

INFORMACJA O RYZYKU STOPY PROCENTOWEJ I RYZYKU ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI DLA KLIENTÓW ZACIĄGAJĄCYCH KREDYTY HIPOTECZNE

Obowiązek informacyjny wynikający z zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego

Ta informacja nie może być jedyną podstawą wyboru oferty kredytowej. Wszystkie dane mają charakter informacyjny i uwzględniają postanowienia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.

Poniżej przedstawiamy informacje o:

- kształtowaniu się wysokości rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania – czyli ile wyniosą raty przy określonym czasie spłacania kredytu,
- 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 całkowity koszt kredytu,
- ryzyku zmiany cen rynkowych nieruchomości – czyli jak mogą się zmieniać ceny rynkowe nieruchomości.

SŁOWNICZEK

Bank – w tym materiale oznacza zarówno PKO Bank Polski, jak i PKO Bank Hipoteczny.

Oprocentowanie zmienne – stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt. To suma wskaźnika referencyjnego (WIBOR w przypadku kredytów w PLN) i marży banku. Wysokość oprocentowania może zmienić się w dwóch przypadkach:

- gdy zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego (czyli na przykład w sytuacji, gdy na skutek decyzji Rady Polityki Pieniężnej dotyczącej podstawowych stóp procentowych NBP dojdzie do zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego),
- gdy zmieni się marża banku, zgodnie z postanowieniami umowy kredytu.

Raty malejące – są to raty, które składają się z części kapitału kredytu jaki trzeba spłacić w danym okresie (wynika to z podziału kwoty udzielonego kredytu na ustaloną liczbę rat) oraz odsetek naliczonych od kwoty kapitału kredytu, który pozostał do spłaty. Wysokość części kapitałowej jest stała, natomiast wysokość odsetek stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału, który pozostał do spłaty.

Raty równe – są to raty, które składają się z części kapitału kredytu jaki trzeba spłacić w danym okresie oraz odsetek naliczonych od kwoty kapitału kredytu, który pozostał do spłaty. W przypadku rat równych, wysokość części kapitałowej raty stopniowo wzrasta wraz ze spłatą każdej raty kredytu. Z kolei wysokość części odsetkowej stopniowo maleje wraz z obniżaniem się kwoty kapitału, który pozostał do spłaty. W przypadku wzrostu lub spadku stopy oprocentowania kredytu, bank wylicza nową – podwyższoną lub obniżoną – wysokość rat kapitałowo – odsetkowych.

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dla banków. Zawiera dobre praktyki zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (czyli dotyczące m.in. kredytów na zakup nieruchomości). Treść Rekomendacji S można znaleźć na stronie www.knf.gov.pl

WIBOR – wskaźnik referencyjny depozytów złotych na polskim rynku międzybankowym. Od jego wysokości zależy oprocentowanie niektórych kredytów i lokat. Jest ustalany zgodnie z regulaminem wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR. Aktualną wysokość wskaźnika można znaleźć na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli GPW Benchmark SA.

Określenie WIBOR 1M, 3M, 6M czy 12M oznacza odpowiednio oprocentowanie depozytów międzybankowych na okres 1, 3, 6 lub 12 miesięcy.

Większość banków aktualizuje wysokość oprocentowania kredytu, w przypadku gdy jest to oprocentowanie zmienne, co 3 lub 6 miesięcy w oparciu o aktualną wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR.

Wzięcie kredytu hipotecznego oznacza dla kredytobiorcy określone ryzyko:

- zmiany ceny rynkowej nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu – ryzyko dotyczy wszystkich kredytów,
- niekorzystnej zmiany stopy procentowej – dotyczy kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu, w tym kredytów ze stałą stopą procentową.

WYSOKOŚĆ RAT KREDYTU HIPOTECZNEGO W ZALEŻNOŚCI OD OKRESU KREDYTOWANIA

Duży wpływ na całkowity koszt kredytu ma długość okresu kredytowania, czyli to, ile lat klient planuje spłacać kredyt.

Jak długość okresu kredytowania wpływa na wysokość rat kredytu?

Miesięczna rata kredytu jest tym wyższa, im krótszy jest okres kredytowania. Jeśli bierzemy kredyt na dłuższy okres, kwota do spłaty rozkłada się na więcej rat o niższej wysokości. I odwrotnie – jeśli tę samą kwotę będziemy spłacać krócej – poszczególne raty będą wyższe. Długość okresu kredytowania wpływa zatem również na całkowity koszt kredytu. Im dłuższy okres kredytowania będzie krótszy, tym niższy będzie całkowity koszt kredytu (gdyż kredytobiorca będzie krócej płać bankowi odsetki).

Rata każdego kredytu składa się z dwóch składników:

- części kapitałowej (tą częścią spłacamy kwotę, którą pożyczaliśmy),
- części odsetkowej (to odsetki od pożyczonego kapitału).

Kredyt można spłacać w ratach równych (annuitetowych) albo w ratach malejących.

Jak spłacać kredyt: w ratach równych czy malejących?

Raty równe

- W przypadku wyboru spłaty kredytu w ratach równych, obciążenia kredytobiorcy z tytułu spłaty rat kredytu są bardziej równomiernie rozłożone na cały okres spłaty kredytu niż w przypadku rat malejących.

- Wysokość rat kredytu nie zmienia się, jeśli nie zmienia się wskaźnik referencyjny (czyli WIBOR) ani marża banku.
- W miarę spłaty kredytu wysokość części kapitałowej raty rośnie, a części odsetkowej maleje. Na początku spłaty kredytu część kapitałowa raty jest niższa niż przy spłacie w ratach malejących.
- Suma odsetek od kredytu spłacanego w ratach równych oraz koszt takiego kredytu są wyższe niż przy kredycie w ratach malejących (przy tych samych warunkach, czyli długości spłaty, kwocie kredytu, itd.).

Raty malejące

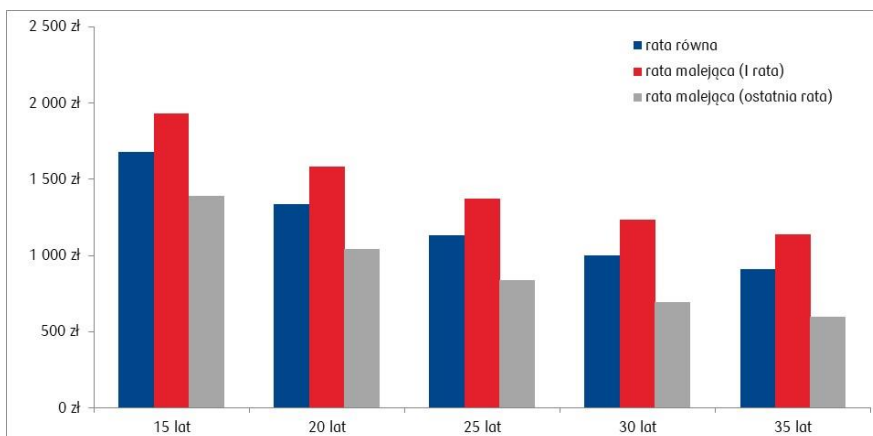
- Część kapitałowa raty jest przez cały czas taka sama, zaś część odsetkowa raty maleje. To oznacza, że na początku okresu spłaty, raty kredytu są najwyższe i maleją stopniowo, wraz ze spłatą kapitału kredytu (o ile nie wzrośnie wskaźnik referencyjny lub marża banku).
- Kapitał takiego kredytu jest spłacany szybciej. Dzięki temu suma wszystkich odsetek w całym okresie kredytowania jest niższa niż przy kredycie w ratach równych (przy tych samych warunkach, czyli długości spłaty, kwocie kredytu, itd.).

Uwaga:

Im dłuższy jest okres kredytowania, tym wyższy jest koszt kredytu w całym okresie (gdyż kredytobiorca dłużej płaci bankowi odsetki). Dzieje się tak niezależnie od tego, czy wybierzemy raty równe, czy malejące. Pamiętaj, że na koszt kredytu ma wpływ m.in. okres kredytowania i system rat, w którym spłacasz kredyt. Jeżeli chcesz zapłacić mniej, to wybierz krótki okres kredytowania (im krótszy, tym mniej do zapłaty odsetek) oraz system rat malejących.

Dlatego mamy do wyboru dwie możliwości:

- krótszy okres kredytowania i wyższą ratę, ale mniejszy całkowity koszt kredytu,
- dłuższy okres kredytowania i niższą ratę, ale za to wyższy całkowity koszt kredytu.



Wykres 1. Wysokość raty kredytu hipotecznego dla różnych okresów kredytowania (kwota 250 000 zł, oprocentowanie zmienne 2,60%).

Jak widać na powyższym wykresie, krótszy okres kredytowania to wyższe raty kredytu.

Przykład:

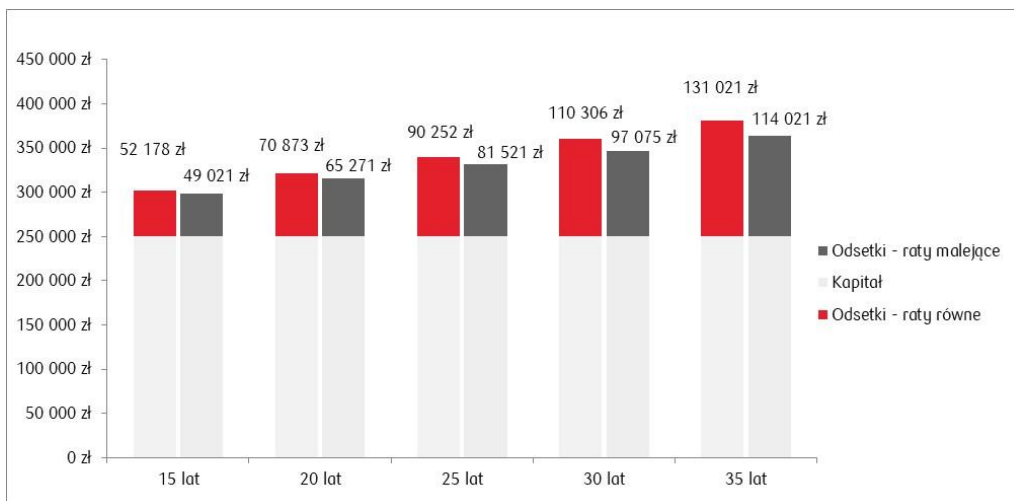
Kredyt w ratach:

- równych, na okres:
 - 15 lat, rata kredytu wynosi ponad 1678 zł,
 - 35 lat, rata kredytu wynosi ponad 907 zł.
- malejących, na okres:
 - 15 lat, pierwsza rata kredytu wynosi około 1930zł,
 - 35 lat, pierwsza rata kredytu wynosi ponad 1136 zł.

W przypadku kredytu w ratach równych zmienia się także udział raty kapitałowej w ogólnej kwocie raty kredytu. W przypadku pokazanym na wykresie (kwota 250 000 zł, oprocentowanie zmienne 2,60%):

- przy okresie kredytowania 15 lat, na początku spłaty część kapitałowa to ponad 67% raty kredytu,
- przy okresie kredytowania 35 lat, na początku spłaty część kapitałowa to około 40% raty kredytu.

W przypadku kredytu w ratach malejących część kapitałowa raty kredytu jest taka sama przez cały okres kredytowania, powoduje to jednak, że na początku okresu spłaty kredytu, raty malejące są wyższe od rat równych.



Wykres 2. Koszty kapitałowe i odsetkowe dla kredytu w kwocie 250 000 zł z oprocentowaniem zmiennym 2,60%.

Koszt kredytu zależy od tego, jak szybko jest spłacany kapitał kredytu. Im szybciej jest spłacany kapitał (tzn. im wyższa jest część kapitałowa w racie kredytu), tym niższy będzie koszt kredytu.

Z drugiej strony, wydłużenie okresu kredytowania oznacza, że całkowity koszt kredytu będzie wyższy.

Uwaga:

Im dłuższy okres kredytowania, tym większe ryzyko dla klienta, ponieważ rośnie ryzyko nieprzewidywalnych zmian w jego sytuacji finansowej (np. utrata dochodu, wzrost kosztów utrzymania, itd.). W dłuższym okresie kredytowania zwiększa się również ryzyko zmienności stóp procentowych. Dlatego okres kredytowania nie powinien przekraczać 25 lat oraz nie może przekroczyć 35 lat¹.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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,
- marży banku,
- wysokości wskaźnika WIBOR, który może zmieniać się np. co 3 miesiące (WIBOR 3M), co 6 miesięcy (WIBOR 6M), itd.

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

- zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego (np. wzrośnie wartość WIBOR),
 - zakończy się publikacja tego wskaźnika lub nastąpi istotna zmiana sposobu jego wyznaczania,
- co może spowodować zmianę części odsetkowej raty kredytu.

Jeżeli nastąpi istotna zmiana wskaźnika lub zakończona będzie jego publikacja, Bank zastosuje rozwiązania przewidziane w umowie kredytu w części dotyczącej sposobu postępowania w przypadku istotnej zmiany lub zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego.

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy od wielu czynników, na przykład:

- wysokości stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- inflacji,
- podaży pieniądza,
- sytuacji gospodarczej,
- wysokości PKB (Produkt Krajowy Brutto)
- istotnej zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika referencyjnego przez jego administratora,
- zmiany polityki pieniężnej kraju,
- czynników zewnętrznych (jak krachy na giełdach, kryzysy finansowe, nieprzewidziane zdarzenia o charakterze globalnym np. wojny).

Uwaga:

Przy wyborze oferty kredytu hipotecznego warto sprawdzić, jak kształtował się wskaźnik referencyjny w przeszłości. Może to pomóc w wyborze oferty kredytowej, ale nie daje gwarancji, że wskaźnik referencyjny będzie się tak samo zachowywał w przyszłości. Analiza historycznych zachowań wskaźnika może pozwolić na lepsze zrozumienie ryzyka związanego z jego zmiennością.

Nie można przewidzieć na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji.

Za istotną zmianę wskaźnika referencyjnego uznaje się zmianę zdefiniowaną jako istotną, zgodnie z art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia 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 (...), przez administratora danego wskaźnika referencyjnego lub instytucję go publikującą, która ubiega się o status administratora, ale go jeszcze nie otrzymała („administrator”). Oznacza to, że o tym czy nastąpi istotna zmiana sposobu wyznaczania tego wskaźnika decyduje administrator. Administrator sprawuje kontrolę nad opracowaniem wskaźników referencyjnych i wyznacza je zgodnie z przyjętą przez niego metodą opisaną w regulaminie wyznaczania wskaźników.

Za zaprzestanie publikacji wskaźnika referencyjnego uznaje się wystąpienie co najmniej jednego z następujących zdarzeń:

- 1) zaprzestanie opracowywania lub wycofanie się przez administratora z jego dalszej publikacji, lub
- 2) stwierdzenie przez właściwy organ nadzoru, że administrator danego wskaźnika referencyjnego lub wskaźnik przez niego publikowany nie spełnia lub przestał spełniać wymogi przepisów prawa,
- 3) usunięcie administratora lub wskaźnika referencyjnego z rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez European Securities and Market Authority.

W przypadku wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego, bank:

- 1) przekazuje Kredytobiorcy niezwłocznie, najpóźniej z nowym harmonogramem spłaty kredytu, informację o wystąpieniu tego zdarzenia,
- 2) stosuje od pierwszego następnego dnia po wystąpieniu zdarzenia wskaźnik referencyjny uwzględniający istotną zmianę tego wskaźnika,
- 3) umożliwia Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości kredytu lub zawarcie aneksu do umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich bank oferuje w danej chwili. W obydwu przypadkach odstąpi od prowizji i opłat.

W przypadku zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego, bank:

- 1) stosuje od pierwszego następnego dnia po wystąpieniu zdarzenia zastępczy wskaźnik referencyjny wskazany w przepisach prawa albo przez właściwy organ nadzoru lub administracji publicznej,
- 2) jeżeli nie wyznaczono wskaźnika zastępczego w powyższy sposób, stosuje od pierwszego następnego dnia po wystąpieniu zdarzenia zastępczy wskaźnik referencyjny wskazany przez dotychczasowego administratora,
- 3) jeżeli nie wyznaczono wskaźnika zastępczego w sposób, określony w pkt 1-2, stosuje od pierwszego następnego dnia po wystąpieniu zdarzenia bieżącą referencyjną (główną) stopę procentową banku centralnego właściwego dla danej waluty i wskaźnika, skorygowaną o średnią arytmetyczną z różnic, jakie występowały pomiędzy wskaźnikiem referencyjnym, którego dotyczy zdarzenie, zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego, a wyżej wymienioną stopą procentową banku centralnego, publikowanymi w okresie 6 miesięcy poprzedzających wystąpienie zdarzenia; przez skorygowanie należy rozumieć podwyższenie stopy banku centralnego o wartość średniej arytmetycznej (ustalonej w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym) jeżeli wartość tej średniej jest dodatnia, albo obniżenie stopy banku centralnego o wartość średniej arytmetycznej (ustalonej w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym) jeżeli wartość tej średniej jest ujemna,
- 4) przekazuje Kredytobiorcy niezwłocznie, najpóźniej wraz z nowym harmonogramem spłaty rat kredytowych, informację o zastosowaniu zastępczego wskaźnika referencyjnego albo referencyjnej (główniej) stopy procentowej banku centralnego,

¹ Por. Rekomendacja S KNF, rekomendacja nr 7.

- 5) umożliwiła Kredytobiorcy wcześniejszą spłatę całości zadłużenia wynikającego z umowy lub zawarcie aneksu do umowy przewidującego oprocentowanie kredytu na warunkach, na jakich bank oferuje w danej chwili konsumentom kredyt hipoteczny, przy czym w obydwu przypadkach odstąpi od prowizji i opłat.

Istotna zmiana lub zaprzestanie publikacji wskaźnika referencyjnego może wiązać się ze zmianą wysokości odsetkowej części raty kredytu, a tym samym – całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty.

Jeśli wskaźnik referencyjny wzrośnie, może wzrosnąć też rata kredytu. To może doprowadzić do problemów ze spłatą wyższych rat i pogorszenia sytuacji życiowej klienta.

Uwaga:

Wskaźnik referencyjny WIBOR 6M jest obecnie najniższy w historii i nie przekracza 1% w stosunku rocznym (w grudniu 2020 r. wskaźnik wynosił 0,25%). W przeszłości był o wiele wyższy. Np. w 2008 r. wysokość wskaźnika wynosiła około 7%, a w 2002 r. ponad 11%, w stosunku rocznym. Radikalne pogorszenie ogólnej sytuacji ekonomicznej spowodowane sytuacją epidemiczną w Polsce związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 może być przesłanką dla Rady Polityki Pieniężnej do dalszych obniżek stóp procentowych. Niemniej biorąc pod uwagę kilkuletni okres czasowy, m.in. wysoki poziom inflacji może skłonić Radę Polityki Pieniężnej do podwyżek stóp procentowych.

Jeśli WIBOR 6M wzrośnie, o tyle samo punktów procentowych wzrośnie też odsetkowa część raty kredytu. To będzie oznaczać wyższą miesięczną ratę do spłaty.

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

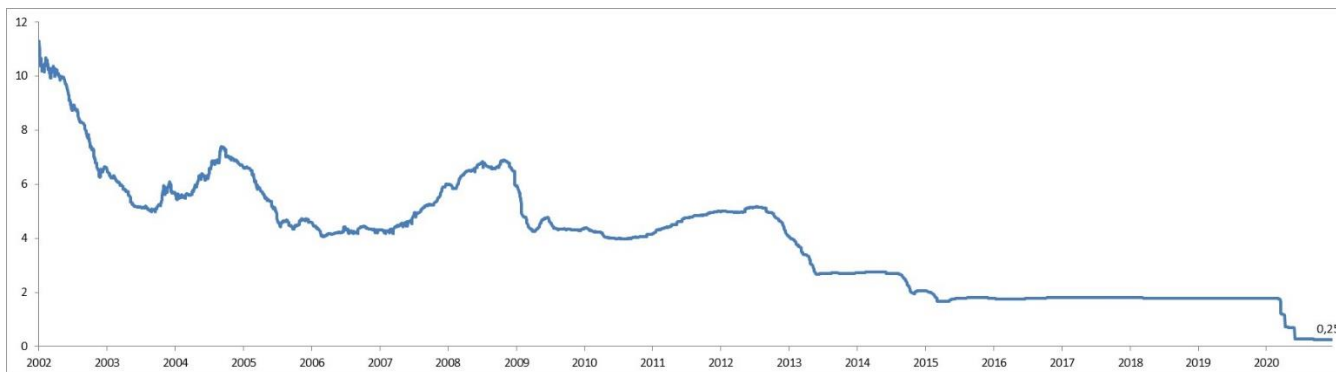
- wystarczy na spłatę rat kredytu także wtedy, gdy wskaźnik referencyjny (np. WIBOR 6M) wzrośnie,
- wystarczy nie tylko na spłatę zobowiązań (w tym rat kredytu), ale też na koszty życia,
- pozwoli na obsługę rat kredytu również wtedy, gdy pojawią się niespodziewane wydatki lub sam dochód spadnie.

Uwaga:

Ryzyko zmiany wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M) 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 brania 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 kredytu lub domagać się ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.

Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M od stycznia 2002 r. do 18 grudnia 2020 r.



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

RYZYKO ZMIANY CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości.

Ceny rynkowe nieruchomości zmieniają się, więc zmienia się także wartość zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Jeśli wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu wzrośnie, nie ma dodatkowego ryzyka. To pozytywna zmiana z punktu widzenia kredytobiorcy i banku.

Jeśli jednak ceny nieruchomości spadną lub wartość zabezpieczenia kredytu spadnie z innego powodu - może się okazać, że jest to zbyt małe zabezpieczenie w stosunku do aktualnego zadłużenia. W takim przypadku, bank może żądać od kredytobiorcy, np. dodatkowego zabezpieczenia kredytu. To dodatkowe zabezpieczenie będzie musiało wyrównać utratę wartości nieruchomości.

Klient zainteresowany kredytem hipotecznym powinien być świadomy ryzyka związanego z możliwością stałego lub okresowego spadku cen nieruchomości. To bardzo ważne przy kredytach długoterminowych, takich jak kredyty hipoteczne, dlatego że w długim okresie ceny nieruchomości mogą się bardzo zmieniać.

PODSUMOWANIE

Gdy zmienią się stopy procentowe, będą zmieniać się też raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Wybierając jak chcemy spłacać kredyt (tj. w ratach równych lub malejących), trzeba wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe zmiany stopy procentowej.

W ramach ryzyka zmiany stopy procentowej trzeba uwzględnić możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub to, że nie będzie on już publikowany. W takim przypadku może go zastąpić wskaźnik zastępczy albo referencyjna (główna) stopa procentowa banku centralnego. To może oznaczać wzrost odsetkowej części raty kredytu.

Bank informuje klientów o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy kredytu. Decyzja należy jednak do klienta - to klient najlepiej zna swoją sytuację i możliwości. To kredytobiorca, zgodnie z umową, będzie przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat spłacał raty kredytu, więc powinien podjąć decyzję, która będzie dla niego najlepsza.

W tej tabeli pokazujemy, jak w różnych scenariuszach zmiany oprocentowania kredytu może się kształtować wysokość miesięcznych rat kapitałowo-odsetkowych oraz całkowitej kwoty spłaty.

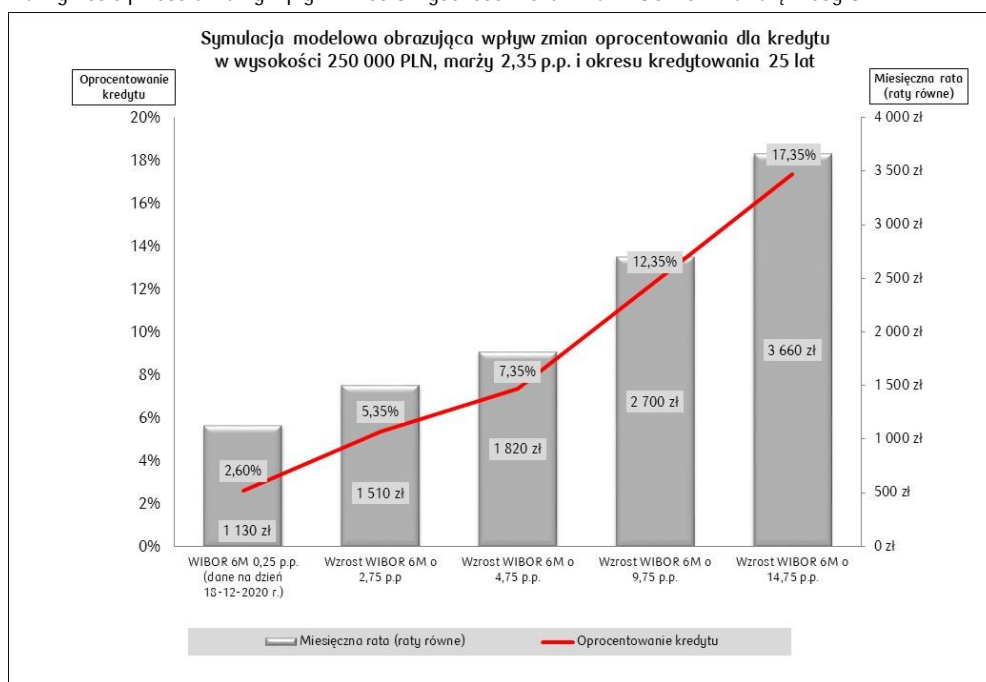
Założenia:

- okres spłaty kredytu 25 lat
- kredyt w wysokości 250 000 PLN
- marża kredytu w PLN – 2,35 p.p.
- w przykładzie pominięto opłaty, prowizje i koszty produktów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (WIBOR 6M + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota spłaty	
	raty równe	raty malejące (I rata)	raty równe	raty malejące
2,60% ²	1 130 zł	1 380 zł	340 250 zł	331 520 zł
5,35% ³	1 510 zł	1 950 zł	453 870 zł	417 740 zł
7,35% ⁴	1 820 zł	2 360 zł	546 950 zł	480 450 zł
12,35% ⁵	2 700 zł	3 410 zł	809 380 zł	637 220 zł
17,35% ⁶	3 660 zł	4 450 zł	1 099 190 zł	793 990 zł

Pokazane w tabeli zmiany wskaźnika WIBOR 6M (odpowiednio do poziomu 3%, 5%, 10%, 15%) to tylko przykład. W rzeczywistości wzrost wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 6M) może być jeszcze większy, a skala wzrostu może być potencjalnie nieograniczona. Nie można przewidzieć górnej granicy wzrostu wysokości WIBOR, co oznacza, że ryzyko zmiany stopy procentowej jest nieograniczone. Prosimy mieć na uwadze, że wzrost wysokości wskaźnika referencyjnego ma wpływ na wzrost oprocentowania kredytu i w konsekwencji to z kolei oznacza, że wyższa może być nie tylko pojedyncza rata, ale również całkowity koszt kredytu i całkowita kwota do zapłaty.

Na wykresie przedstawiamy wpływ wzrostu wysokości wskaźnika WIBOR 6M na ratę kredytu.



Wykres 4. Przykład - wpływ zmian wysokości wskaźnika WIBOR 6M na oprocentowanie i wysokość raty kredytu - dla kredytu w wysokości 250.000 zł, marży 2,35% i okresu kredytowania: 25 lat.

Wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 3% (wzrost o 2,75 p.p.) spowoduje wzrost raty kredytu z 1130 zł do 1510 zł. Jeśli wskaźnik WIBOR 6M wzrośnie o 14,75 p.p. do poziomu 15% - rata kredytu może wzrosnąć ponad trzykrotnie.

Taryfa prowizji i opłat bankowych jest dostępna dla klientów:

- 1) PKO Banku Polskiego na stronie internetowej www.pkobp.pl,
- 2) PKO Banku Hipotecznego na stronie internetowej www.pkobh.pl
- 3) w oddziałach i agencjach PKO Banku Polskiego

Podane tej informacji wyliczenia są orientacyjne i poglądowe.

² założenia wyjściowe - WIBOR 6M na poziomie 0,25% (dane z 18 grudnia 2020 r.)

³ Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 3%.

⁴ Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 5%.

⁵ Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 10%.

⁶ Założono wzrost wskaźnika WIBOR 6M do poziomu 15%.