

Jakie ryzyko niesie ze sobą kredyt hipoteczny?

Paweł Grubiak

Spis treści

Jakie ryzyko niesie ze sobą kredyt hipoteczny?	1
Lista ryzyk	1
Dane statystyczne	3
Podsumowanie	4

Jakie ryzyko niesie ze sobą kredyt hipoteczny?

Marzysz o własnym domu, ale nie masz wystarczająco gotówki na jego zakup? To idealny moment, aby rozważyć wzięcie kredytu hipotecznego. Jednak zanim podejmiesz decyzję o zaciągnięciu takiego zobowiązania, musisz być świadomy potencjalnych ryzyk.

Lista ryzyk

Kredyt hipoteczny niesie za sobą różne ryzyka, które mogą wpłynąć na zdolność kredytobiorcy do spłacenia zobowiązania. Niektóre z najczęstszych ryzyk to:

Ryzyko niewypłacalności

Pierwszym ryzykiem związanym z kredytem hipotecznym jest ryzyko niewypłacalności (ryzyko kredytowe).{E. Wycinka¹} Oznacza to, że jeśli nie będziesz w stanie spłacić rat kredytowych, grozi Ci utrata nieruchomości oraz problemy finansowe na długie lata. Tutaj należy wspomnieć o ryzyku utraty pracy, ryzyku choroby, wypadku, czy innych nieprzewidzianych sytuacji życiowych, po ziszczeniu się których kredytobiorca może mieć trudności ze spłatą kredytu hipotecznego.

¹Tablice wieloprzyczynowe w ocenie ryzyka niewypłacalności. *Podjęcie kohortowe*, „Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance” t. Vol. 15 nr 3 (2017), https://wzr.ug.edu.pl/.zif/5_9.pdf.

Ryzyko zmienności stop procentowych

Ryzyko zmiany stopy procentowej – jednym z głównych ryzyk związanych z kredytem hipotecznym jest ryzyko zmiany stóp procentowych. {A. Kuligowska²}

- a) zmienne stopy procentowe: kredytobiorcy z kredytami o zmiennym oprocentowaniu są narażeni na wzrost stóp procentowych, co prowadzi do wyższych rat kredytowych. Na przykład, w 2022 roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) podniosła stopy procentowe aż 11 razy, co bezpośrednio wpłynęło na wzrost miesięcznych rat kredytów hipotecznych. {R.P. Pieniężnej³}
- b) stałe stopy procentowe: kredytobiorcy mogą zdecydować się na stałe oprocentowanie, które zabezpiecza przed wzrostem stóp procentowych, ale zazwyczaj jest ono wyższe niż oprocentowanie zmienne w momencie zawierania umowy kredytowej.

Ryzyko zmiany wartości nieruchomości

Ryzyko wartości nieruchomości – wartość nieruchomości, która jest zabezpieczeniem spłaty kredytu może się zmieniać w zależności od sytuacji na rynku nieruchomości {E. Gołąbeska, K. Ogrodnik⁴}. W przypadku kryzysów gospodarczych ceny nieruchomości mogą spadać. Na przykład, podczas kryzysu finansowego w 2008 roku, ceny nieruchomości w niektórych krajach spadły o ponad 20% {J. Adamiec (red.)⁵}. Dla banku ważne jest, aby wartość zabezpieczenia utrzymywała się na odpowiednim poziomie. W tym celu bank sprawdza wskaźnik LTV, który obrazuje, w jakim stopniu wartość zabezpieczenia pokrywa zadłużenie z tytułu kredytu {J. Bolek⁶}. Wskaźnik LTV (Loan to Value): określa stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia, zwiększa ryzyko kredytowe dla banku. Średni wskaźnik LTV w Polsce na początku 2024 roku wynosił około 80%, co jest stosunkowo wysokim poziomem i może wpływać na wyższe koszty kredytu dla kredytobiorcy {A. Bartusik⁷}

Ryzyka warunków kredytowych

Ryzyko związane z warunkami kredytu – nieprzewidziane opłaty, kary za przedterminową spłatę kredytu czy inne ukryte koszty mogą sprawić, że spłata kredytu będzie bardziej obciążająca dla kredytobiorcy.

²Ryzyko stopy procentowej dla klientów instytucji finansowych, czyli co trzeba wiedzieć korzystając z kredytów i depozytów [w:] Urząd Komisji Nadzoru Finansowego 2021.

³Sprawozdanie z wykonania założeń polityki pieniężnej na rok 2022 [w:] NBP, 2023.

⁴Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości, Białystok 2018.

⁵Kryzys finansowy: wybrane zagadnienia, Warszawa 2009.

⁶Co to jest LTV i jak obliczyć ten wskaźnik? LTV przy kredycie hipotecznym [w:] Lendi.pl, 2023.

⁷Co to jest wskaźnik LTV w kredycie i jak się go oblicza? [w:] Totalmoney.pl, 2023.

Ryzyka walutowe

Ryzyko walutowe. Jeśli zdecydujesz się na kredyt hipoteczny w obcej walucie, to musisz liczyć się z ryzykiem wzrostu kursu tej waluty. W rezultacie Twoje raty mogą znacząco wzrosnąć, co może sprawić, że spłata kredytu stanie się trudniejsza. Przykładem mogą być kredyty we frankach szwajcarskich (CHF), które w latach 2006-2008 były popularne w Polsce. Wzrost wartości franka wobec złotego spowodował znaczący wzrost zadłużenia dla wielu kredytobiorców {S. Frejowski⁸}

Dane statystyczne

Średnie stopy procentowe

Na podstawie danych z czerwca 2024 roku, średnia stopa procentowa dla kredytów hipotecznych wynosiła 7,33%, co wpływa na wyższe koszty kredytu {J. Sadowski⁹}

Wskaźnik NPL (Non-Performing Loans)

Wskaźnik NPL dla kredytów hipotecznych w Polsce wynosił około 2,5% w 2024 roku, co jest relatywnie niskim poziomem w porównaniu do średniej europejskiej wynoszącej około 3,5% {R. Chabasiński¹⁰}

Przykładowe obliczenia

Załóżmy, że kredytobiorca zaciągnął kredyt hipoteczny na kwotę 300 000 zł na 30 lat z oprocentowaniem zmiennym na poziomie 5%. Przy takim kredycie, początkowa rata miesięczna wynosi około 1 610 zł. Jeśli oprocentowanie wzrośnie o 1 punkt procentowy, rata wzrośnie do około 1 716 zł, co stanowi wzrost o 106 zł miesięcznie.

Średnia rata kredytu

Średnia miesięczna rata kredytu hipotecznego w Polsce w maju 2024 roku wynosiła 3 564,80 zł, przy średnim oprocentowaniu na poziomie 7,81% {M. Kowalski¹¹}

Wartość nowo udzielanych kredytów

W pierwszej połowie 2024 roku wartość nowo udzielanych kredytów hipotecznych wzrosła o 30% w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 roku, osiągając poziom 22 miliardów złotych {K. Maliszewski¹²}

⁸ *Kredyty frankowe w Polsce - historia powstania* [w:] kancelariafrejowskich.pl, 2024.

⁹ *Istotna kwestia dla kredytobiorców. Ekspert o pulapce* [w:] TVN24 Biznes, 2024.

¹⁰ *Polska ma problem w postaci najwyższego w Europie poziomu kredytów zagrożonych* [w:] *Bezprawnik*, 2024.

¹¹ *Średnia rata kredytu hipotecznego w Polsce - lipiec 2024* [w:] *NiskaRata*, 2024.

¹² *Czerwiec 2024 Raport o stabilności systemu finansowego* [w:] NBP Departament Stabilności Finansowej 2024.

Podsumowanie

Kredyt hipoteczny niesie ze sobą różne ryzyka, które mogą wpływać na zdolność kredytobiorcy do spłaty zadłużenia oraz na jego sytuację finansową. Kluczowe jest, aby kredytobiorcy dokładnie analizowali warunki kredytu, monitorowali zmiany stóp procentowych oraz brali pod uwagę ryzyko walutowe i wartość zabezpieczenia. Również przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego warto dokładnie przemyśleć swoją sytuację finansową i zabezpieczyć się przed ewentualnymi ryzykami poprzez np. dobór odpowiedniej wysokości wkładu własnego, wybór stałej stopy procentowej czy zakup dodatkowego ubezpieczenia kredytu.

-
- Adamiec J. (red.), *Kryzys finansowy: wybrane zagadnienia*, Warszawa 2009.
- Bartusik A., *Co to jest wskaźnik LTV w kredycie i jak się go oblicza?* [w:] *Totalmoney.pl*, 2023.
- Bolek J., *Co to jest LTV i jak obliczyć ten wskaźnik? LTV przy kredycie hipotecznym* [w:] *Lendi.pl*, 2023.
- Chabasiński R., *Polska ma problem w postaci najwyższego w Europie poziomu kredytów zagrożonych* [w:] *Bezprawnik*, 2024.
- Frejowski S., *Kredyty frankowe w Polsce - historia powstania* [w:] *kancelariafrejowskichf.pl*, 2024.
- Gołąbeska E., Ogrodnik K., *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*, Białystok 2018.
- Kowalski M., *Średnia rata kredytu hipotecznego w Polsce - lipiec 2024* [w:] *NiskaRata*, 2024.
- Kuligowska A., *Ryzyko stopy procentowej dla klientów instytucji finansowych, czyli co trzeba wiedzieć korzystając z kredytów i depozytów* [w:] Urząd Komisji Nadzoru Finansowego 2021.
- Maliszewski K., *Czerwiec 2024 Raport o stabilności systemu finansowego* [w:] NBP Departament Stabilności Finansowej 2024.
- Pieniężnej R.P., *Sprawozdanie z wykonania założeń polityki pieniężnej na rok 2022* [w:] *NBP*, 2023.
- Sadowski J., *Istotna kwestia dla kredytobiorców. Ekspert o pulapce* [w:] *TVN24 Biznes*, 2024.
- Wycinka E., *Tablice wieloprzyczynowe w ocenie ryzyka niewypłacalności. Podejście kohortowe*, „Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance” t. Vol. 15 nr 3 (2017), https://wzr.ug.edu.pl/.zif/5_9.pdf.