



Stała czy zmienna stopa oprocentowania kredytu mieszkaniowego? Zdecyduj świadomie

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przypomina:

- Kredyt polega na udostępnieniu kredytobiorcy określonej kwoty pieniędzy z obowiązkiem ich zwrotu w określonych terminach wraz z wynagrodzeniem za udzielony do dyspozycji kapitał. Wynagrodzenie to wyrażone jest w oprocentowaniu kredytu i co do zasady zależy od rynkowej ceny kapitału. Cena ta, jako zależna od mechanizmów rynkowych, nie jest stała w długim okresie, co wiąże się z prawdopodobieństwem wzrostu lub spadku tej ceny (ryzyko stopy procentowej).
- Ryzyko stopy procentowej jest szczególnie istotne w przypadku długoterminowych umów finansowych (takich jak kredyty hipoteczne), gdyż w długim okresie ich obowiązywania (np. kredyt hipoteczny udzielony na 25 lat) mogą mieć miejsce wielokrotne zmiany poziomu stóp procentowych w gospodarce, zarówno ich wzrosty jak i spadki.
- Na rynku długookresowych kredytów hipotecznych dostępne są kredyty o oprocentowaniu zmiennym, stałym lub okresowo stałym, charakteryzujące się różnym poziomem ryzyka stopy procentowej. Banki umożliwiają klientom posiadającym kredyt mieszkaniowy oparty na zmiennej stopie procentowej zmianę formuły oprocentowania na stałą albo okresowo stałą stopę procentową.
- Wybierając model oprocentowania kredytu należy bardzo dokładnie zapoznać się z zaproponowanymi przez bank warunkami. Każde rozwiązanie ma swoje zalety i wady (przykładowe zestawiliśmy w tabeli poniżej). Kluczowa jest świadomość wszystkich rodzajów ryzyka i konsekwencji podjętej decyzji. Wybór oprocentowania powinien uwzględniać wszystkie uwarunkowania.

Wybrane różnice modeli oprocentowania kredytów mieszkaniowych

Zmienna stopa oprocentowania	Stała/okresowo stała stopa oprocentowania
Wysokość rat kredytu jest uzależniona od rynkowych stóp procentowych (mierzonych odpowiednim wskaźnikiem referencyjnym). Na ich poziom wpływ ma także polityka pieniężna banku centralnego, która jest uzależniona m.in. od poziomu inflacji oraz wzrostu gospodarczego. Parametry, w oparciu o które zaciągane jest zobowiązanie kredytowe mogą się zatem wielokrotnie zmieniać w trakcie trwania umowy kredytowej, co może znacząco wpływać na wysokość bieżących rat.	Stałe lub okresowo stałe oprocentowanie oznacza, że wysokość bieżącej raty pozostaje na niezmiennym poziomie w okresie ustalenia takiego oprocentowania (w Polsce minimalna długość tego okresu to 5 lat). W tym przypadku wysokość rat kredytu nie jest uzależniona od zmiany rynkowych stóp procentowych. Cena kredytu w momencie zawarcia umowy będzie z reguły nieco wyższa niż w przypadku kredytu opartego na stopie zmiennej, co stanowi koszt zabezpieczenia banku przed ryzykiem stopy procentowej.
Wzrost rynkowych stóp procentowych (mierzonych odpowiednim wskaźnikiem referencyjnym) przekłada się na wzrost poziomu rat kredytu (wzrost ten może być istotny), zaś ich spadek – odpowiednio na spadek poziomu rat (który również może być istotny).	Stałe lub okresowo stałe oprocentowanie kredytu chroni przed wzrostem rynkowych stóp procentowych, lecz nie pozwoli skorzystać z obniżenia raty, jeśli rynkowe stopy procentowe spadną w trakcie obowiązywania stałej stopy spłaty kredytu.

Banki mogą zastrzec rekompensatę (opłatę) w przypadku spłaty całości lub części kredytu mieszkaniowego przed terminem określonym w umowie kredytu. Bank ma prawo pobierać tę rekompensatę (opłatę) tylko wówczas, gdy spłata całości lub części kredytu nastąpiła w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy kredytu. Przy wyborze oferty warto brać pod uwagę również kryterium najniższej rekompensaty (opłaty) za przedterminową spłatę!

Banki mają prawo ustalić rekompensatę (opłatę) za przedterminową spłatę kredytu o stałym i okresowo stałym oprocentowaniu w okresie obowiązywania ustalonego oprocentowania. Przy wyborze banku oferującego kredyt ze stałym i okresowo stałym oprocentowaniem warto brać pod uwagę również kryterium najniższej rekompensaty (opłaty) za przedterminową spłatę!

- Największą zaletą stałego oprocentowania jest **PRZEWIDYWALNOŚĆ** własnych obciążeń finansowych związanych ze zobowiązaniami kredytowymi, a więc dokładna wiedza, jaki będzie poziom bieżącej raty w całym okresie obowiązywania stałej stopy oprocentowania.
- Z drugiej strony należy mieć świadomość, że zaciągając kredyt o stałym oprocentowaniu (lub dokonując jego zamiany ze zmiennej stopy oprocentowania na stałą stopę oprocentowania) nie możemy liczyć na obniżenie wymagalnych rat w sytuacji spadku wysokości wskaźnika referencyjnego stosowanego w kredytach o zmiennym oprocentowaniu. Należy dokładnie przemyśleć, które rozwiązanie jest optymalne biorąc pod uwagę długi termin spłaty kredytu, a także okres, na jaki zostaje ustalona stała stopa!
- Należy dokładnie przeczytać umowę i zapoznać się ze wszystkimi warunkami przed jej podpisaniem, szczególnie z: rodzajem oraz wysokością oprocentowania, w tym marżą dla kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, rodzajem spłat rat (raty równe vs. raty malejące), prowizją i innymi kosztami dodatkowymi, warunkami wcześniejszej spłaty, zasadami zmiany oprocentowania na zmienne po zakończeniu okresu stałego oprocentowania (w przypadku kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu). Przed zaciągnięciem tak istotnego zobowiązania na wiele lat warto poświęcić odpowiednio dużo czasu i wysiłku na analizę warunków kredytu i dokonać własnej oceny poszczególnych parametrów umowy oraz czynników ryzyka.
- Bank powinien przekazać informację o wszystkich czynnikach ryzyka związanych z udzielanym kredytem. W przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie o zmiennym oprocentowaniu, bank powinien zaprezentować symulacje kosztów kredytu dla różnych poziomów stopy referencyjnej. W razie wątpliwości należy pytać i oczekiwać jasnych odpowiedzi od banku.

