

INFORMACJA O RYZYKACH I KOSZTACH ZWIĄZANYCH Z KREDYTEM ZABEZPIECZONYM HIPOTECZNIE

I. Definicje istotnych pojęć

Oprocentowanie okresowo – stałe – stopa, według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa w określonym w Umowie kredytu przedziale czasu, po którym jest ustalana w nowej wysokości lub zastępowana zmienną stopą procentową. Zasady ustalania oprocentowania kredytu z okresowo – stałą stopą procentową oraz dokonywania zmian oprocentowania w okresie kredytowania są określone w Umowie kredytu.

Oprocentowanie zmienne – stopa, według której oprocentowany jest kredyt; zmienna okresowo i zależna od ustalonego w momencie podpisania Umowy kredytu mechanizmu zmiany, w szczególności od stosowanych na rynku wskaźników referencyjnych, jest ustalana jako suma wskaźnika referencyjnego (stawka WIBOR 3M) i indywidualnie ustalonej marży Banku.

Stać stopa procentowa – stopa według której oprocentowany jest kredyt, wyrażona jako stała wartość procentowa, która pozostaje niezmienna do końca trwania Umowy kredytu.

Raty równe – formuła spłaty raty kredytowej - raty obejmujące spłatę kapitału i odsetek; w miarę spłaty kredytu udział raty kapitałowej rośnie, a raty odsetkowej maleje; wysokość raty w całym okresie kredytowania jest stała dla Kredytobiorcy (przy założeniu niezmienności oprocentowania kredytu).

Raty malejące – formuła spłaty raty kredytowej - 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 (przy założeniu niezmienności oprocentowania kredytu) co jest spowodowane tym, że odsetki są naliczane od zmniejszającego się zadłużenia.

Rekomendacja S – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl

Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie – kredyt związany z finansowaniem nieruchomości, w przypadku którego zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki, lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe.

Rekomendacja T – rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych. Tekst rekomendacji jest dostępny na stronie www.knf.gov.pl;

Detaliczna ekspozycja kredytowa – kredyt udzielony osobie fizycznej na cele nie związane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego np. cele konsumpcyjne.

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

- całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez Kredytobiorcę, z wyłączeniem opłat z tytułu niewykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy kredytu,
- 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

Wskaźnik referencyjny – wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR będący indeksem stanowiącym odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu kredytu.

Wskaźnik DStI – 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.

Wskaźnik LtV – wskaźnik wyrażający stosunek ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości

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.

II. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi rodzajami kredytu

Bank posiada w ofercie kredyty hipoteczne oprocentowane według zmiennej stopy procentowej lub według okresowo – stałej stopy procentowej.

Kredytobiorca zaciągający kredyt hipoteczny narażony jest na ponoszenie określonych ryzyk, w tym:

1. Ryzyka zmiany stóp procentowych.
2. Ryzyka związanego z istotną zmianą lub zaprzestaniem opracowywania wskaźnika referencyjnego.
3. Ryzyka zmiany cen rynkowych nieruchomości.

1. Ryzyko zmiany stóp procentowych

a) Kredyt o zmiennym oprocentowaniu

Każdy kredyt hipoteczny o zmiennym oprocentowaniu jest obciążony ryzykiem stopy procentowej w związku ze zmianą poziomu wskaźnika referencyjnego, wykorzystywanego do wyznaczenia oprocentowania kredytu.

Wskaźnikiem referencyjnym jest WIBOR 3M (kod ISIN PL9999999748), którego Administratorem jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, opracowywanym zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR (dostępnym na <https://gpwbenchmark.pl/>). Wskaźnik referencyjny WIBOR publikowany jest m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M zależy pośrednio od wielu czynników, takich jak na przykład wysokość stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej, inflacja, 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. Przyszłe wartości wskaźnika referencyjnego niekoniecznie będą odzwierciedlać trend długookresowy. Nie można przewidzieć, na jakim poziomie wskaźnik referencyjny będzie kształtował się za kilka, kilkanaście, a tym bardziej za kilkadziesiąt lat.

Zmiany poziomu wskaźnika referencyjnego będą powodować zmiany wysokości raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej. Z tego względu, przy podejmowaniu decyzji o rodzaju oprocentowania (okresowo-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 1. Wykres notowań stawki WIBOR 3M w latach 2001-2022r.



b) Kredyt o oprocentowaniu okresowo - stałym

W przypadku kredytu o oprocentowaniu okresowo – stałym należy uwzględnić, że okres obowiązywania stałej stopy procentowej jest ściśle określony w umowie, np. 60 miesięcy. Po tym okresie klient może dokonać wyboru formuły oprocentowania pozostałego kredytu. Bank nie później niż 60 dni przed zmianą formuły oprocentowania, przedstawi kredytobiorcy, na trwałym nośniku lub w postaci elektronicznej, informację o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez Bank formuł oprocentowania.

Po upływie 60 miesięcy w nowej wysokości od daty uruchomienia kredytu o oprocentowaniu okresowo – stałym, w przypadku braku decyzji klienta o wyborze oprocentowania okresowo – stałego na kolejne 60 miesięcy, kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej.

Każdorazowa zmiana formuły oprocentowania kredytu oznacza ustalenie wysokości oprocentowania według poziomów aktualnych dla daty zmiany formuły oprocentowania. Oznacza to, że może być ono niższe lub wyższe w stosunku do pierwotnego poziomu oprocentowania.

Dodatkowo klient musi liczyć się z faktem, że w okresie obowiązywania stałej stopy procentowej jej wysokość jest niezmienna co oznacza, że w przypadku spadku poziomów wskaźników referencyjnych wykorzystywanych do ustalania oprocentowania zmiennego, poziom oprocentowania kredytu o oprocentowaniu okresowo-stałym pozostanie niezmienny.

2. Ryzyko związane z istotną zmianą lub zaprzestaniem opracowywania wskaźnika referencyjnego

Jednym z elementów ryzyka zmiennej stopy procentowej jest możliwość wystąpienia istotnej zmiany metody opracowywania wskaźnika referencyjnego lub zaprzestanie jego opracowywania. Ryzyko to dotyczy również kredytów o oprocentowaniu okresowo-stałym w okresie przejścia na oprocentowanie zmienne (po zakończeniu okresu obowiązywania oprocentowania okresowo-stałego).

a) Ryzyko zmiany przez GPW Benchmark S.A. metody opracowywania stawki WIBOR 3M

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący stawki wskaźnik referencyjny WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania wskaźnika referencyjnego. WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M 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 wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M 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 wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M dla GPW Benchmark S.A. może być przykładowo konieczność dostosowania metody opracowywania stawki wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M do wymogów Rozporządzenia BMR, wytycznych organu nadzoru lub rekomendacji jednostki nadzorczej. Konsekwencją dokonania przez GPW Benchmark S.A. zmiany w metodzie opracowywania stawki wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M może być zmiana jego wartości. Podwyższenie lub obniżenie wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M w wyniku dokonanej przez GPW Benchmark S.A. zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem w związku z zawartą Umową kredytu.

b) Ryzyko zaprzestania opracowywania stawki WIBOR 3M

GPW Benchmark S.A. jako podmiot opracowujący WIBOR 3M na podstawie posiadanego zezwolenia w ramach prowadzonej działalności jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania WIBOR 3M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 3M 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 WIBOR 3M 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 3M nie są reprezentatywne dla rynku lub realiów gospodarczych, których pomiar jest celem wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M Zgodnie z opublikowaną przez GPW Benchmark S.A., informacją ogólną w zakresie procesu zaprzestania opracowywania WIBOR 3M 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 3M. Dodatkowym uzasadnieniem dla zaprzestania opracowywania WIBOR 3M 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 3M.

Dodatkowo metoda opracowywania WIBOR 3M wskazuje, że istnieją okoliczności, w których w danym dniu GPW Benchmark S.A., może nie być w stanie wyznaczyć wartości WIBOR 3M, 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 3M.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez GPW Benchmark S.A., opracowywania WIBOR 3M może być brak możliwości wykorzystania przez Bank WIBOR 3M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdują postanowienia umowy łączącej Kredytobiorcę z bankiem.

3. Ryzyko zmiany cen rynkowych nieruchomości

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.

III. Wysokość raty kredytu w funkcji okresu kredytowania dla oferowanych rodzajów kredytu

Wysokość raty kredytu hipotecznego uzależniona jest m.in. od wybranej przez Kredytobiorcę formuły oprocentowania (oprocentowanie zmienne/okresowo-stałe), formuły spłaty (raty równe/raty malejące) oraz okresu kredytowania.

Poniższy przykład prezentuje wpływ wybranych parametrów kredytu na wysokość raty kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej oraz okresowo-stałej stopy procentowej.

Tabela 1. Wysokość raty kredytu w funkcji okresu kredytowania

Kredyt w wysokości: 350.000,00 PLN					
Okres kredytowania	Liczba rat	Kredyt o oprocentowaniu zmiennym		Kredyt o oprocentowaniu okresowo-stałym	
		Oprocentowanie kredytu: 8,94 %		Oprocentowanie kredytu: 9,50 %	
		Raty równe	Raty malejące*	Raty równe	Raty malejące*
15 lat	180	3537,45	4516,23	3654,79	4677,32
20 lat	240	3135,55	4030,11	3262,46	4191,21
25 lat	300	2922,82	3738,45	3057,94	3899,54

* wysokość pierwszej spłacanej raty

Źródło: Bank Spółdzielczy w Kamiennej Górze

IV. Tempo spłacania kapitału w funkcji okresu kredytowania dla oferowanych rodzajów kredytu

Tempo spłacania kapitału uzależnione jest m.in. formuły spłaty (raty równe/raty malejące) oraz okresu kredytowania. Poniższy przykład prezentuje wpływ wybranych parametrów kredytu na tempo spłacania kapitału w zależności od długości okresu spłaty. Im krótszy okres spłaty kredytu, tym szybciej i w większej kwocie spłacany jest kapitał.

Tabela 2. Tempo spłacania kapitału w funkcji okresu kredytowania

	Kredyt o oprocentowaniu zmiennym			
	Oprocentowanie kredytu: 8,94 %			
	Raty równe		Raty malejące	
Okres kredytowania	15 lat	20 lat	15 lat	20 lat
po 5 latach	4 761,58	2 679,87	9 722,22	7 291,67
po 10 latach	9 617,56	5 461,07	19 444,44	14 583,33
po 15 latach	0	200 746,63	0	263 958,33
po 20 latach	X	0	X	0

Źródło: Bank Spółdzielczy w Kamiennej Górze

V. Całkowity koszt kredytu w funkcji okresu kredytowania dla oferowanych rodzajów kredytu (z uwzględnieniem ubezpieczeń zawartych w związku z tym kredytem)

Całkowity koszt kredytu hipotecznego uzależniony jest m.in. od wybranej przez Kredytobiorcę formuły oprocentowania (oprocentowanie zmienne/okresowo-stałe), formuły spłaty (raty równe/raty malejące), okresu kredytowania. Poniższy przykład prezentuje wpływ wybranych parametrów kredytu na całkowity koszt kredytu oprocentowanego według zmiennej oraz okresowo-stałej stopy procentowej.

Tabela 3. Całkowity koszt kredytu w funkcji okresu kredytowania

Kredyt w wysokości: 8,94 %.PLN					
Okres kredytowania	Liczba rat	Kredyt o oprocentowaniu zmiennym		Kredyt o oprocentowaniu okresowo-stałym	
		Oprocentowanie kredytu: 8,94 %		Oprocentowanie kredytu: 9,50 %	
		Raty równe	Raty malejące	Raty równe	Raty malejące
15 lat	180	288 060,26	234 065,16	298 855,65	242 146,81
20 lat	240	404 150,44	311 518,59	415 756,09	319 996,26
25 lat	300	528 765,05	388 972,01	540 751,17	397 687,30

Źródło: Bank Spółdzielczy w Kamiennej Górze

VI. Całkowita kwota do zapłaty dla oferowanych rodzajów kredytów

Całkowita kwota do zapłaty uzależniona jest m.in. od wybranej przez Kredytobiorcę formuły oprocentowania (oprocentowanie zmienne/okresowo-stałe), formuły spłaty (raty równe/raty malejące) oraz okresu kredytowania. Poniższy przykład prezentuje wpływ wybranych parametrów kredytu na całkowity koszt kredytu oprocentowanego według zmiennej stopy procentowej oraz okresowo-stałej stopy procentowej.

Tabela 4. Całkowita kwota do zapłaty w funkcji okresu kredytowania

Kredyt w wysokości: 350.000.00 PLN					
Okres kredytowania	Liczba rat	Kredyt o oprocentowaniu zmiennym		Kredyt o oprocentowaniu okresowo-stałym	
		Oprocentowanie kredytu: 8,94 %		Oprocentowanie kredytu: 9,50 %	
		Raty równe	Raty malejące	Raty równe	Raty malejące
15 lat	180	638 060,26	584 065,16	648 855,65	592 146,81
20 lat	240	754 150,44	661 518,59	765 756,09	669 966,26
25 lat	300	878 765,05	738 972,01	890 751,17	747 687,30

Źródło: Bank Spółdzielczy w Kamiennej Górze

VII. Ryzyko zmiany oprocentowania dla oferowanych rodzajów kredytu

Rata kredytu składa się z dwóch części – kapitałowej i odsetkowej.

W przypadku [kredytów o zmiennym oprocentowaniu](#):

- odsetkowa część raty kredytu może ulegać zmianom w zależności od aktualnej wysokości wskaźnika referencyjnego,
- oprocentowanie kredytu jest sumą marży Banku oraz wskaźnika referencyjnego. Oprocentowanie kredytu zmienia się w zależności od zmiany poziomu wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M.
- oznacza to, że zmienne oprocentowanie kredytu niesie ze sobą ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu (wzrost lub spadek) w czasie obowiązywania umowy. Przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu Kredytobiorca powinien wziąć pod uwagę ryzyko zmienności stóp procentowych na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość jego zmiany.

W przypadku [kredytów o okresowo-stałym oprocentowaniu](#):

- stała stopa oprocentowania obowiązuje w okresie 60 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu lub od pierwszego dnia okresu odsetkowego następującego po dniu wejścia w życie aneksu zmieniającego formułę oprocentowania z oprocentowania zmiennego na oprocentowanie okresowo-stałe. 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 (w sytuacji gdy kredytobiorca nie zdecyduje się na kolejny okres obowiązywania oprocentowania okresowo-stałego) obowiązuje zmienna stopa procentowa, która stanowi sumę marży określonej w umowie kredytu i wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M;

- oznacza to, że zmienne oprocentowanie kredytu niesie ze sobą ryzyko zmiany kosztów obsługi kredytu (wzrost lub spadek) w czasie obowiązywania umowy. Przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu Kredytobiorca powinien wziąć pod uwagę ryzyko zmienności stóp procentowych na rynku finansowym oraz uwzględnić możliwość jego zmiany.

Każda zmiana wskaźnika referencyjnego wpływa na wysokość (wzrost lub spadek) kosztów obsługi kredytu:

- o oprocentowaniu zmiennym;
- o oprocentowaniu okresowo-stałym - w okresie po zakończeniu obowiązywania oprocentowania stałego.

Wzrost wskaźnika referencyjnego powoduje, że wzrasta wysokość odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokość obciążeń z tytułu rat kapitałowo-odsetkowych.

Poniższy przykład prezentuje wpływ zmian oprocentowania kredytu na koszty obsługi ekspozycji kredytowej w przypadku niekorzystnej dla klienta zmiany oprocentowania.

Tabela 5. Koszty obsługi ekspozycji kredytowej w przypadku niekorzystnej dla klienta zmiany oprocentowania

Kredyt w wysokości: 350.000,00 PLN			
Okres Umowy kredytowej 25 lat			
	Kredyt o oprocentowaniu zmiennym		
	Oprocentowanie kredytu	Raty równe	Raty malejące
Aktualny poziom oprocentowania kredytu	8,94 %	2922,82	3738,45
Wzrost oprocentowania kredytu o 400 p.b.	12,94 %	3931,62	4 889,13
Wzrost oprocentowania kredytu w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy	11,70	3 608,94	4 532,42
Wskaźnik referencyjny na poziomie 3% powiększony o marżę kredytu	5,00 %	2 582,73	3 188,36
Wskaźnik referencyjny na poziomie 5% powiększony o marżę kredytu	7%	2 969,53	3 763,70
Wskaźnik referencyjny na poziomie 10% powiększony o marżę kredytu	12 %	4 054,15	5 202,05

Źródło: Bank Spółdzielczy w Kamiennej Górze

VIII. Konieczność zachowania odpowiedniego bufora dochodowego

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 Kredytobiorcy zachowania odpowiedniego bufora dochodowego na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków. Dotyczy to w szczególności tych z Kredytobiorców, 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 winno być wówczas świadomą akceptacją podwyższonego ryzyka tak po stronie Banku, jak i Kredytobiorcy. Bank wskazuje, że kredyt hipoteczny obarczony jest podwyższonym ryzykiem oraz ma potencjalnie negatywny wpływ na Kredytobiorcy sytuację ekonomiczną oraz na możliwość realizacji przez Kredytobiorcy większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

IX. Informacje dodatkowe

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.

Informacje o kosztach związanych z wcześniejszą spłatą kredytów zabezpieczonych hipotecznie, oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, będą zawarte w Umowie kredytu.

* Na potrzeby sporządzenia niniejszej Informacji o ryzykach i kosztach związanych z kredytem zabezpieczonym hipotecznie do wyliczeń zastosowano:

- a) Kwota kredytu – 350.000 zł;
- b) Prowizja 0,00 %;
- c) Marża Banku – 2,00 %;
- d) Czynności związane z przeprowadzeniem kontroli / wizytacji nieruchomości która będzie stanowiła przedmiot zabezpieczenia kredytu 200,00 zł;
- e) Opłata za za prowadzenie rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego ROR – 5 zł m-c (x okres kredytowania);
- f) Koszt ustanowienia hipoteki: 200,00 zł;
- g) Podatek od czynności cywilno-prawnych (PCC): 19,00 zł;
- h) Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M – 6,94 % (na dzień 07.03.2023r.);
- i) Różnica między maksymalnym a minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 m-cy – 2,76 %