kapitałowo-odsetkowa jest największa i z każdą następną ratą maleje obciążenie dla kredytobiorcy.

Raty równe - obejmują spłatę kapitału i odsetek. W miarę spłaty kredytu udział kapitału w racie spłaty rośnie, a udział odsetek - maleje, przez co rata spłaty w całym okresie kredytowania jest dla Kredytobiorcy stała.

Ryzyko kursowe - ryzyko występujące przy kredytach walutowych, ponoszone przez Kredytobiorcę w związku z możliwością wystąpienia zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt.

Spread walutowy – różnica pomiędzy kursem kupna waluty a kursem sprzedaży waluty obcej.

WIBOR – (Warsaw Interbank Offered Rate) stawka dla terminów 1M, 3M, 6M i 12M z rynku międzybankowego czyli średnia stopa procentowa, po jakiej największe banki w Polsce są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w złotych na ustalony okres. Wartość stóp procentowych ustalana jest zgodnie z "Regulaminem fixingu stawek referencyjnych WIBOR i WIBID" i podawana na stronie „WIBO” serwisu REUTERS z godziny 11.00 czasu środkowoeuropejskiego.