



## INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCY O RYZYKACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM ZE ZMIENNĄ STOPĄ PROCENTOWĄ

Kredytobiorca zaciągający kredyt ze zmienną stopą procentową narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk. Każdy kredyt o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej.

### WYJAŚNIENIE POJEĆ

**Oprocentowanie zmienne** – stopa, według której jest oprocentowany kredyt; jest ustalana jako suma stopy referencyjnej (WIBOR) i marży Banku.

**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.

**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** - 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.

Innym 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.**

### **Ryzyko zmiennej stopy procentowej – kredyt oprocentowany według zmiennej stopy procentowej.**

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

**Oprocentowanie kredytu stanowi sumę stopy referencyjnej WIBOR-u i marży, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy dla danego okresu odsetkowego stopa referencyjna WIBOR przyjmie wartość ujemną dla obliczenia oprocentowania kredytu w tym okresie strony ustalą w Umowie kredytu, że stopa referencyjna będzie miała poziom „0” (zero). W wyniku działania matematycznego oprocentowanie kredytu będzie wówczas równe wysokości marży 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, Kredytobiorca powinien brać pod uwagę długoterminowy trend na rynku, a nie tylko krótkotrwale wahania stopy procentowej.

Kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy, pozostający w trudnej sytuacji finansowej mogą skorzystać z **Funduszu Wsparcia Kredytobiorców**. Wsparcie jest realizowane za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego. W ramach FWK kredytobiorca może skorzystać z dwóch form pomocy:

- **Wsparcia**, które może zostać przyznane na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy, w wysokości równowartości rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego, ale nie większej niż 2000 zł miesięcznie.
- **Pożyczki**, która przeznaczana jest na spłatę zadłużenia pozostałego po sprzedaży kredytowanej nieruchomości, maksymalna kwota pożyczki na spłatę zadłużenia to 72 000zł.

Pomoc dla kredytobiorców w ramach FWK jest realizowana za pośrednictwem banku udzielającego kredytu.