Informacja o ryzykach i kosztach związanych z kredytem hipotecznym dla kredytobiorców hipotecznych UniCredit S.p.A. Spółka Akcyjna II Oddział w Polsce

Wprowadzenie

Poniższe informacje oraz dane mają charakter wyłącznie informacyjny, nie stanowią oferty banku i nie mogą stanowić jedynej podstawy Twojej decyzji dotyczącej wyboru oferty kredytowej. Niniejszy dokument został opracowany zgodnie z zaleceniami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Przy zawieraniu umowy kredytu hipotecznego poprosimy Cię o podpisanie oświadczenia, że zostałeś poinformowany przez bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz, że jesteś świadomy jego ponoszenia.

1. Ryzyko związane ze zmianą stopy procentowej

Kredyty hipoteczne, których oprocentowanie jest zmienne, wiążą się z ryzykiem wynikającym ze zmian stóp procentowych. Oznacza to, że wysokość raty może ulegać wahaniom w zależności od sytuacji na rynku finansowym. Zjawisko to dotyczy zarówno kredytów udzielanych w złotych polskich, jak i w walutach obcych.

Na oprocentowanie kredytu składają się dwa główne elementy:

1. **wskaźnik referencyjny** obowiązujący na rynku międzybankowym (np. WIBOR, WIRON, LIBOR),
2. **marża banku**, ustalana indywidualnie w umowie kredytowej.

Zatem wskaźnik referencyjny + marża = oprocentowanie zmienne.

Przykładowo, jeśli marża wynosi 1%, a stawka WIBOR 6M kształtuje się na poziomie 6%, całkowite oprocentowanie kredytu wynosi 7%.

Każda rata kredytu składa się z części **kapitałowej** oraz **odsetkowej**. To właśnie część odsetkowa ulega zmianie, gdy zmienia się:

1. pozostała do spłaty kwota kredytu,
2. stopa referencyjna,
3. marża.

Aktualizacja stopy referencyjnej odbywa się zazwyczaj co 3, 6 lub 12 miesięcy, w zależności od rodzaju wskaźnika – np. WIBOR 3M jest ustalany co trzy miesiące, a WIBOR 6M co pół roku. Indeks przy nazwie wskaźnika np.: 3M, 6M, 12M oznacza termin, którego dotyczy wskaźnik referencyjny, czyli 3M – trzy miesiące, 6M – sześć miesięcy, 12M – dwanaście miesięcy.

Marża banku jest zwykle stała przez cały okres kredytowania, ale jej wysokość zależy od wielu czynników, m.in. długości okresu spłaty, wkładu własnego kredytobiorcy, wartości nieruchomości oraz wskaźnika LTV (relacji kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia). Marża banku co do zasady nie ulega zmianie w okresie kredytowania, z wyjątkiem sytuacji, gdy nie spełnisz warunków utrzymania obniżonej marży określonych w umowie kredytowej.

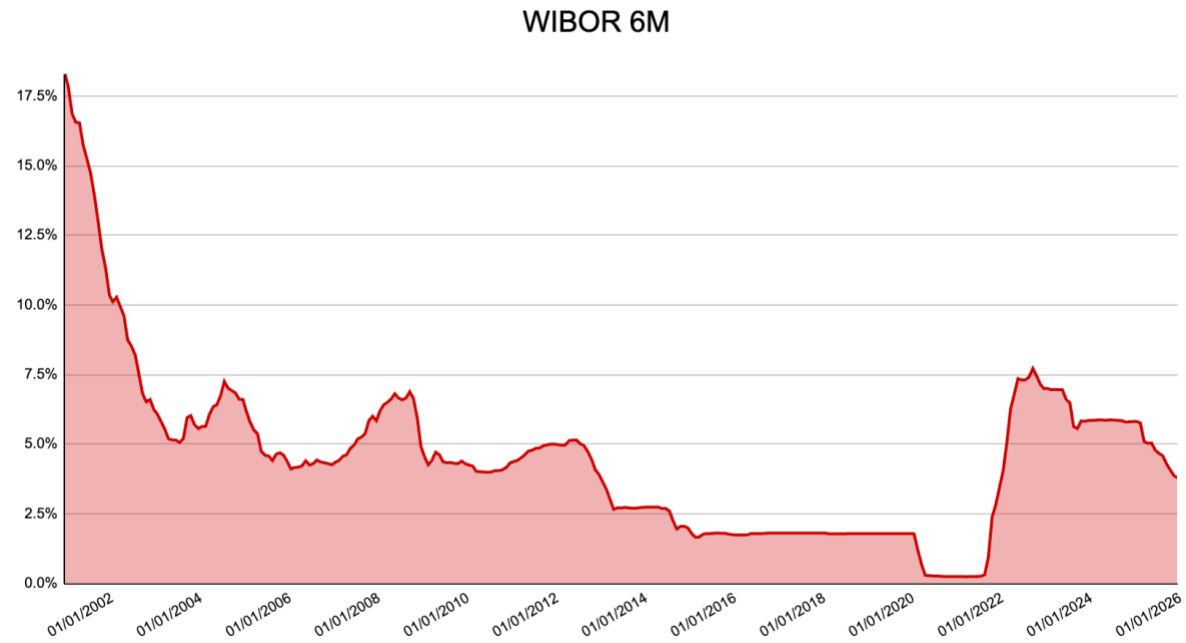
Ryzyko stopy procentowej polega na tym, że wzrost wskaźnika referencyjnego – np. WIBOR 6M – powoduje zwiększenie części odsetkowej raty, a tym samym wzrost całkowitego obciążenia kredytowego (zmiana na Twoją niekorzyść). Spadek wskaźnika referencyjnego działa odwrotnie – rata wówczas maleje (zmiana na Twoją korzyść).

W praktyce oznacza to, że w okresie długiego kredytowania oprocentowanie może się wielokrotnie zmieniać, a jego wzrost może znacznie zwiększyć wysokość raty.

Możliwe jest również, że poziom wskaźnika referencyjnego pozostanie bez zmian. W takiej sytuacji również część odsetkowa raty kredytu pozostaje taka sama.

W przypadku kredytu hipotecznego zaciągniętego na długi okres należy liczyć się jednak z tym, że stopy procentowe mogą wielokrotnie się zmieniać, w tym ulegać istotnym podwyżkom, co może oznaczać wzrost oprocentowania kredytu. Wzrost wartości wskaźnika referencyjnego nie jest ograniczony.

Wykres 1. Historia zmian wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M od stycznia 2001 r. do stycznia 2026 r. na podstawie danych miesięcznych



Zawierając umowę kredytu opartego na wskaźniku referencyjnym, należy mieć świadomość, że jego wartość może się zmieniać. Wpływ na to mają zarówno wahania rynkowe, jak i ewentualne zmiany w sposobie obliczania tego wskaźnika. Wskaźniki referencyjne ustalane są przez niezależnych administratorów, a nie przez bank.

Wykres 2. Przykład wpływu wzrostu referencyjnej stopy procentowej na wysokość miesięcznej raty na przykładzie kredytu w wysokości 500 000 zł na okres 25 lat

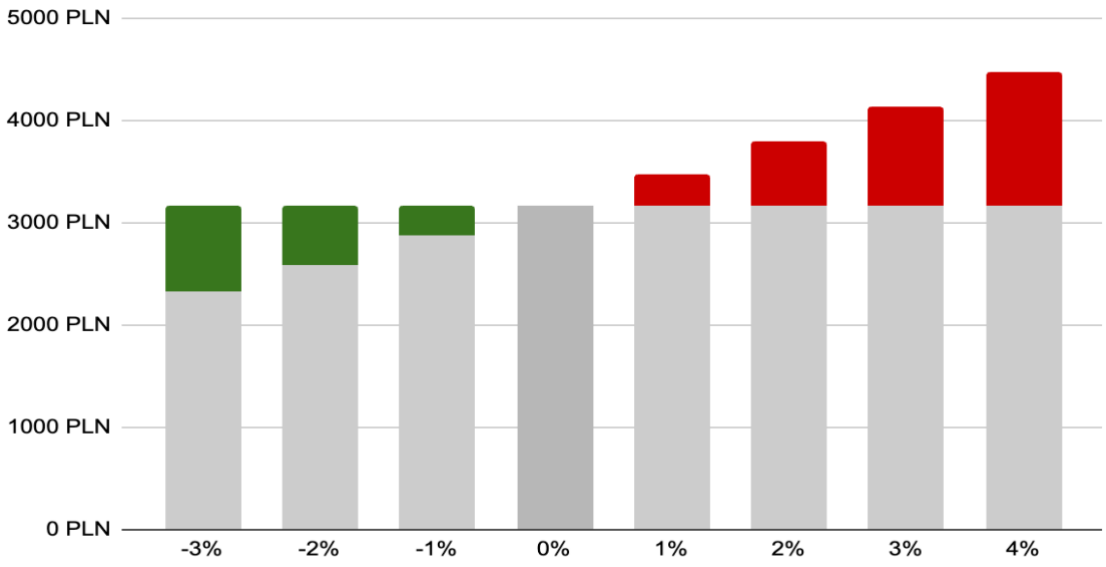
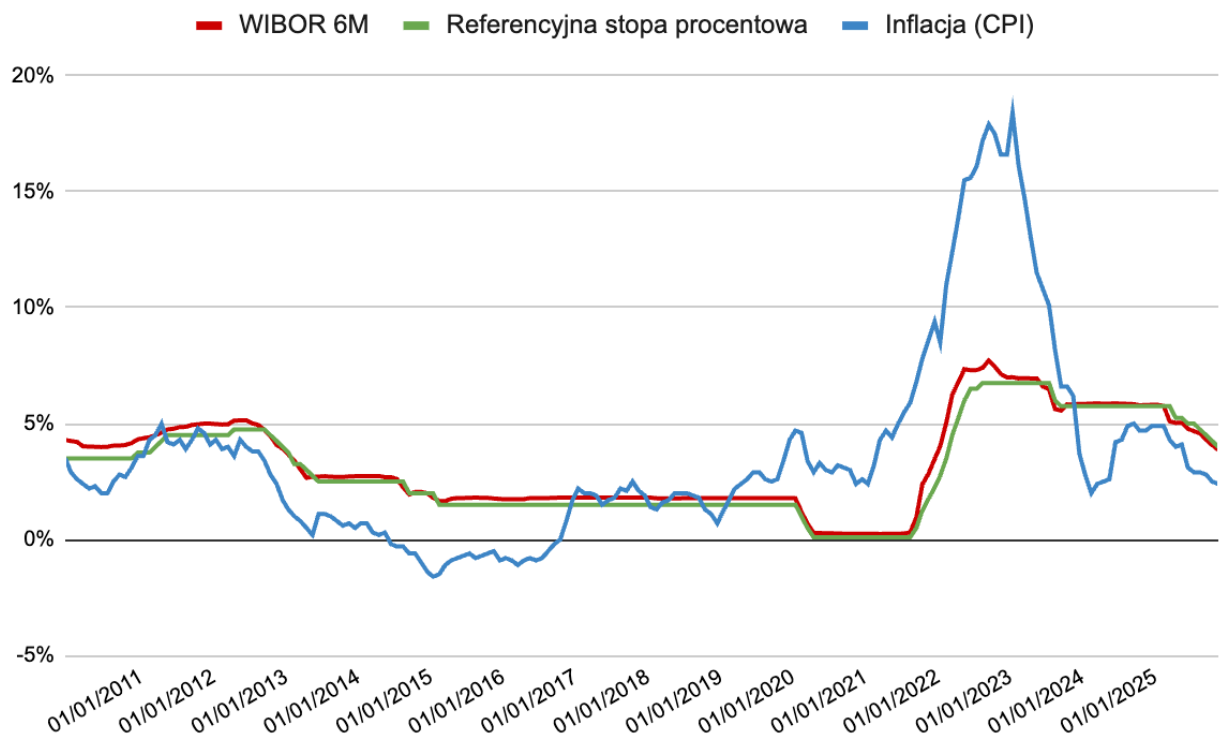


Tabela 1. Przykład wpływu wzrostu referencyjnej stopy procentowej na wysokość miesięcznej raty i całkowitą kwotę do spłaty na przykładzie kredytu w wysokości 500 000 zł na okres 25 lat

Oprocentowanie kredytu	WIBOR 6M	Zmiana WIBOR 6M	Wysokość raty	Zmiana wysokości raty	Całkowita kwota do spłaty
2.83%	0.92%	-3%	2 327 zł	- 843 zł	698 125 zł
3.83%	1.92%	-2%	2 592 zł	- 577 zł	777 743 zł
4.83%	2.92%	-1%	2 874 zł	- 296 zł	862 092 zł
5.83%	**3.92%**	**0%**	**3 170 zł**	**0 zł**	**950 925 zł**
6.83%	4.92%	1%	3 480 zł	310 zł	1 043 957 zł
7.83%	5.92%	2%	3 803 zł	633 zł	1 140 883 zł
8.83%	6.92%	3%	4 138 zł	968 zł	1 241 379 zł
9.83%	7.92%	4%	4 484 zł	1 314 zł	1 345 117 zł

Przykładowo, przy kredycie ze zmiennym oprocentowaniem i stawce [WIBOR 6M] = 3,92%, miesięczna rata wynosi około **3 170 zł**. Jeśli jednak WIBOR 6M wzrośnie do 12,92%, rata może się podwoić, osiągając poziom około **6 342 zł**. Takie poziomy stóp procentowych miały miejsce w przeszłości, dlatego warto mieć świadomość potencjalnych zmian i przygotować się finansowo na ich skutki.

Wykres 3. Zależność między stopami procentowymi a inflacją



Zanim zdecydujesz się na podpisanie umowy kredytowej, warto przeanalizować, jak w ostatnich latach zmieniały się stopy procentowe i poziom inflacji. Oba te czynniki mają bezpośredni wpływ na wysokość raty i całkowity koszt kredytu.

W trakcie wieloletniej spłaty kredytu hipotecznego może dojść do wzrostu inflacji i stóp procentowych, co w konsekwencji spowoduje zwiększenie raty kredytu i całkowitej kwoty do spłaty.

2. Ryzyko związane z kredytami opartymi o okresowo stałe oprocentowanie

W przypadku kredytów hipotecznych bank może zaproponować oprocentowanie, które pozostaje niezmienne przez **5 lat** (czyli 60 miesięcy) od dnia uruchomienia kredytu. Oznacza to, że w tym okresie wysokość raty nie będzie się zmieniać, nawet jeśli w tym czasie na rynku wzrosną lub spadną stopy procentowe.

Rozwiązanie to może zapewniać stabilność i przewidywalność raty, jednak wymaga świadomej decyzji, ponieważ po zakończeniu okresu stałego oprocentowania warunki kredytu mogą ulec zmianie.

Podstawowe cechy i ryzyka okresowo stałego oprocentowania:

1. **Brak zmian raty w trakcie obowiązywania stawki stałej.** Przez 5 lat kredytobiorca spłaca raty o tej samej wysokości – niezależnie od zmian stóp procentowych.

2. **Brak korzyści z ewentualnego spadku stóp.** Jeśli w tym czasie rynkowe stopy procentowe obniżą się, rata kredytu pozostanie na niezmienionym poziomie.

3. **Niepewność po zakończeniu okresu stałego.** Po upływie 5 lat bank zaproponuje nową ofertę – można wybrać kolejną stawkę stałą lub przejść na oprocentowanie zmienne.

Jeżeli kredytobiorca zdecyduje się na oprocentowanie zmienne, rata będzie ustalana na podstawie aktualnej stopy referencyjnej WIBOR 6M powiększonej o stałą marżę banku. Wysokość tej raty może być zarówno niższa, jak i znacznie wyższa niż dotychczasowa, w zależności od warunków rynkowych obowiązujących w danym momencie.

Z kolei wybór nowego okresu stałego oprocentowania wymaga podpisania aneksu do umowy. Bank zaproponuje wtedy nową stawkę, która może różnić się od poprzedniej. Możesz przyjąć tę propozycję lub ją odrzucić – w tym drugim przypadku spłata będzie kontynuowana na zasadach oprocentowania zmiennego.

Tabela 2. Przykładowa symulacja spłaty rat kredytu z oprocentowaniem stałym przez 5 lat oraz całkowity koszt kredytu bez uwzględnienia dodatkowych kosztów

Kwota kredytu	500 000.00 zł
Okres spłaty	25 lat
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	5.69%
Miesięczna rata przy stałym oprocentowaniu (rata 1-60)	3 127.43 zł
Oprocentowanie zmienne od 6 roku	5.83%
Miesięczna rata przy zmiennym oprocentowaniu (rata 61-300)	3 163.22 zł
Całkowity koszt kredytu	446 803.08 zł

Tabela 3. Wysokość raty po przejściu na oprocentowanie zmienne przy wzroście stóp procentowych

Kwota kredytu	500 000.00 zł	500 000.00 zł	500 000.00 zł
Okres spłaty	25 lat	25 lat	25 lat
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	5.69%	5.69%	5.69%
Miesięczna rata przy stałym oprocentowaniu (rata 1-60)	3 127.43 zł	3 127.43 zł	3 127.43 zł
Oprocentowanie zmienne od 6 roku	6.83%	7.83%	8.83%
Miesięczna rata przy zmiennym oprocentowaniu (rata 61-300)	3 424.95 zł	3 696.94 zł	3 978.64 zł
Całkowity koszt kredytu	509 610.80 zł	574 881.12 zł	642 476.85 zł

Tabela 4. Wysokość raty po przejściu na oprocentowanie zmienne przy spadku stóp procentowych

Kwota kredytu	500 000.00 zł	500 000.00 zł	500 000.00 zł
Okres spłaty	25 lat	25 lat	25 lat
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	5.69%	5.69%	5.69%
Miesięczna rata przy stałym oprocentowaniu (rata 1-60)	3 127.43 zł	3 127.43 zł	3 127.43 zł
Oprocentowanie zmienne od 6 roku	4.83%	3.83%	2.83%
Miesięczna rata przy zmiennym oprocentowaniu (rata 61-300)	2 912.29 zł	2 672.62 zł	2 444.63 zł
Całkowity koszt kredytu	386 584.64 zł	329 068.73 zł	274 352.39 zł

W praktyce oznacza to, że przez pierwsze 5 lat Twoje miesięczne obciążenie jest stabilne, ale po tym okresie może się zmienić – zarówno na korzyść, jak i niekorzyść. Wszystko zależy od kierunku zmian stóp procentowych w gospodarce.

Jeśli w czasie obowiązywania oprocentowania stałego stopy rynkowe wzrosną, kredytobiorca zyskuje – ponieważ jego rata się nie zmienia. Jeśli jednak stopy spadną, rata nie obniży się, mimo że kredyty o oprocentowaniu zmiennym stałyby się tańsze.

Zatem po upływie okresu 5 lat kredyt może być spłacany:

1. **według zmiennej stopy procentowej**, opartej o aktualny wskaźnik referencyjny (WIBOR 6M) i marżę ustaloną w umowie, lub
2. **według nowego okresu stałego oprocentowania**, zaproponowanego przez bank na kolejny pięcioletni okres.

Każda z opcji ma swoje zalety i ryzyka. Wybierając oprocentowanie okresowo stałe, warto rozważyć, czy stabilność rat w najbliższych latach jest dla Ciebie ważniejsza niż możliwość korzystania z ewentualnych spadków stóp w przyszłości (przy jednoczesnym ryzyku ich wzrostów).

3. Wpływ okresu kredytowania na kształtowanie się rat kredytu hipotecznego

Wysokość raty kredytu hipotecznego zależy przede wszystkim od dwóch czynników: **kwoty kredytu** i **okresu jego spłaty**.

Przy tej samej kwocie kredytu obowiązuje zasada:

1. im **krótszy okres kredytowania**, tym **wyższa miesięczna rata**,
2. im **dłuższy okres kredytowania**, tym **niższa rata**, ale większy całkowity koszt kredytu.

Każda rata kredytu składa się z dwóch części:

1. **kapitałowej** – czyli spłaty pożyczonej kwoty,
2. **odsetkowej** – czyli wynagrodzenia banku za udostępnienie środków.

Oferowany przez bank kredyt hipoteczny spłacasz w **systemie rat równych**, co oznacza, że miesięczna kwota raty jest zbliżona przez cały okres kredytowania. W praktyce udział części kapitałowej i odsetkowej zmienia się – na początku spłacasz więcej odsetek, a mniej kapitału, z czasem proporcje odwracają się.

Wysokość raty może się jednak zmienić, jeśli zmieni się oprocentowanie kredytu (np. w przypadku kredytu ze zmienną stopą procentową).

Im dłuższy okres spłaty, tym dłużej naliczane są odsetki, a więc łączny koszt kredytu rośnie. Z kolei krótszy okres spłaty oznacza wyższą ratę miesięczną, ale mniejsze odsetki i niższy całkowity koszt kredytu.

Zalecenia Komisji Nadzoru Finansowego wskazują, że optymalny okres kredytowania nie powinien przekraczać 25 lat, a maksymalny dopuszczalny okres w przypadku podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o dłuższym okresie spłaty, wynosi 35 lat.

Wydłużanie okresu kredytowania może zwiększyć Twoją zdolność do otrzymania kredytu, ale równocześnie wiąże się z większym ryzykiem finansowym. W ciągu kilkudziesięciu lat Twoja sytuacja dochodowa może się zmienić dlatego warto zachować bufor bezpieczeństwa, czyli część dochodów pozostającą do dyspozycji po zapłaceniu raty.

Tabela 5. Wpływ długości okresu kredytowania na wysokość raty i tempo spłacania kapitału oraz odsetek (kredyt spłacany w ratach równych)

Kwota kredytu	500 000.00 zł	500 000.00 zł	500 000.00 zł	500 000.00 zł
Okres spłaty	15 lat	20 lat	25 lat	30 lat
Oprocentowanie zmienne	5.83%	5.83%	5.83%	5.83%
Miesięczna rata	4 173.50 zł	3 533.29 zł	3 169.75 zł	2 943.32 zł
Całkowity koszt kredytu	251 230.01 zł	347 990.01 zł	450 924.69 zł	559 596.73 zł
Całkowita kwota do zapłaty	751 230.01 zł	847 990.01 zł	950 924.69 zł	1 059 596.73 zł

Jak pokazano w tabeli, przy kredycie spłacanym w ratach równych:

1. dla okresu 15 lat rata może wynosić ok. **4 173.50 zł**,
2. dla okresu 25 lat – ok. **3 169.75 zł**.

W krótszym okresie kredytowym spłacasz większą część kapitału już od początku, dzięki czemu całkowity koszt kredytu jest niższy. Im szybciej spłacany jest kapitał, tym mniejszy będzie koszt odsetek i jednocześnie całkowity koszt kredytu.

Przykładowo, w kredycie na 15 lat część kapitałowa może stanowić nawet połowę raty, podczas gdy w kredycie na 25 lat to jedynie ok. jedna trzecia.

Z drugiej strony, dłuższy okres spłaty oznacza mniejsze obciążenie miesięcznego budżetu, co dla wielu osób ułatwia uzyskanie kredytu i bieżące zarządzanie finansami. Trzeba jednak pamiętać, że całkowita suma spłat będzie w takim przypadku wyższa.

Tabela 6. Wpływ długości okresu kredytowania na całkowitą sumę do spłaty (wraz z sumą kapitału oraz odsetek do spłaty)

Kwota kredytu	500 000.00 zł	500 000.00 zł	500 000.00 zł	500 000.00 zł
Okres spłaty	15 lat	20 lat	25 lat	30 lat
Oprocentowanie zmienne	5.83%	5.83%	5.83%	5.83%
Miesięczna rata	4 173.50 zł	3 533.29 zł	3 169.75 zł	2 943.32 zł
Całkowity koszt kredytu	251 230.01 zł	347 990.01 zł	450 924.69 zł	559 596.73 zł
Całkowita kwota do zapłaty	751 230.01 zł	847 990.01 zł	950 924.69 zł	1 059 596.73 zł

Z danych w tabeli wynika, że całkowity koszt kredytu rośnie wraz z długością okresu spłaty. Dlatego przed wyborem okresu kredytowania warto zastanowić się, czy priorytetem jest dla Ciebie niższa rata miesięczna, czy niższy koszt całkowity.

W praktyce najbezpieczniej jest dobrać okres kredytowania tak, aby rata była możliwa do spłaty przy zachowaniu rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki.

4. Całkowity koszt kredytu

Całkowity koszt kredytu to wszystkie koszty, które ponosisz w związku z zawarciem i obsługą umowy o kredyt hipoteczny. Obejmuje on zarówno koszty obowiązkowe, jak i dodatkowe, jeśli są niezbędne do uzyskania kredytu.

W skład całkowitego kosztu kredytu wchodzą m.in.:

- odsetki naliczane od pożyczonego kapitału,

- prowizje, opłaty, marże, podatki (jeżeli bank je zna),
- koszty ubezpieczeń, jeśli są wymagane do uzyskania kredytu lub skorzystania z określonych warunków oferty (jeżeli bank je zna).

Nie wlicza się natomiast kosztów opłat notarialnych czy opłat sądowych ponoszonych przez Ciebie.

Dlaczego całkowity koszt kredytu jest tak ważny?

Całkowity koszt kredytu pokazuje, ile faktycznie zapłacisz za pożyczone pieniądze. Nie należy więc kierować się wyłącznie wysokością miesięcznej raty – niższa rata nie zawsze oznacza tańszy kredyt.

Najlepszym sposobem porównania ofert różnych banków jest zestawienie ich całkowitych kosztów.

Jak wygląda przykładowy koszt kredytu hipotecznego?

Poniżej zamieszczono przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego z oprocentowaniem zmiennym. Dane mają charakter poglądowy i służą wyłącznie celom informacyjnym.

Zmienne oprocentowanie oznacza, że rata kredytu może w przyszłości wzrosnąć lub zmaleć w zależności od zmian stóp procentowych.

Tabela 7. Przykład reprezentatywny kredytu hipotecznego z oprocentowaniem zmiennym

Parametr	Wartość
Kwota kredytu	500 000 zł
Wysokość raty	3 169.75 zł
Okres kredytu w miesiącach	300
Marża	1.91%
Wskaźnik referencyjny [np. WIBOR 6M]	3.92%
Oprocentowanie nominalne	5.83%
Typ nieruchomości	mieszkanie
Szacowana wartość nieruchomości	800 000 zł
Odsetki od kredytu	450 925 zł
Prowizja jednorazowa za udzielenie kredytu	0
Stawka za ubezpieczenie na życie	0
Stawka za ubezpieczenie nieruchomości	0
Opłata za ocenę nieruchomości	500 zł

Opłata sądowa za wpis hipoteki oraz podatek PCC	219 zł
Całkowity koszt kredytu	451 144 zł
Całkowita kwota do zapłaty płatna w 300 ratach	951 144 zł
RRSO (rzeczywista roczna stopa oprocentowania)	6,08%

Tabela 8. Przykład reprezentatywny kredytu hipotecznego z oprocentowaniem okresowo stałym

Parametr	Wartość
Kwota kredytu	500 000 zł
Wysokość raty	3 142,51 zł
Okres kredytu w miesiącach	300
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	5,74%
Marża po 5 latach	1,91%
Wskaźnik referencyjny [np. WIBOR 6M]	3,92%
Oprocentowanie zmienne nominalne	5,83%
Typ nieruchomości	mieszkanie
Szacowana wartość nieruchomości	800 000 zł
Odsetki od kredytu	442 753 zł
Prowizja jednorazowa za udzielenie kredytu	0
Stawka za ubezpieczenie na życie	0
Stawka za ubezpieczenie nieruchomości	0
Opłata za ocenę nieruchomości	500 zł
Opłata sądowa za wpis hipoteki oraz podatek PCC	219 zł
Całkowity koszt kredytu	442 972 zł
Całkowita kwota do zapłaty płatna w 300 ratach	942 972 zł
RRSO (rzeczywista roczna stopa oprocentowania)	5,96%

5. Ryzyko zmiany cen zabezpieczenia kredytu

Zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest nieruchomość, na której ustanawia się hipotekę. Wartość takiego zabezpieczenia może się zmieniać w czasie (rosnąć lub spadać) w zależności od sytuacji na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, lokalizacji czy ogólnej kondycji gospodarki.

Zmiana wartości nieruchomości jest naturalnym zjawiskiem, ale może mieć wpływ zarówno na Ciebie jako kredytobiorcę, jak i na bank, który udzielił kredytu.

Czym jest wskaźnik LTV?

Przy udzielaniu kredytu bank ocenia tzw. wskaźnik LTV (z ang. *Loan-to-value*), czyli relację pomiędzy wysokością kredytu a wartością nieruchomości, która stanowi jego zabezpieczenie. Im niższy wskaźnik LTV, tym bezpieczniejszy kredyt dla Ciebie i dla banku.

Przykładowo, jeśli wartość nieruchomości wynosi 800 000 zł, a kredyt opiewa na 500 000 zł, wskaźnik LTV wynosi 62.5%.

Tabela 9. Przykłady obliczenia wskaźnika LTV

Kwota kredytu	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Wartość nieruchomości	625 000 zł	700 000 zł	800 000 zł	900 000 zł	1 000 000 zł
Wskaźnik LTV	80.00%	71.43%	62.50%	55.56%	50.00%

Dlaczego LTV się zmienia?

Bank ma obowiązek monitorować wartość zabezpieczeń także w trakcie spłaty kredytu. Wskaźnik LTV może się zmieniać, ponieważ zależy nie tylko od tego, jak szybko spłacasz kredyt, ale również od aktualnej wartości nieruchomości na rynku.

Jeśli ceny mieszkań rosną, wskaźnik LTV maleje, co jest korzystne dla kredytobiorcy. Jeśli natomiast ceny nieruchomości spadają, wskaźnik LTV rośnie – co może oznaczać, że wartość zabezpieczenia nie w pełni pokrywa pozostałą kwotę kredytu.

Tabela 10. Zmiany wartości nieruchomości a zmiany wskaźnika LTV

Kwota kredytu	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Wartość nieruchomości	625 000 zł	700 000 zł	800 000 zł	900 000 zł	1 000 000 zł
Wskaźnik LTV	80.00%	71.43%	62.50%	55.56%	50.00%
Wartość nieruchomości po spadku ceny o 5%	593 750 zł	665 000 zł	760 000 zł	855 000 zł	950 000 zł
Wskaźnik LTV po spadku ceny o 5%	84.21%	75.19%	65.79%	58.48%	52.63%
Wartość nieruchomości po	656 250 zł	735 000 zł	840 000 zł	945 000 zł	1 050 000 zł

wzroście ceny o 5%					
Wskaźnik LTV po wzroście ceny o 5%	76.19%	68.03%	59.52%	52.91%	47.62%

Co oznacza spadek wartości nieruchomości?

Spadek wartości nieruchomości jest sytuacją niekorzystną. Jeżeli zabezpieczenie przestaje w pełni pokrywać aktualne zadłużenie, bank może poprosić o:

1. **ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia**, np. na innej nieruchomości, lub
2. **częściową wcześniejszą spłatę kredytu**, aby przywrócić bezpieczny poziom LTV.

Dlatego tak ważne jest, aby nie przeceniać wartości kupowanej nieruchomości. Jeżeli zapłacisz za nią więcej niż faktycznie jest warta, możesz ponieść stratę w przyszłości – np. gdy będziesz chciał ją sprzedać, a ceny rynkowe spadną.

Jak ograniczyć ryzyko?

Przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości i zaciągnięciu kredytu hipotecznego warto przeanalizować czynniki, które wpływają na jej wartość, takie jak m.in.:

1. sytuacja gospodarcza w kraju i w regionie,
2. dynamika cen nieruchomości w danej lokalizacji,
3. lokalny popyt i podaż mieszkań,
4. plany zagospodarowania przestrzennego, inwestycje w okolicy, stan techniczny budynku.

Świadomość tych czynników pomoże Ci ocenić, czy nieruchomość ma szansę utrzymać lub zwiększyć swoją wartość w przyszłości, a tym samym ograniczyć ryzyko finansowe związane z kredytem hipotecznym.

6. Słownik pojęć

Administrator – podmiot odpowiedzialny za opracowywanie wskaźnika referencyjnego w rozumieniu rozporządzenia BMR.

Bank – **UniCredit S.p.A.,** instytucja kredytowa utworzona we Włoszech jako spółka akcyjna, z siedzibą i centralą w Mediolanie przy Piazza Gae Aulenti 3, Tower A, Mediolan, Włochy, wpisany do Rejestru Przedsiębiorstw Mediolan-Monza-Brianza-Lodi, numer identyfikacji podatkowej i numer VAT: 00348170101, spółka dominująca UniCredit Banking Group, wpisana pod numerem: 02008.1 do Rejestru Grup Bankowych prowadzonego przez Bank Włoch zgodnie z art. 64 Dekretu Ustawodawczego nr 385 z dnia 1 września 1993 r. z późniejszymi zmianami, prowadząca działalność w Polsce poprzez swój oddział **UniCredit S.p.A. Spółka Akcyjna II Oddział w Polsce**, z siedzibą w Warszawie przy ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS:

0001268305, REGON: 545798898, NIP: 1080029991, adres do doręczeń elektronicznych Banku: AE:PL-95981-93865-GJDGB-37

Hipoteka – forma zabezpieczenia kredytu hipotecznego polegająca na tym, że bank ma prawo dochodzić swoich roszczeń z nieruchomości, jeśli kredyt nie jest spłacany. Hipoteka jest wpisywana do księgi wieczystej i stanowi ograniczone prawo rzeczowe.

Marża – stała część oprocentowania kredytu stanowiąca wynagrodzenie banku za udzielenie kredytu. Jej wysokość ustalana jest indywidualnie w umowie i zależy m.in. od ryzyka kredytowego oraz wysokości wkładu własnego.

Oprocentowanie okresowo stałe – oznacza, że przez określony czas 5 lat (60 miesięcy) oprocentowanie kredytu nie zmienia się, niezależnie od zmian stóp procentowych na rynku. Po upływie tego okresu możesz przejść na oprocentowanie zmienne składające się z sumy marży banku oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M obowiązującego w dniu zmiany lub zawrzeć aneks do umowy, ustalający nową stawkę stałego oprocentowania.

Oprocentowanie zmienne – oprocentowanie kredytu będące sumą stopy referencyjnej aktualizowanej co 6 miesięcy (WIBOR 6M) oraz stałej marży banku. Wzrost stopy referencyjnej powoduje wzrost raty kredytu, a jej spadek – obniżenie raty. Nie wiadomo ile w przyszłości wyniesie wskaźnik WIBOR 6M.

Prowizja za udzielenie kredytu – jednorazowa opłata pobierana przez bank w momencie uruchomienia kredytu. Jest wyrażona w postaci procentu kwoty kredytu oraz kwoty pieniężnej.

Rata kredytu – kwota, którą kredytobiorca spłaca bankowi w określonych terminach (np. co miesiąc). Składa się z części kapitałowej (rata kapitałowa) i części odsetkowej (rata odsetkowa).

Rata kapitałowa – część raty kredytu, która służy do spłaty pożyczonego kapitału.

Rata odsetkowa – część raty kredytu stanowiąca odsetki naliczane od pozostałego do spłaty kapitału. Jej wysokość zależy od oprocentowania kredytu, okresu pozostałego do spłaty oraz kwoty pozostałej do spłaty.

RRSO (rzeczywista roczna stopa oprocentowania) – wskaźnik pokazujący całkowity koszt kredytu w ujęciu rocznym, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu.

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. zm.

Stopa referencyjna – rynkowa stopa procentowa (np. WIBOR), stanowiąca podstawę do obliczenia oprocentowania kredytu. Zmiany tej stopy wpływają bezpośrednio na wysokość raty kredytu.

WIBOR – (ang. *Warsaw Interbank Offered Rate*) – stopa procentowa, po jakiej banki w Polsce udzielają sobie wzajemnie pożyczek na rynku międzybankowym. Wysokość wskaźnika WIBOR wraz z marżą banku wpływa bezpośrednio na oprocentowanie kredytu.

WIBOR 6M – odmiana stawki WIBOR, określająca oprocentowanie pożyczek międzybankowych udzielanych na sześć miesięcy. Zmiana tej stawki wpływa na wysokość rat kredytu.

Wkład własny – środki finansowe, które kredytobiorca wnosi z własnych oszczędności na zakup lub budowę nieruchomości.

Wskaźnik LTV – (ang. *Loan-to-value*) – relacja pomiędzy wysokością kredytu a wartością nieruchomości, która stanowi jego zabezpieczenie.