INFORMACJA ISTOTNA DLA OCENY RYZYKA I KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z ZAWARCIEM UMOWY O KREDYT ZABEZPIECZONY HIPOTECZNIE DLA KREDYTOBIORCÓW BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W BRODNICY

Wstęp

Podstawowe informacje o kredycie hipotecznym znajdują się w „Ogólnej informacji dotyczącej umowy kredytu hipotecznego"

Kredytobiorca, który zaciąga kredyt hipoteczny narażony jest ponoszenie określonych ryzyk.

Poniżej przedstawiamy informacje dla Kredytobiorcy o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego, ze szczegółowymi wyjaśnieniami i szacunkowymi wyliczeniami - są one poglądowe i mogą się różnić gdy Kredytobiorca podpisze z Bankiem Umowę kredytu.

Poniższe informacje nie mogą być jedyną podstawą do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej.

Co wpływa na koszt kredytu

Rata kredytu składa się z części kapitałowej i odsetkowej. Kapitał to pieniądze, które Kredytobiorca pożycza od Banku. Od tego kapitału Bank nalicza odsetki, które są częścią wynagrodzenia dla Banku.

Na wysokość odsetek, które Kredytobiorca płaci przez cały okres kredytu maja wpływ m.in.:

W jakich ratach spłacasz kredyt	Ile trwa kredyt	Ile wynosi wkład własny
Spłata kredytu może być w ratach równych lub malejących	Im dłuższy okres spłaty kredytu, tym kredyt jest droższy	Im większy wniesiony przez Kredytobiorcę wkład własny, tym niższa kwota kredytu i niższe odsetki od kredytu

To, w jakiej proporcji Kredytobiorca będzie spłacał kapitał i odsetki zależy od tego jak będzie spłacał kredyt czy w ratach równych czy w malejących.

Spłata kredytu w ratach równych

Przy spłacie w ratach równych, na początku Kredytobiorca spłaca więcej odsetek, a część kapitałowa w racie jest mniejsza. Z czasem ta proporcja się zmieni.

oprocentowanie okresowo stałe	oprocentowanie zmienne
raty będą w jednakowej wysokości, dopóki obowiązuje oprocentowanie okresowo stałe.	raty będą takie same w okresach 3 miesięcznych, po tym czasie Bank ustali nową wysokość raty w oparciu o obowiązujący wskaźnik referencyjny WIBOR 3M

Spłata kredytu w ratach malejących

Przy spłacie w ratach malejących część kapitałowa raty jest przez cały czas taka sama a część raty odsetkowej maleje. Oznacza to, że na początku okresy spłaty, raty kredytu są najwyższe i maleją stopniowo, wraz ze spłatą kapitału kredytu. (o ile nie wzrośnie wskaźnik referencyjny WIBOR 3M lub marża Banku)

Uwaga! Składając wniosek o kredyt Kredytobiorca wybiera czy decyduje się na spłatę kredytu w ratach równych czy malejących. Poniżej przedstawiamy różnicę przy założeniach że okres kredytu i kwota kredyty są takie same.

	na początku spłaty kredytu	**odsetki w całym okresie kredytowania**	**oprocentowanie nie zmieni się**
raty równe są	niższe	wyższe	takie same
raty malejące są	wyższe	niższe	coraz niższe

Jak okres spłaty i rodzaj oprocentowania wpływają na ratę kredytu i całkowitą kwotę do spłaty

Dłuższy okres kredytowania powoduje, ze rata kredytu jest niższa, ale rośnie całkowity koszt kredytu ponieważ Bank dłużej nalicza odsetki.

Krótszy okres kredytowania to wyższa rata i niższe odsetki !

Poniżej przedstawiamy jak okres kredytowania wpływa na wysokość raty i całkowitej kwoty do spłaty.

Oprocentowanie zmienne

Założenia:

- Kwota kredytu: 353 549,00 zł
- Oprocentowanie zmienne: 5,46 %
- WIBOR 3M z 01.09.2026 r.: 3,81 %
- Marża Banku: 1,65 p.p.
- raty zaokrąglamy do pełnej złotówki

Okres spłaty	**Wysokość pierwszej raty (w zł)**	**Całkowita kwota do spłaty (w zł)**
Raty równe		
15 lat	2 881 zł	518 661 zł
20 lat	2 424 zł	581 776 zł
25 lat	2 163 zł	648 685 zł
30 lat	1 999 zł	719 231 zł
Raty malejące		
15 lat	3 602 zł	499 120 zł
20 lat	3 111 zł	547 375 zł
25 lat	2 936 zł	595 549 zł
30 lat	2 620 zł	643 886 zł

Oprocentowanie okresowo stałe

Założenia:

- Kwota kredytu: 366 615,00 zł
- Oprocentowanie okresowo stałe w pierwszych 5 latach: 5,65 % w skali roku
- Oprocentowanie zmienne po okresie 5 lat 5,36 % przy założeniu że: WIBOR 3M z 01.09.2026 r. wynosi 3,81 %, marża Banku wynosi 1,55 p.p.
- raty zaokrąglamy do pełnej złotówki

Okres spłaty	Wysokość pierwszej raty (w zł)	Całkowita kwota do spłaty (w zł)
Raty równe		
15 lat	3 025 zł	539 860 zł
20 lat	2 553 zł	604 467 zł
25 lat	2 284 zł	672 762 zł
30 lat	2 116 zł	744 652 zł
Raty malejące		
15 lat	1 992 zł	519 399 zł
20 lat	1 423 zł	568 659 zł
25 lat	1 237 zł	617 849 zł
30 lat	1 153 zł	668 495 zł

Uwaga! Należy zwrócić uwagę, im dłuższy okres kredytowania, tym kredyt będzie droższy, niezależnie od tego jaki system spłat rat kredytu zostanie przyjęty. Dłuższy okres kredytowania spowoduje, że odsetki od kredytu będą naliczane dłużej. Z kolei krótszy okres kredytowania to wyższa miesięczna rata kredytu.

Bank rekomenduje zaciąganie kredytów na okres nie dłuższy niż 25 lat. Nadmierne wydłużanie okresu kredytowania wiąże się z ryzykiem zmiany sytuacji finansowej. W każdym przypadku należy zachować odpowiedni bufor dochodowy (zapas środków finansowych) na wypadek pogorszenia sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków.

Jak wkład własny wpływa na ratę kredytu i całkowitą kwotę do spłaty

Wkład własny to kapitał, który posiada Kredytobiorca. Niższy wkład własny wnoszony w transakcję kredytową oznacza, że rata kredytu będzie wyższa, tym samym wzrośnie koszt kredytu, ponieważ odsetki naliczane są od wyższej kwoty.

Gdy wkład własny wynosi poniżej 20% Kredytobiorca poniesie wyższe koszty kredyt np. wyższa marża Banku, koszty dodatkowego zabezpieczenia.

Ryzyko zmiennej stopy procentowej

Ryzyko zmiennej stopy procentowej dotyczy wszystkich kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową.

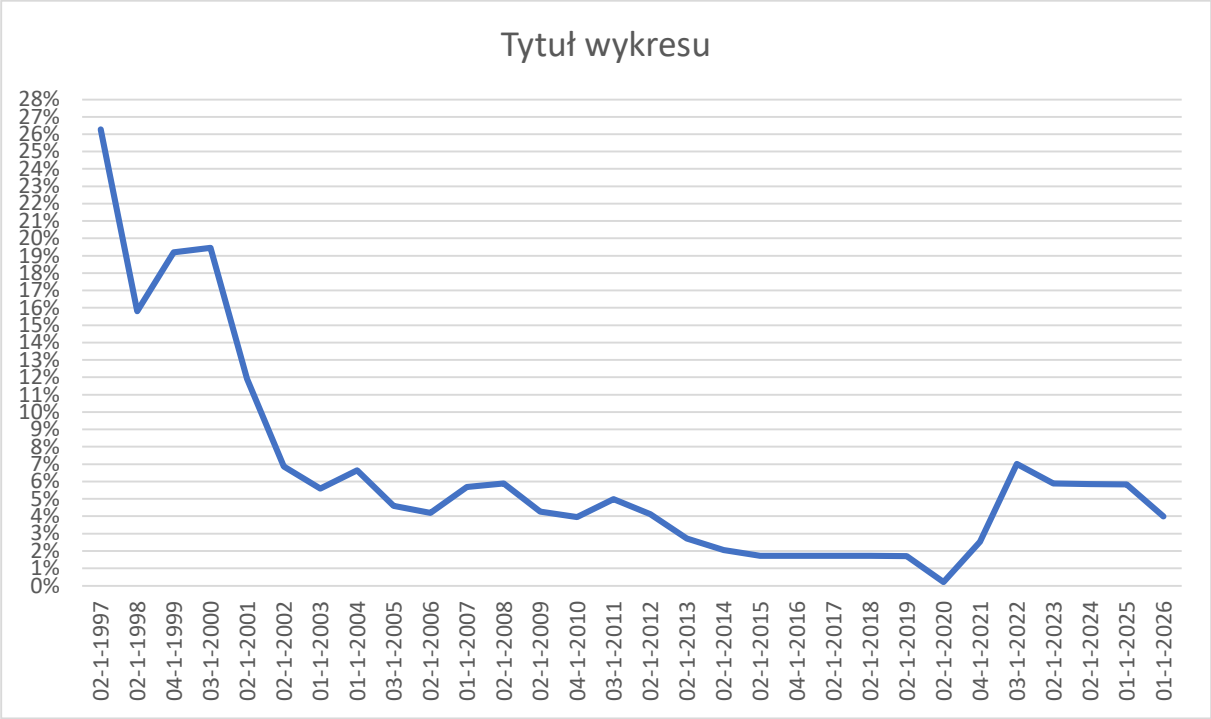
Część zmienna:	Część stała:
wskaźnik referencyjny, który obowiązuje na rynku międzybankowym (WIBOR 3M) (*zgodnie z zawartą Umową kredytu WIBOR 3M zmienia się w cyklach 3-miesięcncyh, w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego*)	marża Banku określona w umowie kredytu. *wysokość marży zależy od oferty Banku (np. wysokości wkładu własnego, wskaźnika LTV, segmentu klienta, warunków sprzedaży łączonej)*

W przypadku długoterminowego kredytu zabezpieczonego hipoteką poziom stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego, od którego zależy oprocentowanie kredytu, może wielokrotnie się zmieniać. Ryzyko zmiany stopy procentowej oznacza możliwość wystąpienia negatywnego wpływu zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego na wysokość odsetkowej części raty kredytu. Dzieje się tak w przypadku wzrostu poziomu wskaźnika referencyjnego, kiedy to rośnie wysokość miesięcznej raty odsetkowej oraz raty kapitałowo-odsetkowej, co z kolei powoduje wzrost całkowitego kosztu kredytu.

Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR na ratę kredytu
spadek	spadek obciążeń z tytułu spłaty raty kredytu w wyniku spadku wysokości spłacanych rat odsetkowych
wzrost	wzrost obciążeń z tytułu spłaty raty kredytu w wyniku wzrostu wysokości spłacanych rat odsetkowych
Utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	rata kredytu pozostaje bez zmian w porównaniu do poprzedniego okresu

Uwaga! W chwili zawarcia Umowy kredytu nie jest możliwe określenie, jak będzie kształtować się poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu trwania długoterminowego kredytu, dlatego też należy wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu oprocentowania kredytu oraz ryzyko zwiększenia całkowitego kosztu kredytu i całkowitej kwoty do zapłaty. Obecnie poziom wskaźnika WIBOR 3M nie przekracza poziomu 5,00%, ale w roku 1997 wynosił ponad 25,00 %. Przed podjęciem decyzji o zawarciu umowy kredytu warto zapoznać się ze zmianami wysokości wskaźnika referencyjnego, stóp procentowych oraz inflacji. Te informacje wpływają na wysokość rat kredytu oraz wysokość całej kwoty zadłużenia.

Wykres wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w okresie od 02 stycznia 1997 r. do 01 stycznia 2026 r.



W tabeli przedstawiamy jak przykładowe zmiany oprocentowania mogą wpłynąć na wysokość raty i koszty kredytu.

Założenia:

- kwota kredytu: 353 549 zł
- okres spłaty kredytu: 229 miesięcy
- marża Banku: 1,65 p.p.
- raty zaokrąglamy do pełnej złotówki

WIBOR 3M	Oprocentowanie zmienne w skali roku WIBOR 3M+marża Banku	pierwsza rata kredytu		całkowita kwota do spłaty	
		raty równe (w zł)	raty malejące (w zł)	raty równe (w zł)	raty malejące (w zł)
3,00%	4,65 %	2 332 zł	2 887 zł	533 913 zł	511 111 zł
5,00%	6,65 %	2 729 zł	3 476 zł	624 984 zł	578 880 zł
3,81%[1]	5,46%	2 489 zł	3 126 zł	569 832 zł	538 558 zł
7,81%[2]	9,46 %	3 340 zł	4 304 zł	765 040 zł	674 095 zł
10,00%	11,65 %	3 854 zł	4 949 zł	882 668 zł	748 302 zł
31,08%[3]	32,78 %	9 183 zł	11 175 zł	2 105 835 zł	1 464 278 zł

[1] WIBOR 3M z 01.09.2026 r.
[2] Wzrost poziomu wskaźnika WIBOR 3M o 4 punkty procentowe
[3] różnicę między najwyższym i najniższym zanotowanym poziomem WIBOR 3M w okresie ostatnich 30 lat

Ryzyko związane ze stosowaniem wskaźnika referencyjnego

Wskaźnik referencyjny, np. WIBOR 3M, to parametr do ustalania m.in. oprocentowania zmiennego produktów kredytowych. Podmiot, który opracowuje i wyznacza wskaźnik referencyjny jest jego administratorem. Administrator wskaźnika referencyjnego jest niezależny od banków i innych instytucji finansowych i jest nadzorowany przez właściwy organ nadzoru finansowego.

Administrator wskaźnika wyznacza wskaźnik zgodnie z opracowaną przez siebie metodą i na zasadach wynikających z przepisów prawa. Podmiotem, który udziela zgody na opracowywanie w Polsce wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym WIBOR 3M, jest Komisja Nadzoru Finansowego („KNF")". Administratorzy są zobowiązani do publikowania sposobów wyznaczania wskaźnika oraz jego bieżącej wartości.

Administratorem wskaźnika WIBOR, pod nadzorem KNF, jest GPW Benchmark S.A. Wydanie przez KNF zezwolenia dla GPW Benchmark S.A. oznacza, że organ nadzoru finansowego uznał proces wyznaczania wskaźnika referencyjnego WIBOR za zgodny z wymogami Rozporządzenia BMR.

Szczegóły dotyczące WIBOR 3M, w tym bieżące i archiwalne wartości tego wskaźnika, opis metody jego opracowywania oraz procedury przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu jego wyznaczania, są publikowane na stronie www.gpwbenchmark.pl

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, administratorzy wskaźników referencyjnych muszą cyklicznie przeprowadzać przegląd metody wyznaczania stawek referencyjnych, co oznacza że GPW Benchmark S.A. może zmienić sposób wyznaczania WIBORu.

1. Wskaźnik referencyjny oraz metoda jego opracowania mogą się istotnie zmienić, np. po to, żeby dostosować do wymogów Rozporządzenia BMR lub innych wytycznych organu nadzoru.
2. Administrator może przestać opracowywać i publikować wskaźnik referencyjny np. z powodów utraty zezwolenia KNF.

Powyższe zmiany mogą wpłynąć na zmianę wartości wskaźnika referencyjnego, a tym samym na wysokość Twojej raty i całkowitego kosztu kredytu.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, przed wdrożeniem którejś z tych zmian, administrator powinien przeprowadzić publiczne konsultacje, a użytkownicy wskaźników, w tym banki, posiadają plany na wypadek tych zdarzeń. Sposób postępowania w przypadku istotnej zmiany lub wystąpienia zdarzenia regulacyjnego w zakresie wskaźnika referencyjnego stanowi załącznik do Umowy kredytu.

Ryzyko okresowo stałej stopy procentowej

(oprocentowanie okresowo stałe dostępne jest tylko dla kredytu hipotecznego udzielanego na cele mieszkaniowe)

Oprocentowanie okresowo stałe ustalane jest na 5 lat (60 miesięcy), co oznacza, że niezależnie od zmiany wysokości stóp procentowych i wskaźnika referencyjnego mają Państwo pewność niezmienności oprocentowania i raty kredyt w tym czasie. W okresie obowiązywania stałej stopy procentowej nie można dokonać zmiany oprocentowania kredytu na oprocentowanie zmienne.

Jeśli do końca spłaty kredytu zostało mniej niż 5 lat, Bank może ustalić oprocentowanie stałe na cały ten okres.

Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR	Wpływ zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR na ratę kredytu w okresie oprocentowania stałego
spadek	rata kredytu pozostaje bez zmian
wzrost	rata kredytu pozostaje bez zmian
utrzymuje się na dotychczasowym poziomie	rata kredytu pozostaje bez zmian

Uwaga! W terminie nie później niż dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania stałej stopy procentowej Bank wysyła do Kredytobiorcy informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania. Po 5 latach Kredytobiorca może:

- podpisać aneks do Umowy kredytu – może wybrać nowe oprocentowanie zgodnie z przedstawioną ofertą Banku,
- nic nie zrobić – wtedy Bank zgodnie z zawartą Umową kredytu zmieni oprocentowanie kredytu na oprocentowanie zmienne, tj. aktualny wskaźnik WIBOR 3M + marża Banku.

Ryzyko związane z zaciągnięciem kredytu o okresowo stałym oprocentowaniu związane jest z możliwością utraty ewentualnych korzyści, które Kredytobiorca mógłby uzyskać w przypadku zaciągnięcia kredytu z oprocentowaniem zmiennym w sytuacji, kiedy w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej stopy rynkowe wpływające na wysokość oprocentowania zmiennego nie wzrosłyby, wzrosłyby niewiele lub nawet spadły, utrzymując się na poziomie skutkującym tym, że wysokość oprocentowania zmiennego w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej byłaby niższa niż opartego o stałą stopę oprocentowania kredytu zaciągniętego przez kredytobiorcę. W takim przypadku kredytobiorca, płacąc raty według oprocentowania stałego – wyższego w tym okresie, utraciłby potencjalne korzyści wynikające z niższych odsetek, które mógłby płacić z tytułu kredytu ze zmiennym oprocentowaniem. Wysokość ewentualnej korzyści z tytułu niższych kosztów odsetkowych w przypadku wyboru kredytu oprocentowanego według zmiennej zależą jednak od tego na jakim poziomie będą kształtować się stopy procentowe w okresie stosowania stałej stopy procentowej, czego nie da się przewidzieć zawierając umowę kredytu co najwyżej w tej sprawie różne podmioty lub osoby mogą prognozować kształtowanie się tych stóp.

Kolejne ryzyko związane jest ze wzrostem stóp procentowych w okresie stosowania stałej stopy, co skutkowałoby skokowym wzrostem wysokości oprocentowania po zakończeniu tego okresu. W przypadku oprocentowania według zmiennej stopy wzrost ten byłby stopniowy i nie miałby szokowego charakteru dla kredytobiorcy.

W tabeli prezentujemy jak zmieni się rata po okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej, tj. po 5 latach, gdy w pozostałym okresie kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, a stawka WIBOR nie zmieni się.

Założenia:

- kwota kredytu: 366 615,00 zł
- Okres spłaty kredytu: 226 miesięcy
- Oprocentowanie okresowo stałe: 5,65 % w skali roku
- Rata kredytu przez pierwsze 5 lat: 2 638,99 zł
- marża Banku przez pierwsze 5 lat : 1,80 p.p.
- marża Banku po 5 latach: 1,55 p.p.
- raty zaokrąglamy do pełnej złotówki

WIBOR 3M	Oprocentowanie okresowo stałe po 5 latach w skali	pierwsza rata kredytu po 5 latach stałej stopy		całkowita kwota do spłaty	
		raty równe (w zł)	raty malejące (w zł)	raty równe (w zł)	raty malejące (w zł)
3,00%	4,55 %	2 430 zł	2 643 zł	551 348 zł	528 374 zł
5,00%	6,55 %	2 839 zł	3 092 zł	644 049 zł	597 725 zł
3,81%[1]	5,36 %	2 591 zł	2 825 zł	587 979 zł	556 461 zł
7,81%[2]	9,36 %	3 468 zł	3 723 zł	786 507 zł	695 164 zł
10,00%	11,55 %	3 996 zł	4 214 zł	906 455 zł	771 103 zł
31,08%[3]	32,63 %	9 993 zł	8 944 zł	2 264 333 zł	1 502 066 zł

[1] WIBOR 3M z 01.09.2026 r.
[2] Wzrost poziomu wskaźnika WIBOR 3M o 4 punkty procentowe
[3] różnicę między najwyższym i najniższym zanotowanym poziomem WIBOR 3M w okresie ostatnich 30 lat

Ryzyko nadmiernego zadłużenia

To sytuacja, w której Kredytobiorca traci zdolność do spłaty swoich zobowiązań. Charakteryzuje się ona nadwyżką bieżących i przyszłych obciążeń finansowych Kredytobiorcy nad jego dochodami oraz niedoborem wolnych środków, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę jego zobowiązań.

Bardzo długi okres spłaty zobowiązania, jakim jest kredyt zabezpieczony hipoteką, wymaga od Państwa zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych z Państwa, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania dla których wstępna analiza wniosków kredytowych wskazuje na przekroczenie przez wskaźnik DStI 40% lub w przypadku przekroczenia przez wskaźnik DStI 50% dla pozostałych klientów.

Długi okres spłaty kredytu oraz podwyższone przez ten czas wydatki zwiększają ryzyko wystąpienia sytuacji nadwyżki wydatków nad dochodami. Rodzi to po stronie Kredytobiorcy konieczność dokładnego planowania wydatków oraz w miarę możliwości gromadzenia środków, które będą stanowiły margines bezpieczeństwa w przypadku pogorszenia się sytuacji dochodowej Kredytobiorcy lub konieczności ponoszenia wyższych niż planowane wydatków.

Zaangażowanie się w transakcję kredytową wówczas winno być świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po stronie Banku, jak i Państwa. Bank wskazuje, że kredyt hipoteczny obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Państwa sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Państwa większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

Ryzyko zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu

Kredyt hipoteczny zabezpieczony jest hipoteką ustanowioną na nieruchomości. Zmiany cen rynkowych nieruchomości oznaczają zmiany wartości tego zabezpieczenia. W długim okresie czasu mogą wystąpić wielokrotne, nieprzewidziane zmiany cen nieruchomości:

- wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym zarówno dla kredytobiorcy jak i banku,
- obniżenie wartości nieruchomości może spowodować, że wartość zabezpieczenia może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia i wówczas bank będzie mógł wymagać od Kredytobiorcy dodatkowego zabezpieczenia o wartości adekwatnej do obniżonej wartości zabezpieczenia.

<u>Uwaga !</u> Niniejsza informacja o ryzykach i kosztach związanych z zawarciem umowy o kredyt zabezpieczony hipotecznie nie może być jedyną podstawą dla Państwa do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej. Przedstawione przez nas zapisy mają charakter informacyjny i uwzględniają zapisy Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.

Potwierdzam odbiór niniejszej informacji

……
data i podpis klienta

Słowniczek:

(poniżej przedstawiamy pojęcia nazywane w naszym Banku i to jak je rozumiemy)

Bufor dochodowy – nadwyżka dochodu rozporządzalnego kredytobiorcy nad wydatkami związanymi z obsługą przez kredytobiorcę zobowiązań kredytowych

LTV (ang. Loan-to-value) - współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości zabezpieczenia.

marża Banku - wynagrodzenie banku za pożyczony kapitał kredytu. Wysokość marży bank ustala z kredytobiorcą indywidualnie i wynika ona z umowy kredytu. Im większe ryzyko dla banku stanowi pożyczanie pieniędzy, tym najczęściej marża będzie wyższa.

Oprocentowanie okresowo stałe – stopa procentowa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w okresie wskazanym w Umowie kredytu.

Oprocentowanie zmienne – stopa procentowa, według której oprocentowany jest kredyt, ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Banku.

Rozporządzenie BMR - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 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. zmianami.

Wskaźnik DStI (ang. debt service to income) – wskaźnik wyrażający stosunek całkowitych rocznych kosztów związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego.