

INFORMACJA DLA KLIENTÓW BANKU O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM O ZMIENNYM OPROCENTOWANIU

Klient Banku zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem zmiany cen rynkowych nieruchomości.

Elementami ryzyka zmiennej stopy procentowej jest:

- 1. możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego,**

WIBOR 6M – stopa referencyjna - stawka WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate), która jest ustalana zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR, przez administratora stawek referencyjnych, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie i publikowana m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacji, podaży pieniądza, cyklu koniunkturalnego, wysokości PKB czy zmiany sposobu wyznaczania wskaźnika przez administratora wskaźnika referencyjnego.

Kredytobiorca powinien zapoznać się z kształtowaniem się danych historycznych dotyczących wysokości wskaźnika referencyjnego. Dotychczasowe trendy w zakresie kształtowania się wysokości wskaźnika referencyjnego mogą pomóc w wyborze oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji, że w przyszłości wskaźnik referencyjny podlegać będzie takim samym zmianom. Nie można przewidzieć, na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie kształtował się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

- 2. możliwość zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania stawki WIBOR 6M,**

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący stawki WIBOR 6M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania. WIBOR 6M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 6M opublikowanej przez **GPW Benchmark S.A.** na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.** informacją ogólną w zakresie procesu zmiany metody opracowywania stawki WIBOR 6M dokonanie takiej zmiany przez **GPW Benchmark S.A.** poprzedza proces konsultacji publicznych, w ramach których **GPW Benchmark S.A.** określi zakres proponowanej zmiany oraz jej uzasadnienie. Uzasadnieniem dla dokonania zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 6M dla **GPW Benchmark S.A.** może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania stawki WIBOR 6M do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie opracowywania stawki WIBOR 6M może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości stawki WIBOR 6M w wyniku dokonanej przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Klientem Banku a Pienińskim Bankiem Spółdzielczym.

- 3. możliwość zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M w sposób trwały lub czasowy.**

GPW Benchmark S.A. może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania WIBOR 6M w szczególności z przyczyn biznesowych (czynnik pozaekonomiczny) lub z uwagi na uznanie przez **GPW Benchmark S.A.**, że dane wykorzystywane przez **GPW Benchmark S.A.** do opracowywania WIBOR 6M nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem stawki WIBOR 6M. Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.**, informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania WIBOR 6M dokonanie takiej zmiany przez **GPW Benchmark S.A.**, poprzedza proces konsultacji publicznych w ramach których **GPW Benchmark S.A.**, określi datę, od której zamierza zaprzestać opracowywania WIBOR 6M. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania WIBOR 6M dla **GPW Benchmark S.A.**, może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania **GPW Benchmark S.A.**, danych niezbędnych do wyznaczania wartości WIBOR 6M.

Dodatkowo metoda opracowywania WIBOR 6M wskazuje, że istnieją okoliczności, w których w danym dniu **GPW Benchmark S.A.**, może nie być w stanie wyznaczyć wartości WIBOR 6M na przykład w sytuacji nie otrzymania przez **GPW Benchmark S.A.**, w danym dniu wystarczającej ilości danych niezbędnych do wyznaczenia w danym dniu wartości WIBOR 6M.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez **GPW Benchmark S.A.**, opracowywania WIBOR 6M może być brak możliwości wykorzystania przez Pieniński Bank Spółdzielczy WIBOR 6M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Klientem Banku umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują postanowienia umowy łączącej Klienta z bankiem.

Kredyt hipoteczny oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej – zgodnie z wyborem.

Zmienna stopa procentowa w całym okresie kredytowania:

Stopa procentowa kredytu jest sumą marży oraz wskaźnika referencyjnego. Stopa oprocentowania zmienia się w zależności od zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR. Rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej. W przypadku kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości wskaźnika referencyjnego. Oznacza to, że zmienne oprocentowanie kredytu niesie ze sobą ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu (wzrost lub spadek) w czasie obowiązywania umowy, zatem przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu Kredytobiorca powinien wziąć pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość zmiany stóp procentowych.

Każda zmiana stopy procentowej wpływa na wysokość (wzrost lub spadek) kosztów obsługi kredytu. Wzrost stopy procentowej powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokość kwoty zadłużenia

Przykład:

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian stopy referencyjnej WIBOR na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 110 tys. zł udzielonego na 25 lat, oprocentowanego stawką WIBOR 6M oraz indywidualnie ustaloną marżą w wysokości 1%:

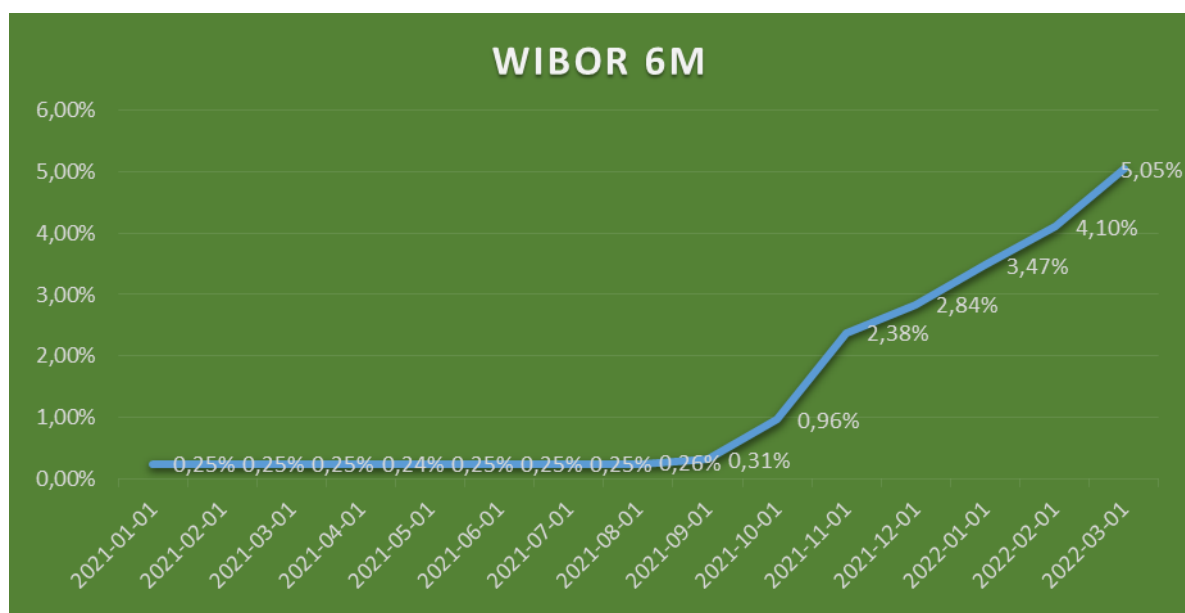
WIBOR 6M	MARŻA BANKU	OPROCENTOWANIE KREDYTU	RATA
<u>0,22%</u>	<u>1 %</u>	<u>1,22%</u>	<u>425,61 zł</u>
<u>0 %</u>	<u>1 %</u>	<u>1%</u>	<u>414,56 zł</u>
<u>1%</u>	<u>1%</u>	<u>2%</u>	<u>466,24 zł</u>
<u>4,62</u>	<u>1%</u>	<u>5,62%</u>	<u>616,71 zł</u>
<u>6,16</u>	<u>1%</u>	<u>7,16%</u>	<u>789,23 zł</u>

Wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR, w 2020 i 2021 roku kształtowały się na historycznie niskim poziomie, a w chwili obecnej w związku z sytuacją gospodarczą po pandemiczną jak i geopolityczną notujemy szybki wzrost wskaźnika inflacji, która może skutkować podwyżkami podstawowych stóp % a pośrednio wzrostem stawki referencyjnej, dlatego też wszystkie te czynniki powinny być brane pod uwagę przez Kredytobiorców, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów. W takiej sytuacji wzrost raty kredytu może się wiązać z koniecznością ograniczenia wydatków lub brakiem środków pieniężnych na spłatę rat kredytu.

Przyszłe wartości stopy procentowej w dużym stopniu zależą od jej przeszłych notowań, które niekoniecznie będą odzwierciedlać trend długookresowy. Z drugiej jednak strony Kredytobiorca powinien prześledzić, jak kształtowały się dane historyczne dotyczące stopy procentowej. Przeszłe trendy mogą pomóc w podjęciu decyzji dotyczącej wyboru oferty kredytowej, nie stanowią jednak żadnej gwarancji na przyszłość w kwestii kształtowania się sytuacji na rynku.

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu przy podejmowaniu decyzji o rodzaju oprocentowania (stałe lub zmienne), szczególnie w przypadku wieloletniego kredytu hipotecznego, pod uwagę trzeba brać długoterminowy trend na rynku, a nie krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Bank informuje Kredytobiorców o kosztach i ryzykach związanych z kredytem przed zawarciem umowy.

Wykres notowań stawki WIBOR 6M w latach 2021-2022r.



Źródło: OPRACOWANIE WŁASNE

Okresowo-stała stopa procentowa: stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu. Zasady ustalania oprocentowania okresowo – stałego kredytu oraz dokonywania zmian oprocentowania kredytu są określone w Umowie kredytu.

Stać stopa procentowa, która jest określona w umowie kredytu/aneksie do umowy kredytu, obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania. Jeżeli pierwszy dzień okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie niniejszego aneksu przypada w dniu wolnym od pracy okres obowiązywania oprocentowania stałego rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po tym dniu.

W dalszym okresie kredytowania obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR.

Na przełomie okresu, gdzie ma nastąpić zmiana formuły oprocentowania kredytu Kredytobiorca nie ma możliwości dokonywania zmian mających wpływ na zmianę harmonogramu Umowy kredytu, takich jak:

- 1) skorzystanie z wakacji kredytowych;
- 2) zmiana terminu daty spłat rat kredytu w danym miesiącu kalendarzowym;
- 3) zmiana metody spłat rat kredytu:
 - a) z rat stałych (annuitetowych) na raty malejące;
 - b) z rat malejących na raty stałe – annuitetowe.

4. 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 hipoteczny, wymaga od Klienta zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych Klientów, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania.

W przypadku, kiedy 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 Kredytobiorcy przekracza 40% oraz Kredytobiorca ubiega się o kredyt zabezpieczony hipotecznie na okres dłuższy niż 25 lat, to 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 obciążony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Państwa sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Państwa większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

5. ryzyko zmiany cen rynkowych nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności Banku.

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka na nieruchomości. Jakość takiego zabezpieczenia zależy w dużym stopniu od wartości nieruchomości, a w szczególności zmiany tej wartości już po udzieleniu kredytu. Nieruchomości są dobrem, którego ceny rynkowe podlegają ciągłym wahaniom. Powoduje to zmianę wartości zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Ewentualny wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym, zarówno z punktu widzenia Kredytobiorcy, jak i banku. Jednak na rynku nieruchomości mogą występować również odwrotne sytuacje, czyli spadek cen nieruchomości. Taka sytuacja może spowodować, że wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu może okazać się niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Bank może w takiej sytuacji żądać od Kredytobiorcy np. ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu, które zrekompensuje utratę wartości nieruchomości stanowiącej aktualne zabezpieczenie kredytu.

PODSUMOWANIE

Zmiany stopy procentowej będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji, szczególnie dotyczących wieloletniego kredytu hipotecznego, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwałe wahania stopy procentowej. Przed zawarciem umowy Bank informuje Kredytobiorców o kosztach i ryzykach związanych z kredytem. Ryzyko podjęcia decyzji i jej konsekwencji spoczywa na Kredytobiorcy, gdyż pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka, kilkanaście albo kilkadziesiąt lat będzie spłacał raty kredytu.

Fundusz Wsparcia Kredytobiorców – pomoc dla osób spłacających kredyty

Osoby spłacające kredyty, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, mogą skorzystać z pomocy Funduszu.

Czym jest Fundusz Wsparcia Kredytobiorców?

Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) to mechanizm zapewniający pomoc dla kredytobiorców, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej i są zobowiązani do spłaty rat kredytu mieszkaniowego.

Rozwiązania FWK skierowane są także dla kredytobiorców, którzy sprzedali kredytowaną nieruchomość, a kwota uzyskana ze sprzedaży nie pokryła całego zobowiązania z tytułu kredytu mieszkaniowego (promesa lub pożyczka na spłatę zadłużenia).

Jak działa Fundusz Wsparcia Kredytobiorców?

Na FWK składają się wpłaty kredytodawców. Wsparcie wypłacane jest na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy, przy czym indywidualnie ustalana kwota wsparcia nie może być wyższa niż 2 tys. zł miesięcznie. Jest ono przekazywane przez Bank Gospodarstwa Krajowego bankowi kredytobiorcy, który udzielił kredytu mieszkaniowego.

Kto może wystąpić o wsparcie?

Wsparcie lub pożyczka na spłatę zadłużenia mogą być przyznane, w przypadku wystąpienia jednej z przesłanek:

- 1) w dniu złożenia wniosku co najmniej jeden z kredytobiorców posiada status osoby bezrobotnej;
- 2) kredytobiorca ponosi miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego w wysokości przekraczającej 50 % dochodów osiąganych miesięcznie przez jego gospodarstwo domowe;
- 3) miesięczny dochód jego gospodarstwa domowego, pomniejszony o miesięczne koszty obsługi kredytu mieszkaniowego, nie przekracza:
 - o w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – dwukrotności zwaloryzowanej zgodnie z przepisami ustawy o pomocy społecznej kwoty wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (od 1 stycznia 2022 r. dwukrotność kwoty 776,00 zł tj. 1.552,00 zł);
 - o w przypadku gospodarstwa wieloosobowego – iloczynu dwukrotności kwoty wskazanej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej, zwaloryzowanej zgodnie z przepisami tej ustawy i liczby członków gospodarstwa domowego (od 1 stycznia 2022 r. dwukrotność kwoty 600,00 zł tj. 1.200,00 zł na osobę).

W celu uzyskania wsparcia, promesy lub pożyczki na spłatę zadłużenia kredytobiorca powinien złożyć wniosek do kredytodawcy.

Zwrot wsparcia lub pożyczki rozpoczyna się po upływie 2 lat od wypłaty ostatniej raty wsparcia lub pożyczki. Spłata udzielonego wsparcia dokonywana jest w 144 równych i nieoprocentowanych ratach. W przypadku gdy kredytobiorca bez opóźnienia spłaci 100 rat, pozostała część rat zwrotu wsparcia lub pożyczki na spłatę zadłużenia zostanie umorzona.

Ograniczenia w uzyskaniu wsparcia:

Wsparcie oraz pożyczka na spłatę zadłużenia nie mogą być przyznane:

- 1) jeżeli utrata zatrudnienia przez co najmniej jednego z kredytobiorców nastąpiła z jego winy;
- 2) jeżeli jeden z kredytobiorców uzyskał wsparcie na zasadach określonych w ustawie (w przypadku, gdy wsparcie nie jest już udzielane, a okres jego udzielania nie przekroczył 35 miesięcy, to łączny okres wsparcia przyznanego kredytobiorcom na spłatę kredytu mieszkaniowego nie może przekroczyć 36 miesięcy);
- 3) jeżeli umowa kredytu mieszkaniowego została wypowiedziana przed złożeniem wniosku o wsparcie lub pożyczkę na spłatę zadłużenia;
- 4) za okres, w którym co najmniej jednemu z kredytobiorców przysługuje świadczenie z tytułu utraty pracy wynikające z zawartej umowy ubezpieczenia spłaty kredytu, gwarantującej wypłatę świadczenia na wypadek utraty pracy.

Jeżeli w dniu złożenia wniosku:

- 1) kredytobiorca jest właścicielem innego mieszkania lub domu, lub był nim w ciągu ostatnich 6 miesięcy;
- 2) kredytobiorca posiada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub posiadał takie prawo w ciągu ostatnich 6 miesięcy;
- 3) kredytobiorca posiada roszczenie o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, domu

jednorodzinnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub miał takie roszczenie w ciągu ostatnich 6 miesięcy.

Kredytobiorca niezwłocznie informuje kredytodawcę o:

- 1) zbyciu przedmiotu kredytowania;
- 2) zwiększeniu miesięcznych dochodów lub obniżeniu miesięcznej raty, prowadzących do niespełnienia przesłanki dotyczącej miesięcznych kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego;
- 3) podjęciu czynności egzekucyjnych z przedmiotu kredytowania;
- 4) utracie statusu bezrobotnego;
- 5) zwiększeniu miesięcznych dochodów bądź zmniejszeniu liczby członków gospodarstwa domowego kredytobiorcy prowadzących do niespełnienia przesłanki wynikającej z miesięcznego dochodu gospodarstwa wieloosobowego.