

## Informacja o ryzykach związanych z zaciągnięciem kredytu hipotecznego

Proszę przeczytać uważnie.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego na długi okres wiąże się z różnymi ryzykami dla Kredytobiorcy.

### 1. Ryzyko zmiennej stopy procentowej

Biorąc kredyt z oprocentowaniem zmiennym Kredytobiorca **ponosi ryzyko stopy procentowej**.

Ryzyko zmiany stóp procentowych oznacza, że w przypadku wzrostu poziomu stopy referencyjnej (nazywanej też stopą bazową) wyższe będzie oprocentowanie kredytu, wzrośnie wówczas wysokość miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej. To natomiast powoduje wzrost kosztu odsetek i tym samym wzrost całkowitego kosztu kredytu.

Po każdej aktualizacji stopy kwota raty kredytu może rosnąć lub maleć.

Zmienna stopa procentowa stosowana przez banki oparta jest o sumę stawki referencyjnej i stałej marży Banku.

**Oprocentowanie zmienne = WIBOR® lub inna stopa referencyjna (część zmienna) + Marża (część stała)**

Na oprocentowanie zmienne składają się dwie części:

Część zmienna:	Część stała:
<b>zmienny wskaźnik referencyjny</b> , który obowiązuje na rynku międzybankowym (np. WIBOR3M, WIBOR6M lub stopa referencyjna NBP )	<b>marża określona w umowie kredytu</b> Wysokość marży może zależeć od kilku czynników, m.in. od: oferty banku (np. segmentu klienta, warunków sprzedaży łączonej), polityki kredytowej banku, wysokości wkładu własnego kredytobiorcy lub wskaźnika LTV, pożyczanej kwoty.

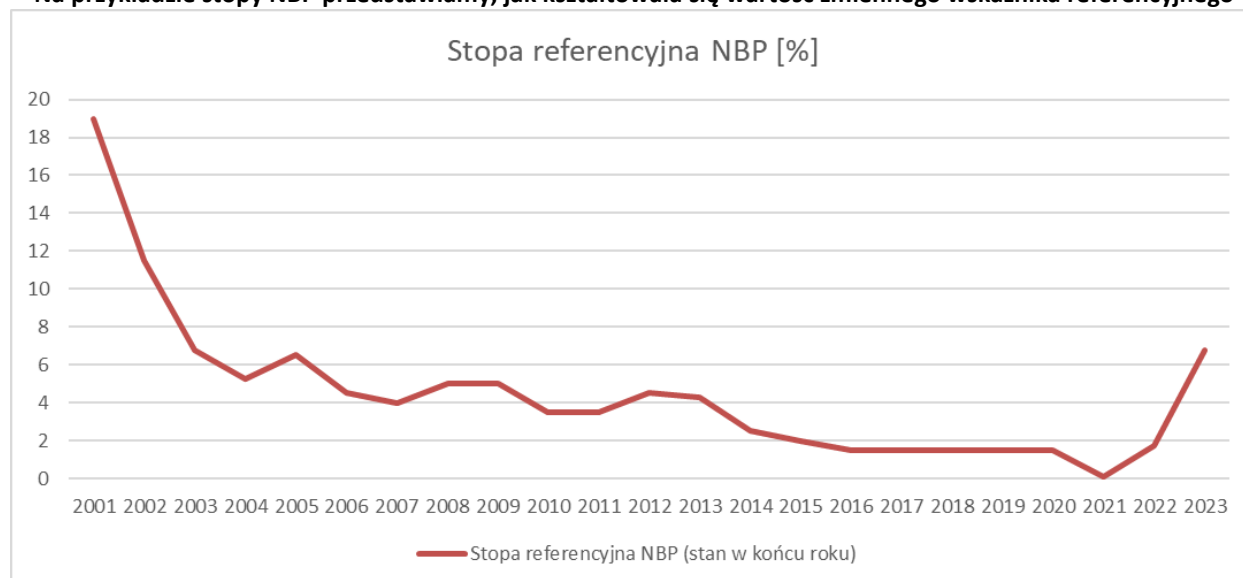
**Przykłady wskaźników referencyjnych:**

**Stawka referencyjna WIBOR®** zmieniana jest przez Bank okresowo, np. co 1/3/6 miesięcy, zgodnie z Regulaminem fixingu stawek referencyjnych WIBID® i WIBOR®. Administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR® jest GPW Benchmark SA z siedzibą w Warszawie. Regulamin stawek referencyjnych oraz informację o aktualnej wartości wskaźnika WIBOR® znajdziesz na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

**Stopa referencyjna NBP** to jedna z podstawowych stóp procentowych normowanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Stopa referencyjna to rentowność bonów pieniężnych emitowanych przez NBP w trakcie podstawowych operacji otwartego rynku, a więc zakupu lub sprzedaży krótkoterminowych (7 dni) bonów pieniężnych na rynku międzybankowym. Informację o aktualnej wartości wskaźnika znajdziesz na stronie <https://www.nbp.pl/>.

Nikt nie wie na jakim poziomie będą stopy procentowe za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

**Na przykładzie stopy NBP przedstawiamy, jak kształtowała się wartość zmiennego wskaźnika referencyjnego**



Proszę zwrócić uwagę, że maksymalna zmiana wskaźnika w latach 2001-2021 to ok. 19 %.

Oto, jak może przedstawiać się rata kredytu mieszkaniowo-hipotecznego w wysokości 300.000 zł udzielonego na 25 lat, w zależności od poziomu wskaźnika bazowego (zastosowano stałą marżę w wysokości 2,75%):

Stawka bazowa	Marża	Oprocentowanie	Rata kredytu
5,78%	2,75%	8,53%	2 422,54 zł
3%	2,75%	5,75%	1 887,32 zł
5,00%	2,75%	7,75%	2 265,99 zł
10,00%	2,75%	12,75%	3 327,16 zł

Przykładowa rata na dzień zawarcia umowy.

## 2. Ryzyko zmiany oprocentowania

Jeżeli ktoś decyduje się na kredyt z okresowo stałą stopą procentową, musi mieć świadomość, że po okresie obowiązywania stopy stałej trwającym 5 lat, następna stawka stopy oprocentowania (w formule stałej lub zmiennej) może znacznie odbiegać od tej, która obowiązywała w poprzednim okresie.

Po upływie okresu obowiązywania stałej stopy procentowej, skumulowany wzrost wartości wskaźnika referencyjnego stosowanego przez Bank, w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej może prowadzić do skokowego wzrostu raty kredytu hipotecznego.

W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej na wysokość raty kredytu nie ma wpływu zmienność wskaźnika referencyjnego stosowanego przez Bank, tym samym w przypadku spadku wysokości wskaźnika referencyjnego w okresie stosowania stałej stopy procentowej wysokość raty kredytu nie ulegnie obniżeniu.

## 3. Ryzyko zmiany lub zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego

Ryzyko wynika również z możliwości zaistnienia istotnej zmiany wskaźnika lub zaprzestania opracowywania i zastąpienia wskaźnika alternatywnym wskaźnikiem referencyjnym albo wewnętrzną stopą procentową stosowaną w rozliczeniach z klientami, co może skutkować wzrostem wysokości odsetkowej części raty kredytu.

## 4. Ryzyko występujące przy kredytach zaciągniętych na okres dłuższy niż 25 lat.

Wydłużony okres kredytowania powoduje istotny wzrost ryzyka dla Kredytobiorcy gdyż powoduje zwiększone prawdopodobieństwo zmian stopy procentowej, a tym samym zmian wysokości raty, a także znaczny wzrost ponoszonych kosztów, w tym kosztów kredytu.

Z drugiej strony wydłużony okres kredytowania nie powoduje istotnego obniżenia wysokości raty w stosunku do wzrostu kosztów obsługi kredytu oraz skali podejmowanego ryzyka.

## 5. Ryzyko spadku dochodów i wzrostu kosztów ponoszonych przez Kredytobiorcę w trakcie spłaty kredytu hipotecznego

Z uwagi na możliwość ponoszenia znacznej wysokości wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań finansowych w stosunku do uzyskiwanych dochodów w przewidywanym okresie spłaty kredytu po stronie Kredytobiorcy istnieje ryzyko negatywnego wpływu zobowiązania kredytowego na przyszłą możliwość realizacji większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

W związku z tym Bank rekomenduje zachowanie odpowiedniego bufora finansowego (tj. nadwyżki dochodów nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań) na wypadek pogorszenia się sytuacji dochodowej lub potrzeby realizacji większych wydatków.

Uwzględniając to ryzyko nie powinno się zadłużać ponad miarę. Po opłaceniu raty i innych stałych wydatków powinna pozostać do dyspozycji kwota na nieprzewidziane wydatki.

## 6. Ryzyko zmiany cen rynkowych zabezpieczenia

W długim okresie kredytowania istnieje możliwość spadku wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot hipotecznego zabezpieczenia spłaty kredytu. Może to oznaczać, że koszt kredytu znacznie przekroczy wartość kredytowanej nieruchomości, a także może zająć potrzeba ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.

### W razie pytań lub wątpliwości:

Prosimy o kontakt z pracownikiem najbliższego Oddziału KBS, który przekaze niezbędne wyjaśnienia.

---

### Oświadczenie Wnioskodawcy/Kredytobiorcy

Oświadczam, że zostałem poinformowany przez Bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz, że jestem świadomy jego ponoszenia.

.....

(data)

.....

(podpis Wnioskodawcy/Kredytobiorcy)