

INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCY O RYZYKACH ZWIĄZANYCH ZE ZMIENNĄ STOPĄ PROCENTOWĄ

WSTĘP

Kredytobiorca zaciągający kredyt związany ze zmienną stopą procentową narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej.. Poniższy materiał ma charakter informacyjny i nie może stanowić jedynej podstawy do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej.

CZY WSKAŹNIK REREFERENCYJNY MOŻE SIĘ ZMIENIĆ ?

Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania wskaźnika referencyjnego

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania w trybie określonym w dokumentacji 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 wskaźnika referencyjnego 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 wskaźnika referencyjnego dla **GPW Benchmark S.A.** może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania wskaźnika referencyjnego do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie opracowywania wskaźnika referencyjnego może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości wskaźnika referencyjnego w wyniku dokonanej przez **GPW Benchmark S.A.** zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Państwem a Bankiem BPS S.A. w związku z zawartą Umową kredytu.

Ryzyko zaprzestania przez GPW Benchmark S.A. opracowywania wskaźnika referencyjnego w sposób trwały lub czasowy

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania wskaźnika referencyjnego w trybie określonym w dokumentacji wskaźnika referencyjnego opublikowanej przez **GPW Benchmark S.A.** na jego stronie internetowej pod adresem: <https://gpwbenchmark.pl/> z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR . **GPW Benchmark S.A.** może podjąć decyzję o zaprzestaniu opracowywania wskaźnika referencyjnego 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 wskaźnika referencyjnego nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem wskaźnika referencyjnego. Zgodnie z opublikowaną przez **GPW Benchmark S.A.**, informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego 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 wskaźnika referencyjnego. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego dla **GPW Benchmark S.A.**, może być przykładowo brak zainteresowania podmiotów przekazujących dane do dalszego przekazywania **GPW Benchmark S.A.**, danych niezbędnych do wyznaczenia wartości wskaźnika referencyjnego.

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

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez GPW Benchmark S.A., opracowywania wskaźnika referencyjnego może być brak możliwości wykorzystania przez Bank BPS S.A. wskaźnika referencyjnego ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Państwem umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują postanowienia umowy łączącej Państwa z bankiem.

NA CZYM POLEGA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ ?

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. 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

Oprocentowanie kredytu stanowi sumę wskaźnika referencyjnego i marży, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego wskaźnik referencyjny przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony ustalą w Umowie kredytu, że wskaźnik referencyjny będzie miał poziom „0” (zero). W wyniku działania matematycznego oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży kredytu.

Przykład:

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian wskaźnika referencyjnego na oprocentowanie zmienne i ratę kredytu w wysokości 110 tys. zł udzielonego na 25 lat, oprocentowanego stawką WIBOR 3M oraz indywidualnie ustaloną marżą w wysokości 1%:

<u>WIBOR 3M</u>	<u>MARŻA BANKU</u>	<u>OPROCENTOWANIE KREDYTU</u>	<u>RATA</u>
<u>8%</u>	<u>1%</u>	<u>9%</u>	<u>923,12 zł</u>
<u>6%</u>	<u>1%</u>	<u>7%</u>	<u>777,46 zł</u>
<u>3%</u>	<u>1%</u>	<u>4%</u>	<u>580,62 zł</u>
<u>1%</u>	<u>1%</u>	<u>2%</u>	<u>466,24 zł</u>
<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>-0,5%</u>	<u>1 %</u>	<u>1%</u>	<u>414,56 zł</u>

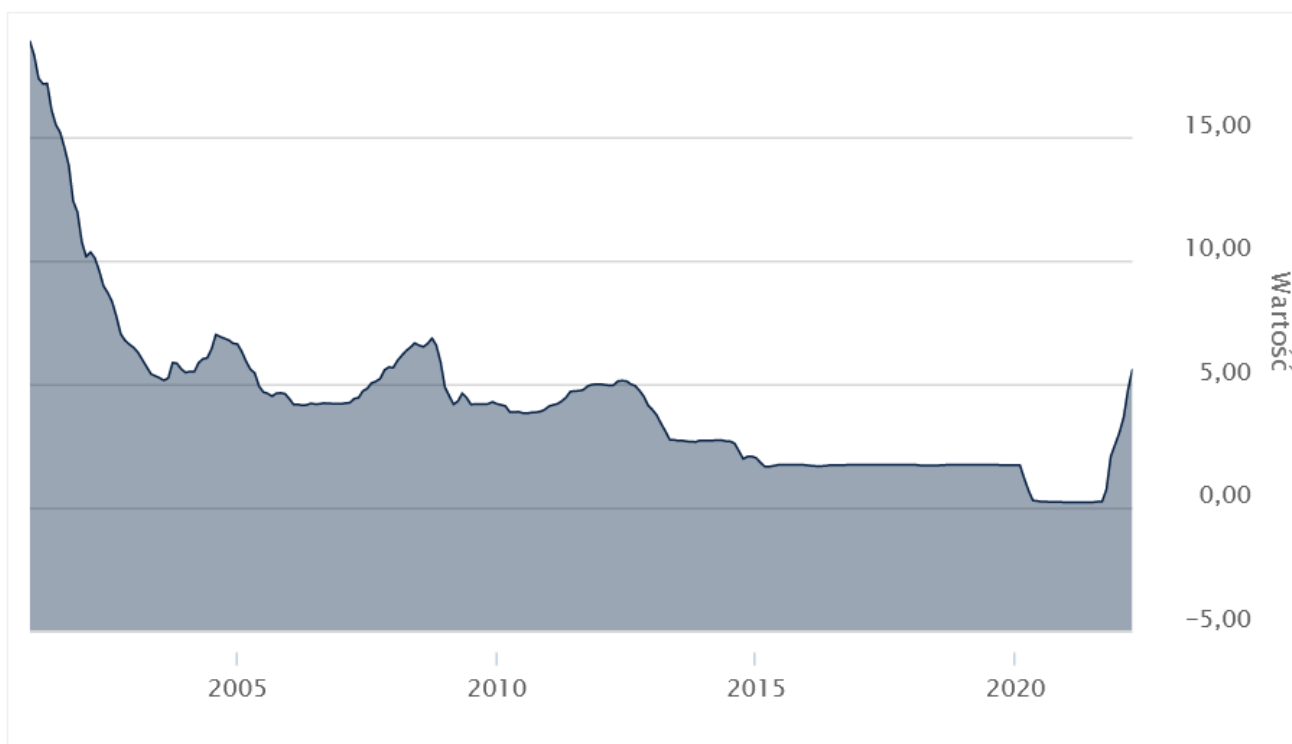
Wartości wskaźnika referencyjnego, powinny być brane pod uwagę przez Kredytobiorców, u których kwota zobowiązań z tytułu kredytu przekracza połowę uzyskiwanych dochodów.

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), 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 wskaźnika referencyjnego - stawki WIBOR 3M w latach 2001-2022r.



Źródło: www.bankier.pl

CO TO JEST RYZYKO NADMIERNEGO ZADŁUŻENIA ?

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 Państwa zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych z Państwa, których dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania. dla których wstępna analiza wniosków kredytowych wskazuje na przekroczenie przez wskaźnik DStI 40% lub w przypadku przekroczenia przez wskaźnik DStI 50% dla pozostałych klientów.

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 ze zmienną stopą procentową obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Państwa sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Państwa większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

UBEZPIECZENIA

Kredytobiorca może skorzystać z oferty ubezpieczeń towarzystw ubezpieczeniowych, z którymi Bank współpracuje. Zakres ochrony ubezpieczeniowej zawarty jest w Warunkach Ubezpieczeń danego towarzystwa, które dostępne są w placówkach Banku. Kredytobiorca może również skorzystać z ubezpieczeń spoza oferty Banku, pod warunkiem, że oferujące je zakłady ubezpieczeń oraz produkty spełniają wymogi Banku dotyczące zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.

SŁOWNIK POJĘĆ

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego i indywidualnie ustalonej przez Bank i Klienta marży.

Raty równe – raty obejmujące spłatę kapitału i odsetek; w miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje, przez co rata w całym okresie kredytowania jest stała dla Kredytobiorcy.

Raty malejące – raty o zmiennej wysokości obejmujące spłatę kapitału i odsetek; złożonych z równych rat kapitałowych i malejących odsetek tj. wraz ze spłatą kapitału raty stają się coraz niższe co jest spowodowane tym, że odsetki są naliczane od zmniejszającego się zadłużenia.

Ryzyko stopy procentowej – stopa procentowa to inaczej cena pieniądza na rynku. Miesięczna 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 stopy procentowej.

Ryzyko kursowe – ryzyko związane z możliwością wystąpienia w czasie trwania umowy kredytowej zmiany kursu waluty, w której został zaciągnięty kredyt, występuje przy kredytach walutowych lub, gdy Kredytobiorca osiąga dochody w walucie innej niż zaciągnięty kredyt.

Rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO) – całkowity koszt kredytu ponoszony przez Kredytobiorcę, wyrażona jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, która ustalania jest przy uwzględnieniu:

- a) całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu,
- b) kosztów prowadzenia rachunku, z którego są realizowane spłaty, kosztów transakcji płatniczych w zakresie poleceń przelewu z tego rachunku i wpłat na ten rachunek oraz innych kosztów związanych z tymi transakcjami, chyba, że otwarcie rachunku nie jest obowiązkowe, a koszty rachunku zostały w sposób jednoznaczny, zrozumiały i widoczny podane w Umowie o kredyt hipoteczny lub w innej umowie zawartej z Kredytobiorcą

WIBOR 3M – 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, podaż pieniądza, cykl koniunkturalny, wysokość 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.

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest **możliwość wystąpienia istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego publikacji, ryzyko zmiany w sposób trwały lub czasowy metody opracowywania wskaźnika referencyjnego.**

Wskaźnik DStI (ang. debt service to income) – wskaźnik wyrażający 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 klienta detalicznego.

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, 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, pozostanie związany umową, zgodnie z którą przez kilka lat będzie spłacał raty kredytu.

Bank prezentuje Kredytobiorcy symulacje kosztów obsługi ekspozycji kredytowej dla poziomów stóp procentowych: 3%, 5%, 10 % wraz z symulacją kosztów i wysokości rat spłaty kredytu w formie harmonogramu.

POWYŻSZA INFORMACJA NIE MOŻE BYĆ JEDYNĄ PODSTAWĄ DO PODJĘCIA DECYZJI O WYBORZE OFERTY KREDYTOWEJ. PRZEDSTAWIONE ZAPISY MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY I UWZGLĘDNIAJĄ ZAPISY REKOMENDACJI S ORAZ REKOMENDACJI T KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO.