

Zgodnie z **Rekomendacją S** KNF z 2019 r., **banki w ofercie kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych dla klientów detalicznych powinny posiadać kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową**. Ponadto, banki powinny umożliwiać klientom zmianę formuły oprocentowania ze zmiennej stopy procentowej na stałą lub okresowo stałą stopę procentową - również w przypadku umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie Rekomendacji S KNF z 2019 r.

➤ **Kredyt z okresowo stałą stopą procentową oznacza, że:**

- ✓ klient, **może podpisać z Bankiem umowę kredytową lub zmienić oprocentowanie kredytu/ pożyczki zabezpieczonych hipotecznie** ze zmiennej stopy procentowej na **okresowo stałą stopę procentową**.
- ✓ przez okres 5 lat będzie obowiązywała stopa procentowa ustalona w umowie kredytowej co oznacza, że przez 60 miesięcy od zawarcia umowy/ aneksu nie zmieni się wysokość raty i oprocentowanie natomiast klienta obowiązywał będzie jeden stały harmonogram spłaty.
- ✓ po upływie 5 lat, Bank zaproponuje nowe warunki umowy, które będą dotyczyć okresowo stałej stopy procentowej na kolejne 5 lat albo w zależności od decyzji klienta i banku, kredyt po spłacie ostatniej raty kredytu obliczonej wg okresowo stałej stopy procentowej, automatycznie przejdzie na zmienną stopę procentową, która zgodnie z umową, będzie stanowić sumę obowiązującego w tym okresie wskaźnika referencyjnego i marży banku

➤ **Klient może skorzystać z oferty, jeśli:**

- ✓ posiada zdolność kredytową,
- ✓ ma u nas kredyt zabezpieczony hipotecznie w PLN, na umowę z okresem obowiązywania dłuższym niż 5 lat,
- ✓ nie ma zaległości w ich spłacie,
- ✓ wywiązuje się z warunków określonych w umowie,
- ✓ złoży wniosek o zmianę sposobu oprocentowania,
- ✓ zaakceptuje pięcioletni okres obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej,
- ✓ podpisze aneks do swojej umowy.

➤ **Nowa konstrukcja oprocentowania i ryzyko**

- ✓ przez 5 lat od dnia zawarcia aneksu, kredyt lub pożyczka zabezpieczone hipotecznie będą oprocentowane według okresowo stałej stopy procentowej.
- ✓ za zawarcie aneksu nie pobieramy opłaty.
- ✓ za wysokość raty kredytu lub pożyczki zabezpieczonych hipotecznie nie będzie mieć wpływu zmienność wskaźnika referencyjnego, który jest częścią składową oprocentowania zgodnie z umową. Zmiany tego wskaźnika w okresie stosowania okresowo stałej stopy nie mają wpływu na wysokość raty kredytu lub pożyczki. Może okazać się, że rata kredytu lub pożyczki przy zastosowaniu okresowo stałej stopy procentowej będzie wyższa, niż gdyby była wyliczana z zastosowaniem oprocentowania zmiennego, tj. uwzględniającego bieżącą wartość wskaźnika referencyjnego wskazaną w umowie kredytu lub pożyczki, powiększoną o marżę Banku określoną w umowie kredytu lub pożyczki.
- ✓ wskaźnik referencyjny stosowany w odniesieniu do kredytu lub pożyczki zabezpieczonych hipotecznie oznacza dowolny indeks (np. WIBOR), stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu zawartej umowy (ustalenie oprocentowania).

➤ **Powrót do stopy zmiennej**

W trakcie pięcioletniego okresu obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej klient **nie może ponownie zawnieioskować o zmianę stopy okresowo stałej na zmienną**. Po pięcioletnim okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej, oprocentowanie kredytu lub pożyczki automatycznie wraca do konstrukcji stopy zmiennej, obowiązującej przed zawarciem aneksu, tj. obliczanej w oparciu o wskaźnik referencyjny wskazany w umowie kredytu lub pożyczki, powiększony o marżę banku określoną w umowie kredytu lub pożyczki. Przez okres trwania umowy kredytu lub pożyczki można tylko raz zawnieioskować o okresowo stałą stopę procentową.

➤ **Zalety stałej stopy procentowej**

- ✓ Znana, niezmienna wysokość oprocentowania i wysokości rat kredytu przez okres 5 lat – niezmiennie raty kredytu lub pożyczki, co oznacza stabilne wydatki z domowego budżetu w długim okresie spłaty kredytu.
- ✓ zabezpieczenie przed zmianami rynkowymi, które wpływają na wysokość wskaźnika referencyjnego – możliwość poniesienia niższych kosztów spłaty odsetek kredytu, niż w przypadku kredytu na stopę zmienną w sytuacji znacznego wzrostu tej stopy.

➤ **Ryzyko po okresie stosowania okresowo stałej stopy**

- ✓ Z kredytem lub pożyczką zabezpieczonymi hipotecznie z oprocentowaniem zmiennym związane jest ryzyko zmiany stopy procentowej, w tym zmiany wartości wskaźnika referencyjnego,
- ✓ Zmiana wysokości wskaźnika może skutkować wzrostem wysokości odsetkowej części raty kredytu lub pożyczki. Zwiększa się wówczas całkowity koszt kredytu lub pożyczki.
- ✓ Istnieje ryzyko, że skumulowany wzrost lub spadek wartości wskaźnika referencyjnego, w okresie, gdy obowiązywała okresowo stała stopa procentowa (przez 5 lat), może prowadzić do wzrostu bądź spadku raty kredytu hipotecznego lub pożyczki hipotecznej.

➤ **Ryzyka wynikające ze zmiany formuły oprocentowania na stopę stałą**

- ✓ Możliwość utraty ewentualnych korzyści, wynikających ze spadku (lub braku znaczącego wzrostu) oprocentowania zmiennego w okresie stosowania okresowo stałej stopy procentowej.
- ✓ Możliwy znaczący wzrost zmiennych stóp procentowych w okresie stosowania stałej stopy skutkujący skokowym wzrostem wysokości oprocentowania po zakończeniu 5-letniego okresu i przejścia na stopę zmienną. W przypadku oprocentowania kredytu tylko według zmiennej stopy, wzrost ten mógłby być stopniowy, a jego wpływ na domowy budżet kredytobiorcy byłby rozłożony w czasie i nie miałby skokowego charakteru.