

Prowadzący: dzień dobry, witam serdecznie Państwa w podcaście dotyczącym stóp procentowych. Moimi i państwa gośćmi będą Ania Kuligowska oraz Kamil Liberadzki. Witam serdecznie.

Anna Kuligowska: dzień dobry.

Kamil Liberadzki: dzień dobry, witam serdecznie.

Prowadzący: dzisiaj postaramy się poruszyć bardzo istotny temat dla nas wszystkich, ponieważ obecnie Urząd Komisji Nadzoru Finansowego prowadzi kampanię społeczną *Ryzyko Stopy Procentowej*. Do kogo jest skierowana ta kampania?

Kamil Liberadzki: kampania jest skierowana do konsumentów, konsumentów kredytobiorców, a to dlatego, że konsumenci kredytobiorcy zawierając umowę o kredyt hipoteczny najczęściej pożyczają duże kwoty i tym samym narażają się na ryzyko wzrostu stóp procentowych. To ryzyko zawsze istniało, natomiast teraz jest ono szczególnie wysokie ze względu na niskie bieżące stopy procentowe.

I jest jeszcze jeden powód dla którego warto dzisiaj porozmawiać o ryzyku stopy procentowej, a mianowicie od 30 czerwca bieżącego roku w życie weszła Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego. To akt regulacyjny, który zobowiązuje banki komercyjne do zaoferowania wszystkim konsumentom, kredytobiorcom, kredytów mieszkaniowych hipotecznych o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu. Jest to novum na polskim rynku, swoista mała rewolucja, dlatego warto o tym temacie szczególnie teraz porozmawiać. Stąd właśnie taki timing naszej kampanii.

Prowadzący: a jaki jest cel prowadzenia wspomnianej kampanii i dlaczego Urząd zdecydował się na jej przeprowadzenie Aniu?

Anna Kuligowska: chodzi o uzmysłowienie klientom ryzyka stopy procentowej, czyli tego, że rzeczywiście oprocentowanie kredytów może wzrosnąć, że mogą się zmienić wobec tego ich obciążenia miesięczne. Chcemy, żeby klienci byli świadomi ryzyka, które, które ponoszą. Stąd wskazujemy właśnie na to ryzyko. Mówimy też o tym, żeby klienci przed zawarciem umowy przeczytali ją dokładnie i poznali wszystkie warunki. Chodzi o wszystkie dodatkowe elementy, które wpływają na wysokość kredytu, czy też w ogóle później jego obsługę; żeby też mogli porównać różne oferty i żeby byli świadomi tego, że jeden kredyt, który na pierwszy rzut oka wygląda na bardziej korzystny, tak naprawdę po poznaniu wszystkich warunków może się okazać, że jest mniej korzystny.

Prowadzący: tak patrząc na tą kampanię ona jest bardzo ważna dla nas wszystkich. Dlaczego to ryzyko stopy procentowej w tej chwili jest bardzo istotne?

Kamil Liberadzki: jest istotne, albowiem zaciągając kredyt hipoteczny mniej lub bardziej świadomie dokonujemy zakładu na to, że stopy procentowe nie wzrosną, bo jeżeli wzrosną, to wzrosną raty i te raty mogą wzrosnąć bardzo istotnie, istotnie narazić domowe budżety.

Stopa procentowa jest, jak to mówią ekonomiści, zmienną losową. Nie znamy przyszłych stóp procentowych. Nie zna ich na pewno Komisja Nadzoru Finansowego, bo nie ona jest odpowiedzialna za ich ustalanie. Tu padło wielokrotnie słowo świadomość. Trzeba pamiętać, że nowa Rekomendacja S, regulacje, także te regulacje europejskie, one wymagają by konsument był poinformowany, konsument miał wybór, ale wyboru podjęcia decyzji wymagać od konsumenta, to konsument ma być tym, który na końcu zdecyduje. Dlatego też konsument musi być odpowiednio wyedukowany zanim podejmie tak ważną dla, na lata, dla domowego, osobistego budżetu decyzję.

Problem leży w rynkowych stopach procentowych, których kształtowanie się w przyszłości tak naprawdę jest nieprzewidywalne. Możemy formułować pewne prognozy, ale to jest trochę, wykorzystując porównania meteorologiczne, jak z formułowaniem prognozy pogody, szczególnie na okresy sięgające lat i dekad. Wiemy, jak kształtują się zjawiska meteorologiczne, znamy budowę chmur, ale nie umiemy przewidywać pogody, podobnie ze stopami procentowymi.

Anna Kuligowska: rzeczywiście mówimy tutaj, że nie wiemy, jakie stopy będą w przyszłości, a teraz mamy wyjątkowo niskie. To są historycznie niskie stopy i tak naprawdę w tej sytuacji jest większe ryzyko, że właśnie wzrosną, więc tym bardziej jest to ten moment, kiedy, kiedy należy zwrócić na to uwagę.

Prowadzący: co zatem określamy mianem stopy procentowej?

Anna Kuligowska: stopa procentowa to jest koszt kapitału, czyli cena, którą się płaci za środki pożyczone; czyli kredytobiorca płaci za to, że może korzystać ze środków, a z kolei w przypadku złożonego depozytu, to bank płaci cenę za to, że pozyskał środki od deponenta.

Kamil Liberadzki: Maćku ja myślę, że stopę procentową prawie każdy z nas rozumie, bo stopa procentowa jest tak stara, jak cywilizacja. Już w kodeksie Hammurabiego, sprzed chyba już teraz 5 tysięcy lat, znajdujemy regulacje dotyczące maksymalnej stopy procentowej. Przy pożyczkach w zbożu, daktylach, to wynosiło tak dla ciekawości 5% w skali roku. A zatem ona była bardzo zbliżona do tego, co mamy dzisiaj. W wielu starożytnych już regulacjach, aktach prawnych, różnego rodzaju tekstach, znajdujemy ślady udzielania pożyczek, czy to w inwentarzu żywym, czy to w produktach rolnych, także w złocie i srebrze, które są oprocentowane. Procent towarzyszył nam od zarania cywilizacji i to na długo przed wymyśleniem banków.

Prowadzący: czy stopy procentowe są dla nas istotne tylko przy kredytach?

Anna Kuligowska: stopy procentowe dotyczą nie tylko kredytów, tylko tak naprawdę większości instrumentów finansowych, także są przy kredytach. To oznacza koszt kredytu, odsetki, które zyskuje się na lokacie. Tutaj to jest właśnie stopa procentowa dla danego depozytu. I też właśnie te niskie stopy procentowe, które mamy oznaczają niższy koszt kredytu, ale jednocześnie też niższe zyski z tytułu depozytów.

Prowadzący: w jednym z wywiadów Przewodniczący KNF Pan Jacek Jastrzębski tłumaczył, że celem wspomnianej kampanii jest uświadomienie klientom, jaki jest zakres informacji, jakich mogą oni oczekiwać od banku przy zawarciu umowy kredytowej i jakie to są informacje?

Anna Kuligowska: bank powinien poinformować klienta o wszystkich czynnikach ryzyka związanych z udzielanym kredytem. Powinien na przykład w przypadku kredytów hipotecznych przedstawić też różne symulacje dla wzrostu stóp procentowych. Tutaj też mamy określony na przykład 3, 5, 10 punktów procentowych, więc to są konkretnie zdefiniowane parametry.

Musi przedstawić RRSO, czyli Rzeczywistą Roczną Stopę Oprocentowania, to jest istotna stopa liczona z uwzględnieniem wszystkich kosztów kredytu, na przykład ubezpieczenia, prowizji.. Więc to określa taki rzeczywisty koszt kredytu i umożliwia porównanie różnych ofert.

Poza tym jest cały szereg wymagań dotyczących informacji, które konsument musi uzyskać. Są określone w ustawie o kredycie konsumenckim. Także oprócz tych czynników ryzyka są właśnie różne dotyczące możliwości zerwania kredytu. Później kwestia jeszcze właśnie dotycząca tych czynników. Jeśli mówimy konkretnie tutaj o stopie procentowej, to też tutaj

jest istotny sposób i warunki ustalania tej stopy procentowej. Później wszystkie dodatkowe koszty tak, czy całkowity koszt kredytu, całkowita kwota do zapłaty. Także to są te elementy, które powinien klient dostać, ale też na przykład istotne są takie informacje dotyczące tego, co się wydarzy, jeśli klient nie będzie dotrzymywał umowy, czyli co w przypadku braku spłaty kredytu, czy właśnie kwestii możliwości zerwania wcześniejszego. Jest szereg informacji, które rzeczywiście klient powinien dostać.

I ponadto bank powinien zapewnić wyjaśnienie wszystkich wątpliwości, czyli rzeczywiście trzeba pytać. Po pierwsze, chcąc wziąć kredyt po prostu należy pytać, wyjaśnić wszystkie wątpliwości, które są w proponowanej umowie, tak żeby to wszystko było jasne i żeby rzeczywiście z pełną odpowiedzialnością podpisywać taką umowę.

Prowadzący: można być pewnym, że idąc do banku to dostaniemy pomoc?

Kamil Liberadzki: tak, bank ma obowiązek udzielić tej pomocy, wyjaśnić wszelkie wątpliwości, ma zatrudnić i zapewnić obecność personelu odpowiednio przeszkolonego, aby był w stanie takie kwestie wyjaśniać, a jest co wyjaśniać, bo kredyt hipoteczny, taki mieszkaniowy, jest dość skomplikowanym produktem i tych parametrów, które warto wziąć pod uwagę jest dużo. Poza tym sama kwota, przeciętna kwota, kredytu hipotecznego jest o wiele wyższa niż cena przeciętnego auta. Przecież kupując samochód, kupując duży zakup w stosunku do domowego budżetu, potrafimy się namyślać nieraz miesiącami, porównywać, analizować. My chcielibyśmy jako nadzorcy, tutaj też jako dzisiejsi dyskutanci, żeby nasi słuchacze nie mniejszą uwagę i uwagę i analizę poświęcali czy wykonywali przed zaciągnięciem kredytu, przed podpisaniem umowy kredytowej.

Prowadzący: może przybliżmy też aspekty, na które należy zwrócić uwagę podczas rozmowy w banku?

Kamil Liberadzki: o tym, kiedy kredyt jest najkorzystniejszy będziemy wielokrotnie mówili w trakcie naszej audycji. Niekoniecznie najkorzystniejszy kredyt, to jest ten, który dzisiaj daje najniższą ratę, ale za cenę pewnych ryzyk.

Na co zwrócić uwagę analizując umowę kredytową? Na pewno na koszty kredytu. To już dzisiaj było mówione, że płacimy za opłatę, prowizję za udzielenie kredytu, będziemy płacić raty odsetkowe, które są funkcją stopy procentowej, którą nam bank poda, będziemy prawdopodobnie płacić raty ubezpieczeniowe i bank będzie miał również prawo do nakładania innych opłat, chociażby opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu przed terminem zaprojektowanym w harmonogramie. Tutaj Ania wspominała we wcześniejszych pytaniach o oprocentowaniu, o kosztach kredytu. Otóż koszty kredytu można przeliczyć na tzw. Rzeczywistą Roczną Stopę Oprocentowania, która uwzględnia i stopę odsetek i również uwzględnia opłaty i prowizje o których mówiłem.

Kolejnym istotnym parametrem jest wkład własny. To odpowiedź na pytanie, jaką część zakupu nieruchomości bądź jej ulepszenia, remontu, finansujemy kredytem bankowym, a w jakiej części środkami własnymi. Tu też obowiązują pewne wymogi w Polsce, otóż minimalny wkład własny wynosi 20% wartości, przy czym z pewnymi odstępstwami. Mianowicie w przypadku tzw. ubezpieczenia wkładu własnego, wkład własny może wynosić w chwili zaciągnięcia kredytu 10%. I też sami powinniśmy zadać sobie pytanie, jak duży kredyt chcemy zaciągnąć. W jakim stopniu wykorzystać środki własne zakładając, że je mamy. Pamiętajmy, że pewnym ryzykiem jest przekredytowanie się, czyli wzięcie większej kwoty kredytu, być może na zakup zbyt drogiego mieszkania, zbyt dużego, niż w przyszłości będę w stanie obsłużyć.

Co najważniejsze - ryzyko. Tutaj istotnym jest ryzyko wzrostu stopy procentowej w przyszłości i zwiększenia wysokości rat kredytu. I tu mamy wybór w przypadku kredytów oferowanych przez banki komercyjne w Polsce od dnia 30 czerwca bieżącego roku. Mianowicie możemy wybrać pomiędzy stopą procentową zmienną, czyli stawką opartą na tzw. stawce referencyjnej i marży banku, a stopą stałą lub okresowo stałą. I to jest to, można powiedzieć clue wyboru- ryzyko, czyli nie tylko koszty, nie tylko kwota kredytu, ale również stopień w jakim robię zakład na to, że stopa procentowa w przyszłości nie wzrośnie. Mówiąc takim trochę językiem hazardzisty, bo kredyt, finanse niosą w sobie pewien komponent ryzyka.

Prowadzący: czy bank ma obowiązek poinformować nas o całym procesie zaciągania kredytów? I czy bank musi nam przedstawić ryzyko stopy procentowej?

Anna Kuligowska: znaczy, jeśli chodzi o proces zaciągania kredytu, cały proces kredytowy, no to tutaj jest duża część kuchni tak, to powiedzmy to nie jest rzecz istotna dla klienta. Ale wszystkie te informacje, które są istotne, czyli to, że będzie ocena zdolności kredytowej, jakie elementy brane pod uwagę. Właśnie wszelkie kwestie, ustalania chociażby zabezpieczenia, więc te elementy oczywiście tutaj bank powinien przedstawić, wszystkie te, które są istotne z punktu widzenia klienta i podejmowania przez niego decyzji.

Prowadzący: w komunikacie KNF, a także w materiałach z kampanii na temat stóp procentowych pojawiło się stwierdzenie: bank powinien poinformować Ciebie o wszystkich czynnikach ryzyka związanych z udzieleniem kredytu. Jakie to czynniki i skąd mam mieć pewność, że pracownik banku poinformował mnie o wszystkich?

Anna Kuligowska: to o jakich czynnikach ryzyka mówimy, to rzeczywiście zależy już od konkretnego kredytu, ale bank ma obowiązek rzeczywiście poinformować o wszystkich związanych z danym kredytem.

Prowadzący: Kamil, ale ta pewność, o której tutaj jest mowa w tej kampanii, to ona skąd ma wynikać i z czego?

Kamil Liberadzki: kredyt hipoteczny, nawet najbardziej bezpieczny, będzie zawsze kredytem, czy produktem, który niesie w sobie pewien ładunek ryzyka. Bank powinien o tych ryzykach, które są dzisiaj bankowi znane, poinformować, wyjaśnić i to ryzyko, tak jak ryzyko stopy procentowej, klientowi pokazać. Tych ryzyk jest dużo, bo jeżeli weźmiemy na przykład kredyt o stałej, czy okresowo stałej stopie procentowej, to on ma mniejsze ryzyko stopy procentowej niż kredyt o zmiennych odsetkach. Ale on ma też swoje ryzyka, mianowicie ryzyko kalkulacji opłaty za przedterminową spłatę kredytu. O to się trzeba dopytać w banku. Bank powinien sposób, wysokość tej opłaty i sposób jej kalkulacji klientowi przedstawić.

Kolejna rzecz przy kredytach o stałym i okresowo stałym oprocentowaniu - kwestia zamiany stopy procentowej na zmienną w momencie, kiedy kończy się okres ochronny w przypadku kredytu o okresowo stałym oprocentowaniu odsetek. A zatem każdy, tak jak Ania wspomniała, każdy kredyt o poszczególnej charakterystyce będzie cechował się swoim własnym zestawem ryzyk i nie ma czegoś takiego, jak kredyt absolutnie bez ryzyka. Celem działalności bankowej, celem kampanii Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego jest to, żeby to ryzyko, które gdzieś jest, które gdzieś będzie, po pierwsze zminimalizować, czyli wprowadzić kredyty o stałym i okresowo stałym oprocentowaniu, a o tych ryzykach, które jednak zostają klienta dobrze poinformować, klienta, konsumenta tak, żeby podjął właściwą decyzję mając po pierwsze pełen zasób informacji, po drugie świadomość i wiedzę.

Prowadzący: czy bank ma obowiązek pobierać od nas oświadczenia lub inne zobowiązania potwierdzające naszą wiedzę, co do ryzyka stóp procentowych i znajomości warunków, jakie

trzeba spełnić by zaciągnąć kredyt? Czy bank może zażądać podpisania takiego oświadczenia, że udzielił nam tej informacji?

Anna Kuligowska: tak rzeczywiście klient musi podpisać oświadczenie, że jest świadomy ponoszenia ryzyka w przypadku kredytów hipotecznych, tak że jest świadomy ponoszenia ryzyka stopy procentowej w przypadku w ogóle kredytów konsumenckich, że jest świadomy ponoszenia ryzyka związanego z danym kredytem.

Prowadzący: przejdźmy do definicji ujemnej stopy procentowej oraz zerowej. Co one oznaczają oraz jakie są różnice, jaki mogą mieć wpływ na nasze decyzje finansowe?

Anna Kuligowska: zerowa stopa procentowa oznacza de facto brak oprocentowania. W przypadku depozytów to, to możemy zobaczyć, tak są rachunki bieżące, które nie są oprocentowane, czyli tu mówimy, że jest stopa zerowa.

Prowadzący: a przy mieszkaniach, hipotecznych kredytach też taka może być stopa?

Anna Kuligowska: tutaj nie. Tu rzeczywiście w tej chwili są na rynku ujemne stopy procentowe, które...

Prowadzący: kuszą.

Anna Kuligowska: tak, to tak, ale po pierwsze co to znaczy w ogóle, że jest ujemna stopa procentowa?

Prowadzący: no właśnie.

Anna Kuligowska: to jest taka sytuacja, że ktoś, kto pozyskuje finansowanie jednocześnie dodatkowo dostaje oprocentowanie za to. W przypadku kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu są dwa komponenty - jest sama stopa referencyjna i marża. I możemy mówić o tym, że ta stopa referencyjna jest ujemna, ale po dodaniu marży ona już jest dodatnia. Ewentualnie może być taka sytuacja, że nawet ta suma jest ujemna. W ogóle kiedyś to było tak naprawdę nie do pomyślenia. Pamiętam jak 20 lat temu prowadziłam zajęcia z matematyki finansowej, to mówiłam „stopa procentowa jest zawsze większa od zera”. To był taki pewnik, tak? Jak się okazało po latach, teraz już jest inaczej, więc też musimy się do tego przyzwyczaić, ale też z tym ujemnym oprocentowaniem jest tak, że rzeczywiście w przypadku kredytów tych, które mamy w tej chwili, pojawiają się sytuacje, że są ujemne oprocentowania. I mamy decyzję UOKiKu, która mówi, że rzeczywiście, jeśli jest takie ujemne oprocentowanie, to ono powinno być stosowane. Jest tylko jeden warunek, że odsetki w danym okresie odsetkowym i skumulowane odsetki, powinny być równe co najmniej jeden grosz. Ponieważ też jest powiedziane, że musi być tutaj zapłacona cena za kredyt, musi być jakieś oprocentowanie, stąd jest to minimum. Ale w przypadku, kiedy kredyt już istnieje ileś lat, narosły te odsetki od początku, no to wobec tego, to ujemne oprocentowanie teraz po prostu może być naliczane.

Prowadzący: ale jednak patrząc z perspektywy czasu, ta ujemna stopa procentowa może być mylną informacją, że jest najkorzystniejsza. Kamil, to powiedzmy naszym słuchaczom, jaka jest najkorzystniejsza i najbezpieczniejsza stopa procentowa przy zaciąganiu kredytu w banku.

Kamil Liberadzki: rekomendowałbym kierowanie się generalnie dwoma kryteriami. Kryterium kosztu kredytu, czyli to jest ważne oraz kryterium ryzyka, ryzyka stopy procentowej.

Prowadzący: właśnie te ryzyka, o tych ryzykach.

Kamil Liberadzki: jeżeli decyduję się na kredyt o okresowo stałym oprocentowaniu, zamiast kredytu o zmiennym oprocentowaniu, muszę liczyć się z tym w dzisiejszych realiach, że bank podyktuje wyższą stopę procentową, nieco wyższe odsetki, ale za to jestem zabezpieczony przynajmniej przez okres 5 lat, a w niektórych bankach już przez okres 7 lat, bo takie oferty obecnie można spotkać już na rynku. W przypadku, gdyby ta stopa procentowa, zmienna referencyjna o której mówiła Ania nagle wzrosła, szczególnie wzrosła o dużą wartość. A zatem stopy o okresowo stałym i stałym oprocentowaniu, to taka swoista polisa ubezpieczeniowa przed nagłym, niespodziewanym wzrostem stóp procentowych. Oczywiście ex post może się zdarzyć, że te stopy procentowe nie wzrosną, że będą zerowe czy ujemne przez dłuższy okres czasu bo tego oczywiście nikt nie wie. Ale przecież nikt z nas, który kupuje, decyduje się na kupno polisy autocasco dla swojego auta nie żałuje wydatku, bo nie wydarzył się wypadek czy kradzież auta. Podobnie powinniśmy podejść w przypadku zaciągania kredytów.

Anna Kuligowska: z punktu widzenia klienta stałe stopy procentowe są bezpieczniejsze, ponieważ nie zmieniają się w przyszłości i może zaplanować swoje wydatki. Z punktu widzenia banku, który finansuje się na rynku, bezpieczniejsze są stopy zmienne, ale klient ma dochody niezależne od sytuacji na rynku, od stóp procentowych, które są na rynku, więc dla niego bezpieczniejsze są stałe stopy. Są bezpieczniejsze niż zmienne, bo częściowo zabezpieczają, ale już te całkowicie stałe oprocentowanie w czasie całego kredytu jest najbezpieczniejsze.

Kamil Liberadzki: jeżeli mogę tutaj odnieść się do tego, co Ania powiedziała. Ania wspomniała, że kredyty o stałym i okresowo stałym oprocentowaniu są najbezpieczniejsze - z tym się zgadzam. Czy najkorzystniejsze? Właśnie tu decyzję powinien podjąć klient, konsument.

Prowadzący: i bank w tym powinien nam też pomóc prawda?

Kamil Liberadzki: pomóc, ale pomóc w ten sposób, że przede wszystkim przedstawić ofertę jednych i drugich kredytów. Przekazać, sam z siebie przekazać wszelkie informacje, czyli wymagane przepisami prawa i rekomendacji informacje oraz udzielić odpowiedzi i wyczerpujących wyjaśnień na nasze pytania i wątpliwości. Natomiast decyzja należy do konsumenta. Nie wiemy jaka będzie w przyszłości stopa procentowa, więc tę decyzję powinien podjąć konsument. My też nie chcemy naszym słuchaczy namawiać do jakiegokolwiek, czy zniechęcać do jakiegokolwiek...

Prowadzący: nie, my chcemy poinformować po prostu, zapewnić to poczucie bezpieczeństwa w myśl tej kampanii, którą prowadzi Urząd.

Kamil Liberadzki: modelu oprocentowania, aczkolwiek zwracamy uwagę na novum, jakim jest na polskim rynku oprocentowanie stałe i okresowo stałe i redukcję ryzyka stopy procentowej. Dzięki temu mechanizmowi oprocentowania, ale kredyt o zmiennym odsetkach dla niektórych też może mieć swoje uroki, bo może być na przykład tańszy, a mogą mieć tak duże nadwyżki dochodów, że mogą nie bać się wzrostu stopy procentowej.

Prowadzący: czy ze stałego oprocentowania rat kredytu mogą skorzystać tylko osoby, które zaciągają kredyt?

Kamil Liberadzki: nie tylko. Jednym z novum Rekomendacji S jest wymóg, aby banki zaferowały możliwość konwersji kredytu zmiennoodsetkowego na kredyt o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu, także tym konsumentom, kredytobiorcom, którzy już ten kredyt po stopie zmiennej zaciągnęli i od jakiegoś czasu spłacają. To jest bardzo ważna informacja, albowiem pozwala również odpowiednio zarządzać ryzykiem stopy procentowej, zminimalizować to ryzyko także przez tych naszych słuchaczy, którzy mieli okazję zaciągnąć

kredyt mieszkaniowy przed wprowadzeniem Rekomendacji S i przed zaoferowaniem przez banki kredytów o stałym, okresowo stałym oprocentowaniu nowym klientom.

Prowadzący: tak więc Aniu założmy, że wziąłem kredyt o stałej stopie procentowej na 20 lat, który być może teraz jest droższy, ale powoduje, że nie muszę śledzić wysokości stóp procentowych. Czy to znaczy, że przez te 20 lat będą takie same?

Ania Kuligowska: jeżeli rzeczywiście jest to kredyt o stałej stopie procentowej przez cały okres kredytowania, to tak, to wtedy się nie zmienia, ale te najczęściej oferowane kredyty teraz mają okresowo stałą stopę. Czyli jest to stała stopa obowiązująca przez minimum 5 lat, a później będzie zamieniona na nową stałą lub na zmienną i wtedy już te zmiany stóp procentowych będą miały wpływ na wysokość rat kredytu.

Prowadzący: czyli idąc do banku, biorąc kredyt na przykład na 15 lat, zawieramy umowę na 5 lat, to też mamy prawo wiedzieć, jaki będzie ten kredyt na następne 5 i kolejne 5 lat, tak? Dobrze to zrozumiałem?

Kamil Liberadzki: jaki będzie kredyt gdybyśmy, przepraszam za kolokwializm, nie dogadali się za 5 lat na kolejne okresy. Jaki byłby ten kredyt po zmiennym oprocentowaniu.

Prowadzący: zawierając kredyt o stałym oprocentowaniu na 5 lat bank ma obowiązek nas poinformowania o czym?

Kamil Liberadzki: na wstępie mojej wypowiedzi chciałbym odnieść się do typologii zastosowanej w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego. Tutaj rozróżniamy kredyty o okresowo stałym oprocentowaniu i stałym oprocentowaniu. Otóż, jeżeli kredyt charakteryzuje się okresem ustalonego oprocentowania krótszym niż czas trwania kredytu, przypomnę ten minimalny okres ustalonego oprocentowania powinien wynosić 5 lat, a na przykład kredyt może być zawarty na okres 20 lat, to wtedy kredyt nazywa się w naszej nomenklaturze kredytem o okresowo stałym oprocentowaniu. Jeżeli natomiast oprocentowanie jest ustalone na cały czas trwania kredytu, to jest to kredyt o stałym oprocentowaniu. Czyli twoje pytanie dotyczy, jak rozumiem, kredytu o ustalonym przez 5 lat okresie oprocentowania, ale o czasie trwania kredytu dłuższym niż 5 lat

Prowadzący: dokładnie.

Kamil Liberadzki: i w tym momencie pojawia się problem, co dalej po tym okresie ochronnym.

Prowadzący: czyli przychodząc do banku chcemy wziąć kredyt na mieszkanie na 20 lat, ale bank oferuje nam stałe oprocentowanie przez 5 lat. Co powinniśmy wiedzieć, co się stanie później?

Kamil Liberadzki: tak, tu mówimy o kredycie, który nazywamy w Rekomendacji S kredytem o okresowo stałym oprocentowaniu i o tym, co ma się zadziać później mówi nam ustawa o kredycie hipotecznym. Czyli ustawa o kredycie hipotecznym, wymaga, aby już dzisiaj w umowie kredytowej wpisać warunki ustalania stopy zmiennej procentowej po okresie pięcioletnim, która będzie obowiązywać, jeżeli strony, czyli klient, konsument wraz z bankiem nie zawrą, nie osiągną porozumienia co do nowej stopy oprocentowania kredytu hipotecznego na dalszy okres obowiązywania tej umowy. A zatem klient już dzisiaj wie w jaki sposób będą naliczane odsetki, czyli jaka będzie stopa referencyjna i marża banku, jeżeli po okresie tych pięciu lat, czyli okresie zabezpieczenia, nie osiągnie porozumienia co do sposobu oprocentowania na kolejne okresy. Bank w przypadku kredytu o okresowo stałym i o stałym

oprocentowaniu ma prawo w specyficzny sposób naliczyć opłatę, prowizję za przedterminową spłatę takiego kredytu.

Prowadzący: ale jeżeli go nie spłacamy tylko po 5 latach przychodzimy, bierzemy kredyt na 20 lat, po 5 latach okazuje się, że ta stopa procentowa ulega zmianie. Żle zrozumieliśmy bank i czy mamy prawo zmienić ten bank, czy musimy też spłacić kredyt, bo my mamy go dalej prawda?

Kamil Liberadzki: tak, mechanizm przedterminowej spłaty ma umożliwić możliwość udania się do innego banku, który zapewne zaoferuje lepsze warunki w przyszłości i zaciągnięcie tak zwanego kredytu refinansującego, a zatem kredytu, który pozwoli spłacić tamten już istniejący kredyt i ustalić nowe warunki z nowym bankiem. Przy czym, aby ta operacja była opłacalna w przyszłości w jak największym stopniu, należy już dzisiaj zawierając umowę o kredyt hipoteczny z bankiem sprawdzić czy upewnić się, jak duże są opłaty banku za przedterminową spłatę kredytu.

Prowadzący: czyli musimy zwrócić uwagę na umowę jaką zawieramy i czy taka w ogóle jest możliwość?

Kamil Liberadzki: w przypadku kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu i takim kredytem jest ten, o którym rozmawialiśmy, czyli kredyt o stałym oprocentowaniu na 5 lat w przypadku, gdy termin spłaty kredytu to 20 lat. Ważne jest, żeby zrozumieć, iż po okresie ochronnym, czyli po pięciu latach klient jest narażony na wzrost stopy procentowej w przypadku, w momencie zawierania, czy przeliczania odsetek na nowych warunkach. Bo jeżeli już dzisiaj umawia się na kredyt, na mechanizm naliczenia odsetek po zmiennym oprocentowaniu to te odsetki będą w przyszłości uzależnione od wysokości stopy referencyjnej. Jeżeli stopy procentowe wzrosną, to te stopy referencyjne mogą być istotnie wyższe niż dzisiejsza stała stopa. Co więcej, gdyby klient po upływie tych pięciu lat, czyli po upływie okresu zabezpieczenia przystąpił do negocjacji i nawet otrzymał ofertę kredytu o stałym oprocentowaniu, to w świecie wyższych stóp procentowych to stałe oprocentowanie, które zostanie mu w przyszłości zaoferowane, zapewne będzie wyższe niż obecnie płacone okresowo stałe oprocentowanie. A zatem kredyt o okresowo stałym oprocentowaniu również niesie w sobie komponent ryzyka stopy procentowej. On jest mniejszy niż w przypadku kredytu o zmiennym oprocentowaniu, ponieważ obowiązuje okres ochronny, ale jednak po wygaśnięciu okresu ochronnego, to ryzyko stopy procentowej się pojawia.

Prowadzący: Aniu, zatem co powinienem zrobić, żeby mieć pewność, że kredyt, na który chce się zdecydować jest dla mnie korzystny?

Anna Kuligowska: kwestia tego, czy kredyt jest korzystny będzie zależała tak naprawdę od twojej sytuacji. Na jak długo rzeczywiście zamierzasz wziąć ten kredyt i czy zamierzasz go wcześniej spłacić. Także tu jest bardzo dużo czynników tak naprawdę, które to określają, więc nie jesteśmy w stanie tak łatwo powiedzieć jaki kredyt jest korzystniejszy. Raczej możemy mówić właśnie o ograniczaniu ryzyka i stwierdzeniu, który kredyt będzie bezpieczniejszy, czyli obciążony mniejszym ryzykiem.

Prowadzący: w kampanii wskazywane są rozwiązania, które można uznać za bezpieczne.

Anna Kuligowska: tak, to jest kwestia przeliczenia kredytu, symulacje właśnie w przypadku zmian stóp procentowych, jeśli mamy do czynienia z kredytem zmiennoprocentowym, czy też o oprocentowaniu okresowo stałym, żeby przeanalizować, czy rzeczywiście będziemy w stanie spłacać ten kredyt w sytuacji, gdyby zmieniło się oprocentowanie, to dobrym rozwiązaniem jest po prostu przeliczenie tego kredytu, czyli wyznaczenie raty kredytu przy różnych oprocentowaniach.

Tak, jak wcześniej była mowa, bank sam ma przedstawiać symulację kredytu przy zmianach stóp, ale tutaj też warto zawsze przeliczyć sobie ten kredyt; właśnie zrobić symulację, zobaczyć też, czy powiedzmy jeszcze są inne koszty. A to kwestia rzeczywiście istotna, bo jeśli popatrzeć na taki kredyt średni, powiedzmy hipoteczny w wysokości 500 tysięcy złotych na 20 lat, przy oprocentowaniu w tej chwili mniej więcej na poziomie 2%, znów tutaj nie zakładając innych kosztów, prowizji, które wpływają na wysokość raty, które są kredytowane, to powiedzmy rata taka wynosiłaby około 2500. I teraz zmiana oprocentowania naprawdę bardzo istotnie wpłynie na taki kredyt. Bo jeśli oprocentowanie by wzrosło do 3%, to już o ponad 240 złotych wzrasta rata, a 3% oprocentowanie to nie jest wysokie, jeśli popatrzymy na historię, co było zaledwie parę lat temu. Przy wzroście z kolei o 3 punkty procentowe, czyli przy oprocentowaniu w wysokości 5%, ta różnica to już by było 770 złotych. A jeszcze parę lat temu rzeczywiście, kiedy WIBORy były znacznie wyższe niż teraz, to te oprocentowania były jeszcze też wyższe niż powiedzmy właśnie te 5%. Gdyby takie oprocentowanie znów dla tego samego kredytu wzrosło z kolei o 5 punktów procentowych, czyli do 7%, to tutaj już różnica, to by było ponad 1300 złotych przy 2500

Prowadzący: to faktycznie już spora różnica.

Anna Kuligowska: pierwotnej raty. Także to naprawdę są istotne różnice, więc dlatego warto zrobić sobie taką symulację i sprawdzić, czy rzeczywiście nasz budżet pozwala na zaciągnięcie takiego kredytu.

Kamil Liberadzki: z punktu widzenia ryzyka wzrostu stopy procentowej najmniej ryzykowne są kredyty o stałym i okresowo stałym oprocentowaniu i chcielibyśmy, żeby nasi słuchacze byli tego świadomi.

Prowadzący: chciałbym na koniec zapytać ciebie Aniu, ponieważ w tym roku Urząd Komisji Nadzoru Finansowego wydał taką specjalną publikację „*Ryzyko stopy procentowej dla klientów instytucji finansowych, czyli co trzeba wiedzieć korzystając z kredytów i depozytów*”, której zresztą jesteś autorką. Może wytłumacz nam wszystkim, dlaczego powstała ta publikacja.

Anna Kuligowska: w tej publikacji przedstawiamy właśnie ryzyko, ryzyko stopy procentowej, czyli wskazujemy na to, jak ważne jest zrozumienie ryzyka stopy procentowej towarzyszącego kredytom i zachęcamy do samodzielnego przeliczenia różnych elementów, czyli do zrobienia symulacji właśnie zmiany, zmiany oprocentowania, do przeliczenia harmonogramów kredytów.

Prowadzący: właśnie, bo w tym miejscu zadam pytanie dopytam. Czy po przeczytaniu tej publikacji będę potrafił samodzielnie obliczyć ratę mojego kredytu?

Anna Kuligowska: tak, taki jest cel. Ta publikacja tak od podstaw wprowadza wszystkie niezbędne pojęcia, czyli tutaj wystarczy znajomość matematyki na podstawie szkoły średniej. Przykłady są bardzo szczegółowo opisane.

Prowadzący: wręcz te wzory są podawane.

Anna Kuligowska: są podane wzory łącznie z tym, że żeby można było to sobie wprowadzić do Excela, przeliczyć, także nawet tak bardzo szczegółowo, jak należy wprowadzać formuły, czy w przypadku, gdy jest użyte jakieś narzędzie Excela też krok po kroku jest opisane w jaki sposób to należy zrobić. Także rzeczywiście czytając tę publikację od samego początku, nie mając żadnej wiedzy z matematyki finansowej, można dojść do przeliczenia harmonogramów kredytów, do przeliczenia RRSO, czy też dalej mówimy tutaj o depozytach, bo ta broszura dotyczy też depozytów, więc jest też mowa o wyliczeniu średniego oprocentowania tak, żeby

też można było porównać ofertę depozytów. Tak jak tutaj mówiłam, te różne czynniki, różne elementy, które mamy w umowie określone, czyli na przykład prowizje, ubezpieczenie, także wpływają na raty; w tej publikacji jest to też. Przedstawiane są przykłady i w jaki sposób można przeliczyć i rzeczywiście porównać oferty różnych kredytów, żeby zobaczyć, jak inaczej będą wyglądały raty tych kredytów.

Prowadzący: a gdzie jest dostępna ta publikacja i czy ona jest bezpłatna?

Anna Kuligowska: publikacja jest dostępna na stronie internetowej KNF i jest bezpłatna.

Kamil Liberadzki: ja ze swojej strony bardzo zachęcam do lektury m.in. publikacji autorstwa Ani, o której mówiliśmy, ale też innych, które służą celowi lepszemu poznaniu mechanizmu naliczania rat kredytowych i odsetek i kosztu kredytu. To są obliczenia, które może wykonać każdy z nas. Tym bardziej, że nasi słuchacze coraz częściej stają się świadomymi konsumentami. Czy to porównując taryfy u operatorów telefonii komórkowej, czy kupując sprzęt elektroniczny, czy samochody - porównują parametry tych urządzeń. Tak samo są w stanie i powinni dołożyć podobnego wysiłku, starań, aby zrozumieć i przeanalizować podstawowe parametry umowy kredytowej. Ja bardzo bym chciał i zachęcam nauczycieli wiedzy o społeczeństwie czy matematyki, także w klasach ostatnich szkół podstawowych, aby publikacje Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego wykorzystywali jako materiał do ćwiczeń przy wykorzystaniu technik kalkulacji wartości ciągów i szeregów matematycznych, a także przy poznawaniu praktycznych aspektów funkcjonowania współczesnej rzeczywistości, bo trzeba to wprost powiedzieć - w nowoczesnym społeczeństwie większość z nas będzie miało do czynienia z kredytem lub depozytem.

Prowadzący: Aniu, Kamil powiedzcie nam jeszcze na koniec wybierając odpowiedni dla nas rodzaj oprocentowania kredytu zabezpieczonego hipotecznie, na co trzeba zwrócić uwagę?

Kamil Liberadzki: przede wszystkim metoda oprocentowania, czyli naliczania odsetek. Czy jest to oprocentowany kredyt stałą, okresowo stałą czy zmienną stopą procentową. Dwa. Opłaty, koszty kredytu szeroko rozumiane: opłaty, prowizje, ubezpieczenia, ale także głębiej, jeżeli jest to kredyt o stałym i okresowo stałym oprocentowaniu, to pytanie jakie prowizje i opłaty bank nalicza w przypadku przedterminowej spłaty kredytu. Jak bank przelicza stopę procentową po przeminięciu okresu ustalenia oprocentowania, okresu ochronnego.

Anna Kuligowska: przy braniu kredytu należy pamiętać, że oprocentowanie zmienne może wpłynąć znacząco na wysokość raty.

Prowadzący: i trzeba myśleć długofalowo.

Anna Kuligowska: trzeba myśleć długofalowo. Poza tym nie zawsze niższe oprocentowanie oznacza korzystniejszy kredyt.

Prowadzący: czyli trzeba się szczegółowo zapoznać z informacjami dotyczącymi kredytu.

Anna Kuligowska: zgadza się. Trzeba dokładnie przeczytać. Najlepiej zrobić symulację kredytu, przeliczyć właśnie raty przy różnych wysokościach oprocentowania.

Prowadzący: zanim podpiszemy umowę.

Anna Kuligowska: zanim podpiszemy umowę, tak żebyśmy byli pewni, że nawet przy wyższych stopach procentowych jesteśmy w stanie spłacać ten kredyt.

Prowadzący: i na koniec chyba trzeba się jeszcze zapoznać z czynnikami ryzyka oferowanego kredytu, co również Państwu polecamy.

Anna Kuligowska: tak, zgadza się.

Prowadzący: kończąc dzisiejszy odcinek podcastu, moimi gośćmi byli Ania Kuligowska oraz Kamil Liberadzki z Departamentu Rozwoju Regulacji Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego. Dziękuję wam bardzo.

Anna Kuligowska: dziękuję bardzo.

Kamil Liberadzki: dziękuję.