

I. INFORMACJA O RYZYKU ZMIENNOŚCI STÓP PROCENTOWYCH – dotyczy kredytów opartych o wskaźnik referencyjny WIBOR

(poniższa informacja wynika z m.in. obowiązku informacyjnego zgodnie z zaleceniami rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego)

Poniżej przedstawiono informację o:

- **ryzyku stopy procentowej**, zarówno dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jak i kredytów ze stopą stałą,
- **wskaźniku referencyjnym i ryzykach, jakie są związane z jego stosowaniem,**
- **możliwości zmiany sposobu oprocentowania kredytu hipotecznego, a tym samym o ograniczeniu ryzyka zmienności stopy procentowej.**

PODSTAWOWE POJĘCIA

Bank – Bank Nowy S.A.,

Oprocentowanie zmienne – oprocentowanie, podlegające zmianom w trakcie trwania umowy kredytowej, którego wysokość ustalana jest jako suma wskaźnika referencyjnego wskazanego w umowie (np. WIBOR 6M, WIBOR 3M) oraz marży Banku.

Oprocentowanie stałe – oprocentowanie stałe, które obowiązuje przez czas określony w umowie kredytu i którego wysokość jest niezależna od zmiany wskaźnika referencyjnego.

Administrator – podmiot, który sprawuje kontrolę nad opracowaniem, zmianą i publikowaniem Wskaźnika referencyjnego. Administrator Wskaźnika referencyjnego jest niezależny od banków i innych instytucji finansowych, podlega wpisowi na listę administratorów wskaźników referencyjnych i jest nadzorowany przez właściwy organ nadzoru finansowego (w Polsce przez Komisję Nadzoru Finansowego).

GPW Benchmark – GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000493097, będąca Administratorem m.in. Wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz WIBOR 6M.

Rozporządzenie BMR – Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 z późniejszymi zmianami.

Stawka bazowa – składowa część zmiennego oprocentowania kredytów- wartość zmienna określona w umowie, którą stanowi obowiązująca dla Umów wartość Wskaźnika referencyjnego; obecnie dla umów opartych na zmiennej stopie oprocentowania kredytu tym wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M.

Wskaźnik referencyjny – wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR, będący podstawą ustalenia wysokości stawki bazowej.

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Treść Rekomendacji S można znaleźć na stronie www.knf.gov.pl.

RYZIKO ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ

Oprocentowanie zmienne – stopa procentowa, według której może być oprocentowany kredyt. Jej wartość stanowi suma marży Banku oraz wskaźnika referencyjnego albo suma marży Banku i stopy bazowej. Bank nie ma wpływu na wartość wskaźnika referencyjnego oraz – w przypadku kredytów, których oprocentowanie jest ustalone w oparciu o stopę bazową – wskaźników referencyjnych będących podstawą ustalenia wysokości stopy bazowej wymienionych w umowie kredytowej.

Wysokość wskaźnika referencyjnego zależy od wielu czynników. Oto kilka z nich:

- ➔ wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- ➔ inflacja,
- ➔ sytuacja gospodarcza,
- ➔ czynniki zewnętrzne, w tym krachy na giełdzie, wojna.

Ryzyko zmiennej stopy procentowej to ryzyko, że w czasie spłaty kredytu:

- ➔ zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego,
- ➔ dojdzie do zaprzestania opracowywania i publikacji wskaźnika referencyjnego (Banki mają obowiązek mieć przygotowany plan awaryjny na wypadek tego zdarzenia).

W przypadku kredytów hipotecznych ze zmiennym oprocentowaniem, rata kredytu będzie się zmieniać przy każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego oraz w przypadku kredytów, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o stopę bazową Banku – wymienionych w umowie kredytowej wskaźników referencyjnych, na podstawie których Bank może ustalać wysokość stopy bazowej.

- ➔ wzrost wskaźnika referencyjnego = wzrost rat kredytu i całkowitego kosztu kredytu,
- ➔ spadek wskaźnika referencyjnego = zmniejszenie rat kredytu i całkowitego kosztu kredytu,
- ➔ niezmienny poziom wskaźnika referencyjnego = zachowanie raty kredytu na niezmiennym poziomie w kolejnym okresie obowiązywania wskaźnika referencyjnego.

Ryzyko zmiennej stopy procentowej oznacza możliwość wystąpienia negatywnego wpływu zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego na wysokość odsetkowej części raty kredytu. Wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, powoduje wzrost wysokości miesięcznej raty odsetkowej. To z kolei powoduje wzrost całkowitego kosztu kredytu. Każda aktualizacja wskaźnika referencyjnego będzie powodować, że rata kredytu będzie rosła bądź malała. Podejmując decyzję o zaciągnięciu kredytu ze zmiennym oprocentowaniem należy wziąć pod uwagę powyższe ryzyko i spróbować ocenić czy osiągnięty miesięczny dochód będzie:

- ➔ wystarczający na pokrycie raty kredytu, również w sytuacji wzrostu oprocentowania,
- ➔ wystarczający na pokrycie kosztów życia, jakie Klient musi ponieść po spłacie raty kredytu i innych zobowiązań w danym miesiącu,
- ➔ wystarczający na pokrycie raty kredytu, w sytuacji gdy miesięczny dochód spadnie albo pojawią się niespodziewane wydatki.

Pamiętaj:

Zmiany wartości wskaźnika referencyjnego mogą następować w bardzo krótkim czasie. Po okresie niskiego poziomu tego wskaźnika może nastąpić jego gwałtowny wzrost.

W dłuższej perspektywie nie można określić, jak będzie się kształtował poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu kredytowania.

Poniższa tabela przedstawia zmiany i wahania wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, który ustalany jest każdego dnia roboczego.

Rok	Wysokość stawki WIBOR 6M
2011	4,16-5,00%
2012	4,88-5,15%
2013	2,66-4,06%
2014	1,94-2,74%
2015	1,66-2,05%
2016	1,74-1,81%
2017	1,81%
2018	1,78-1,81%
2019	1,79%
2020	0,25-1,71%
2021	0,21-2,82%
2022	2,87-7,82%
2023	5,54-7,14%
2024	5,77-5,88%

W tabeli poniżej przedstawiono, jak zmiany oprocentowania kredytu opartego o wskaźnik WIBOR 6M kształtują wysokość rat kapitałowo-odsetkowych oraz jak wpływają na całkowitą kwotę do spłaty.

Założenia:

- okres spłaty kredytu: 25 lat
- wysokość kredytu: 250 000 PLN,
- marża: 12,65 p.p.,
- WIBOR 6M w wysokości 5,79p.p. (stan na dzień 18.12.2024r.)
- w przykładzie nie uwzględniono opłat, prowizji i kosztów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (WIBOR 6M + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota do zapłaty	
	Raty równe	Raty malejące (I rata)	Raty równe	Raty malejące
15,25 % ¹	3 251,95 zł	4 071,34 zł	975 700,53 zł	728 427,85 zł
16,25% ²	3 447,67 zł	4 283,67 zł	1 034 381,75 zł	759 800,19 zł
16,75% ³	3 545,90 zł	4 389,84 zł	1 063 894,16 zł	775 486,30 zł
17,75% ⁴	3 742,20 zł	4 602,17 zł	1 122 966,23 zł	806 858,64 zł
18,44 ⁵	3 877,68 zł	4 748,67 zł	1 163 849,90 zł	828 505,56 zł
22,75% ⁶	4 724,01 zł	5 663,81 zł	1 420 362,18 zł	963 720,25 zł

- ¹ Założono spadek WIBOR 6M do poziomu 2,6%,
² Założono spadek WIBOR 6M do poziomu 3,6%,
³ Założono spadek WIBOR 6M do poziomu 4,1%,
⁴ Założono spadek WIBOR 6M do poziomu 5,1%,
⁵ Założenie wyjściowe WIBOR 6M na poziomie 5,79%,
⁶ Założono wzrost WIBOR 6M do poziomu 10,1%.

Poniższa tabela przedstawia zmiany i wahania wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, który ustalany jest każdego dnia roboczego.

Rok	Wysokość stawki WIBOR 3M
2011	4,01-4,98%
2012	4,26-5,13%
2013	2,65-4,03%
2014	2,03-2,72%
2015	1,65-2,03%
2016	1,67-1,73%
2017	1,73%
2018	1,70-1,72%
2019	1,70-1,72%
2020	0,21-1,71%
2021	0,21-2,35%
2022	2,79-7,43%
2023	5,68-6,95%
2024	5,82-5,89%

W tabeli poniżej przedstawiono, jak zmiany oprocentowania kredytu opartego o wskaźnik WIBOR 3M kształtują wysokość rat kapitałowo-odsetkowych oraz jak wpływają na całkowitą kwotę do spłaty.

Założenia:

- okres spłaty kredytu: 25 lat
- wysokość kredytu: 250 000 PLN,
- marża: 12,65 p.p.,
- WIBOR 3M w wysokości 5,85p.p. (stan na dzień 18.12.2024r.)
- w przykładzie nie uwzględniono opłat, prowizji i kosztów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (WIBOR 3M + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota do zapłaty	
	Raty równe	Raty malejące (I rata)	Raty równe	Raty malejące
15,25 % ¹	3 251,95 zł	4 071,34 zł	975 700,53 zł	728 427,85 zł
16,25% ²	3 447,67 zł	4 283,67 zł	1 034 381,75 zł	759 800,19 zł
16,75% ³	3 545,90 zł	4 389,84 zł	1 063 894,16 zł	775 486,30 zł
17,75% ⁴	3 742,20 zł	4 602,17 zł	1 122 966,23 zł	806 858,64 zł

18,50% ⁵	3 889,45 zł	4 761,41 zł	1 167 393,68 zł	830 387,87 zł
22,75% ⁶	4 724,01 zł	5 663,81zł	1 420 362,18 zł	963 720,25 zł

¹ Założono spadek WIBOR 3M do poziomu 2,6%,

² Założono spadek WIBOR 3M do poziomu 3,6%,

³ Założono spadek WIBOR 3M do poziomu 4,1%,

⁴ Założono spadek WIBOR 3M do poziomu 5,1%,

⁵ Założenie wyjściowe WIBOR 3M do poziomu 5,85%,

⁶ Założono wzrost WIBOR 3M do poziomu 10,1%.

ZMIANA SPOSOBU OPROCENTOWANIA KREDYTU I OGRANICZENIE RYZYKA ZMIENNOŚCI STOPY PROCENTOWEJ

Aby zmniejszyć ryzyko zmienności stopy procentowej możesz wybrać kredyt z oprocentowaniem okresowo stałym lub jeśli masz już zawartą umowę kredytową możesz zmienić sposobu oprocentowania kredytu z oprocentowania zmiennego na oprocentowanie okresowo stałe obowiązujące przez 5 lat. **W tym czasie wysokość oprocentowania oraz wysokość rat nie będzie zmieniać się ze względu na zmianę wskaźnika referencyjnego/stopy bazowej.**

Po upływie 5 lat obowiązywania stopy stałej, kredyt **ponownie będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej** stanowiącej sumę marży banku i wskaźnika referencyjnego/stopy bazowej. O jej wysokości poinformujemy nie później niż dwa miesiące przed końcem obowiązywania oprocentowania stałego.

Będzie również istniała możliwość ponownego skorzystania z oprocentowania stałego na nowych warunkach na kolejny okres.

W trakcie trwania 5-letniego okresu obowiązywania stałej stopy **nie ma możliwości** powrotu do oprocentowania zmiennego.

Wysokość stałego oprocentowania zostanie ustalona indywidualnie i zależna będzie m.in. od:

- ✓ wysokości kredytu,
- ✓ wysokości całkowitego kredytowego zaangażowania,
- ✓ zdolności kredytowej.

Wysokość ta będzie określona w umowie lub aneksie do umowy kredytu.

Możesz zmienić sposób oprocentowania, jeżeli:

- ✓ Twój kredyt jest w PLN,
- ✓ zostało Ci nie mniej niż 5 lat do końca okresu spłaty kredytu (od dnia podpisania aneksu o zmianę oprocentowania).

Jak to zrobić?

- ✓ wniosek o zmianę sposobu oprocentowania kredytu można złożyć w dowolnej placówce Banku (muszą go podpisać wszyscy kredytobiorcy),
- ✓ po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku należy podpisać aneks do umowy (podpis pod aneksem również muszą złożyć wszyscy kredytobiorcy),

Korzyści:

- ✓ gwarancja stabilności i niezmienności raty przez 5 lat,
- ✓ oprocentowanie kredytu nie zależy od rynkowych stóp procentowych,
- ✓ po upływie 5 lat możesz ponownie wybrać oprocentowanie stałe na kolejne 5 lat lub wrócić do oprocentowania zmiennego,

RYZYKO OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ

W przypadku kredytów z okresowo stałą stopą procentową występuje ryzyko, że w okresie jej stosowania:

- ✓ wysokość raty może być okresowo wyższa niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika referencyjnego, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego lub zmiennej stopy bazowej ustalonej uchwałą Zarządu Banku,
- ✓ wysokość raty kapitałowo-odsetkowej nie zmieni się w okresie 5 lat, ponieważ nie zależy od zmiany wskaźnika referencyjnego oraz od wskaźników na podstawie których ustalana jest zmienna stopa bazowa,
- ✓ może nastąpić znaczny wzrost wskaźnika referencyjnego, który w trakcie obowiązywania oprocentowania stałego nie wpłynie na wysokość raty kredytu, ale będzie miał wpływ na jej wysokość w przyszłości, tj. po zakończeniu okresu obowiązywania stałego oprocentowania i przejściu na oprocentowanie zmienne. W takiej sytuacji należy wziąć pod uwagę ryzyko skokowego wzrostu wysokości raty kredytu po zakończeniu okresu obowiązywania stałego oprocentowania, a w konsekwencji zwiększenia całkowitego kosztu kredytu oraz całkowitej kwoty do zapłaty.

Jeśli w okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej wysokość ustawowych odsetek maksymalnych uległaby obniżeniu, wysokość oprocentowania stałego nie zmieni się w tym okresie.

Przypominamy:

! W okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej nie możesz zmienić oprocentowania Twojego kredytu na zmienną stopę procentową.

RYZIKO ISTOTNEJ ZMIANY W METODZIE WYZNACZANIA WSKAŹNIKA REFERENCYJNEGO LUB ZAPRZESTANIA JEGO PUBLIKACJI

Administrator wskaźnika wyznacza wskaźnik zgodnie z opracowaną metodą oraz zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa. Administratorem wskaźnika WIBOR 6M oraz WIBOR 3M jest, na podstawie posiadanego zezwolenia GPW Benchmark S.A. Nadzór nad GPW Benchmark sprawuje Komisja Nadzoru Finansowego.

Szczegóły dotyczące WIBOR 6M oraz WIBOR 3M, w tym obejmujące również bieżące i archiwalne wartości oraz opis metody opracowywania publikowane są na stronie internetowej Administratora.

Zgodnie z rozporządzeniem BMR, administratorzy wskaźników referencyjnych zobowiązani są do przeprowadzania przeglądu metody wyznaczania wskaźników referencyjnych, co oznacza, że istnieje ryzyko że GPW Benchmark S.A. może zmienić sposób wyznaczania powyższych wskaźników.

Mając na uwadze powyższe, decydując się na kredyt z oprocentowaniem zmiennym, które oparte jest o wskaźnik referencyjny należy mieć świadomość ryzyka istotnej zmiany w metodzie jego wyznaczania lub zaprzestania publikacji. Te ryzyka dotyczą każdego wskaźnika referencyjnego.

- Wskaźnik referencyjny oraz metody jego opracowywania mogą się istotnie zmienić, np. ze względu na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia BMR, w trybie określonym w dokumentacji opublikowanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie pod adresem: www.gpwbenchmark.pl
- Administrator może przestać opracowywać w sposób trwały te wskaźniki w trybie określonym w dokumentacji opublikowanej przez Administratora na stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl, z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organu nadzoru wynikających z art.21 oraz 23 Rozporządzenia BMR.

Bank posiada opracowany plan na wypadek tych zdarzeń.

- Gdy wskaźnik ulegnie dokonanej przez Administratora istotnej zmianie – kredyt wówczas będzie oprocentowany z zastosowaniem zmienionego wskaźnika,
- Gdy wskaźnik nie będzie opracowywany i publikowany przez Bank zastosuje inny dostępny wskaźnik.

II. INFORMACJA DLA KREDYTOBIORCÓW O RYZYKU STOPY PROCENTOWEJ – dotyczy udzielonych kredytów opartych o stopę referencyjną NBP

(poniższa informacja wynika z obowiązku informacyjnego zgodnie z zaleceniami rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego)

Ta informacja nie może stanowić jedynej podstawy wyboru oferty kredytowej. Przedstawione poniżej dane mają charakter jedynie informacyjny.

Poniżej przedstawiono informację o:

- **możliwości zmiany** sposobu oprocentowania kredytu hipotecznego, a tym samym o ograniczeniu ryzyka zmienności stopy procentowej,
- **ryzyku stopy procentowej**, zarówno dla kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jak i kredytów ze stopą stałą.

PODSTAWOWE POJĘCIA

Bank – Bank Nowy S.A.,

Oprocentowanie zmienne – stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt. W Banku na oprocentowanie zmienne składa się stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego, dalej NBP (część zmienna) oraz marża Banku (część stała),

Oprocentowanie stałe – stopa procentowa, według której jest oprocentowany kredyt. W czasie obowiązywania stałego oprocentowania wysokość raty nie będzie zmieniać się ze względu na zmianę stopy referencyjnej NBP,

Rada Polityki Pieniężnej – organ NBP, do którego kompetencji należy ustalenie wysokości stóp procentowych NBP, co ma wpływ na kształtowanie się wysokości stopy oprocentowania kredytu,

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Treść Rekomendacji S można znaleźć na stronie www.knf.gov.pl

ZMIANA SPOSOBU OPROCENTOWANIA KREDYTU I OGRANICZENIE RYZYKA ZMIENNOŚCI STOPY PROCENTOWEJ

Aby zmniejszyć ryzyko zmienności stopy procentowej możesz zmienić sposób oprocentowania kredytu z oprocentowania zmiennego na oprocentowanie okresowo stałe obowiązujące przez 5 lat. **W tym czasie wysokość oprocentowania oraz wysokość rat nie będzie zmieniać się ze względu na zmianę stopy referencyjnej NBP.**

Po upływie 5 lat obowiązywania stopy stałej, kredyt **ponownie będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej** stanowiącej sumę marży banku i stopy referencyjnej NBP. O jej

wysokości poinformujemy nie później niż dwa miesiące przed końcem obowiązywania oprocentowania stałego.

Będzie również istniała możliwość ponownego skorzystania z oprocentowania stałego na nowych warunkach na kolejny okres.

W trakcie trwania 5-letniego okresu obowiązywania stałej stopy **nie ma możliwości** powrotu do oprocentowania zmiennego.

Wysokość stałego oprocentowania zostanie ustalona indywidualnie i zależna będzie m.in. od:

- ✓ **wysokości kredytu,**
- ✓ **wysokości całkowitego kredytowego zaangażowania,**
- ✓ **zdolności kredytowej.**

Wysokość ta będzie określona w umowie lub aneksie do umowy kredytu.

Możesz zmienić sposób oprocentowania, jeżeli:

- ✓ Twój kredyt jest w PLN,
- ✓ zostało Ci nie mniej niż 5 lat do końca okresu spłaty kredytu (od dnia podpisania aneksu o zmianę oprocentowania).

Jak to zrobić?

- ✓ wniosek o zmianę sposobu oprocentowania kredytu można złożyć w dowolnej placówce Banku (muszą go podpisać wszyscy kredytobiorcy),
- ✓ po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku należy podpisać aneks do umowy (podpis pod aneksem również muszą złożyć wszyscy kredytobiorcy),

Korzyści:

- ✓ gwarancja stabilności i niezmienności raty przez 5 lat,
- ✓ oprocentowanie kredytu nie zależy od rynkowych stóp procentowych,
- ✓ po upływie 5 lat możesz ponownie wybrać oprocentowanie stałe na kolejne 5 lat lub wrócić do oprocentowania zmiennego

RYZIKO OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ

W przypadku kredytów z okresowo stałą stopą procentową występuje ryzyko, że w okresie jej stosowania:

- ✓ wysokość raty może być okresowo wyższa niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnej stopy referencyjnej NBP, wykorzystywanej w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego,
- ✓ wysokość raty kapitałowo-odsetkowej nie zmieni się w okresie 5 lat, ponieważ nie zależy od zmiany stopy referencyjnej,
- ✓ może nastąpić znaczny wzrost wskaźnika referencyjnego, który w trakcie obowiązywania oprocentowania stałego nie wpłynie na wysokość raty kredytu, ale będzie miał wpływ na jej wysokość w przyszłości, tj. po zakończeniu obowiązywania stałego oprocentowania i przejściu na oprocentowanie zmienne. W takiej sytuacji należy wziąć pod uwagę ryzyko skokowego wzrostu wysokości raty kredytu po zakończeniu okresu obowiązywania stałego

oprocentowania, a w konsekwencji zwiększenia całkowitego kosztu kredytu oraz całkowitej kwoty do zapłaty.

Jeśli w okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej wysokość ustawowych odsetek maksymalnych uległaby obniżeniu, wysokość oprocentowania stałego nie zmienia się w tym okresie.

Przypominamy:

! W okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej nie możesz zmienić oprocentowania Twojego kredytu na zmienną stopę procentową

RYZIKO ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ

Oprocentowanie zmienne składa się z dwóch części:

- 1) część zmienna – zmienna stopa referencyjna NBP,
- 2) część stała - marża określona w umowie kredytu. Wysokość marży uzależniona jest od wielu czynników, m.in. zdolności kredytowej, wysokości kredytu, wysokości wkładu własnego.

stopa referencyjna NBP + marża = oprocentowanie zmienne

Zmiana wysokości stopy referencyjnej NBP powoduje, że zmienia się wysokość rocznej stopy oprocentowania kredytu. Zmiana rocznej stopy oprocentowania kredytu obowiązuje od dnia wejścia w życie uchwały Rady Polityki Pieniężnej zmieniającej wysokość stopy referencyjnej NBP

W każdej umowie kredytowej zawieranej przez Bank z Klientem znajdują się szczegółowe zasady, według których ustalane jest oprocentowanie. Klient o zasadach zmiany oprocentowania kredytu informowany jest również przed zawarciem umowy kredytowej, w otrzymywanym formularzu informacyjnym. O każdej zmianie oprocentowania, Bank powiadamia Klienta przesyłając wraz z powiadomieniem nowy harmonogram spłaty rat kredytu.

Rata kredytu składa się z dwóch części, tj. części kapitałowej (kwota która została pożyczona) i odsetkowej (odsetki od pożyczonego kapitału). **Gdy zmieni się stopa procentowa, zmianie ulegnie część odsetkowa kredytu.**

W Banku można spłacać kredyt w **ratach równych albo malejących**.

W przypadku **rat równych**, wysokość części kapitałowej stopniowo wzrasta, natomiast wysokość odsetek maleje wraz z obniżeniem się kwoty kapitału jaki pozostał do spłaty. Wysokość części kapitałowej ustalana jest w takiej wysokości, aby rata była równa w każdym miesiącu. Wysokość rat kredytu pozostaje na takim samym poziomie, jeśli nie zmienia się stopa referencyjna NBP.

Z kolei o **ratach malejących** mówimy wówczas, gdy część kapitałowa kredytu jest stała przez cały okres kredytowania, a odsetki maleją, gdyż wraz ze spadkiem kapitału pozostałego do spłaty, odsetki naliczane od niego również będą się zmniejszać. Jednakże jeśli wzrośnie wysokość stopy referencyjnej NBP, to wzrośnie wysokość raty odsetkowej.

Zmiana stopy referencyjnej NBP i wpływ tej zmiany na ratę kredytu

- **spadek stopy referencyjnej NBP** – rata kredytu ulega zmniejszeniu, zgodnie z zasadami określonymi w umowie kredytowej,
- **wzrost stopy referencyjnej NBP** – rata ulega zwiększeniu, zgodnie z zasadami określonymi w umowie kredytowej.

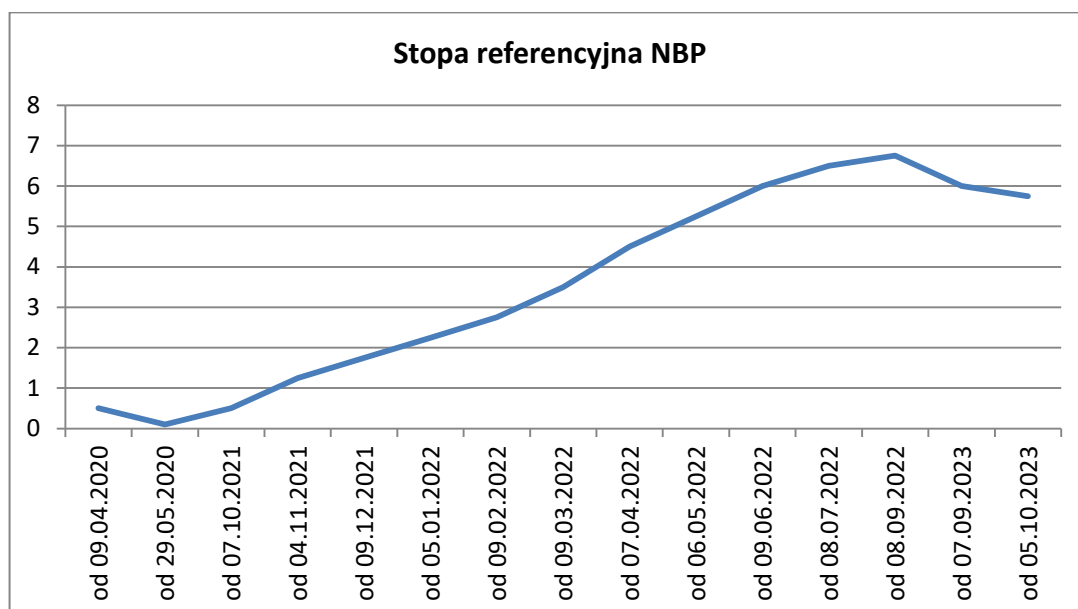
Rada Polityki Pieniężnej ustala wysokość stopy referencyjnej biorąc pod uwagę różne czynniki rynkowe, np. bieżące i prognozowane poziomy inflacji.

Podejmując decyzję o zaciągnięciu kredytu należy wziąć pod uwagę powyższe ryzyko i podjąć próbę oceny czy osiągnięty miesięczny dochód będzie:

- wystarczający na pokrycie raty kredytu, również w sytuacji wzrostu stopy referencyjnej NBP,
- wystarczający na pokrycie kosztów życia, jakie Klient musi ponieść po spłacie raty kredytu w danym miesiącu,
- wystarczający na pokrycie raty kredytu, w sytuacji gdy miesięczny dochód spadnie albo pojawią się niespodziewane wydatki.

Podejmując decyzję o zaciągnięciu kredytu należy mieć na uwadze, że wzrost stopy referencyjnej NBP, spowoduje wzrost raty kredytu, a to może oznaczać, że w budżecie domowym środków pieniężnych na pokrycie raty kredytu może zabraknąć, lub też trzeba będzie ograniczyć znacząco bieżące wydatki.

Poniższy wykres przedstawia zmiany wysokości stopy referencyjnej NBP w okresie od 09.04.2020r. do 05.10.2023r.



Jak wynika z przedstawionego wykresu, zmiana wysokości stopy referencyjnej w krótkim czasie uległa znaczącym wzrostom. Rezultatem tych podwyżek jest wzrost rat kredytowych.

Należy mieć na uwadze, że stopa referencyjna NBP może jeszcze wzrosnąć, co przełoży się na jeszcze wyższe raty kredytu.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że w 1998r. wysokość stopy referencyjnej wynosiła 24%. Z kolei 29.05.2020r. stopa referencyjna była na najniższym w historii notowań poziomie i wynosiła 0,1%.

W tabeli poniżej przedstawiono, jak zmiany oprocentowania kredytu kształtują wysokość rat kapitałowo-odsetkowych oraz jak wpływają na całkowitą kwotę do spłaty.

Założenia:

- okres spłaty kredytu: 25 lat,
- wysokość kredytu: 250 000 PLN,
- marża: 12,75 p.p.,
- stopa referencyjna w wysokości 5,75p.p. (stan na dzień 18.12.2024r.),
- w przykładzie nie uwzględniono opłat, prowizji i kosztów dodatkowych

Oprocentowanie kredytu (stopa referencyjna NBP + marża)	Miesięczna rata		Całkowita kwota do zapłaty	
	Raty równe	Raty malejące (I rata)	Raty równe	Raty malejące
15,25 % ¹	3 251,95 zł	4 071,34 zł	975 700,53 zł	728 427,85 zł
16,25% ²	3 447,67 zł	4 283,67 zł	1 034 381,75 zł	759 800,19 zł
16,75% ³	3 545,90 zł	4 389,84 zł	1 063 894,16 zł	775 486,30 zł
17,75% ⁴	3 742,20 zł	4 602,17 zł	1 122 966,23 zł	806 858,64 zł
18,50% ⁵	3 889,45 zł	4 761,41 zł	1 167 393,68 zł	830 387,87 zł
22,75% ⁶	4 724,01 zł	5 663,81 zł	1 420 362,18 zł	963 720,25 zł

- ¹ Założono spadek stopy referencyjnej NBP do poziomu 2,5%,
- ² Założono spadek stopy referencyjnej NBP do poziomu 3,5%,
- ³ Założono spadek stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,0%,
- ⁴ Założono spadek stopy referencyjnej NBP do poziomu 5,0%,
- ⁵ Założenie wyjściowe - stopa referencyjna NBP na poziomie 5,75%,
- ⁶ Założono wzrost stopy referencyjnej NBP do poziomu 10%.

PODSUMOWANIE

Zmiana stopy referencyjnej NBP będzie wpływać na zmianę oprocentowania kredytu, a to spowoduje zmianę wysokości raty kredytu. Decydując się na zawarcie umowy kredytu trzeba mieć świadomość, że zwłaszcza w przypadku kredytów długoterminowych wahania wysokości oprocentowania mogą ulegać znacznym różnicom. Kredytobiorca powinien zarówno na etapie składania wniosku o kredyt jaki i w trakcie jego spłaty zawsze dążyć do zachowania równowagi między poziomem miesięcznych dochodów i miesięcznych zobowiązań.

W Banku wszelkie informacje dotyczące spłaty oraz oprocentowania kredytu udostępniane są Klientom przed zawarciem umowy w Formularzu informacyjnym, a także odpowiednie uregulowania znajdują się w umowie kredytowej.

III. RYZYKO ZMIANY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

(poniższa informacja wynika z obowiązku informacyjnego zgodnie z zaleceniami rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego)

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego (w tym pożyczki hipotecznej) jest hipoteka na nieruchomości.

Ceny rynkowe nieruchomości ulegają częstym zmianą, a zatem zmienia się też wartość zabezpieczenia kredytu hipotecznego. Wzrost wartości nieruchomości jest zjawiskiem korzystnym, zarówno dla klienta jak i dla Banku. Jeśli jednak wartość nieruchomości spadnie, może okazać się że jest to niewystarczające zabezpieczenie w stosunku do aktualnego zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Wówczas Bank może żądać od kredytobiorcy ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia, które zrekompensuje obniżenie wartości nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie.

Przy kredytach długoterminowych jakimi są kredyty hipoteczne ważne jest aby mieć świadomość z ryzyka związanego z możliwością spadku cen nieruchomości.

Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty całości zaciągniętego długu, a nie do wysokości zabezpieczenia.