



# ” Fundusz Wsparcia Kredytobiorców

Judyta Konopka

Specjalista ds. zarządzania projektami

ANALIZA CENTRUM AMRON

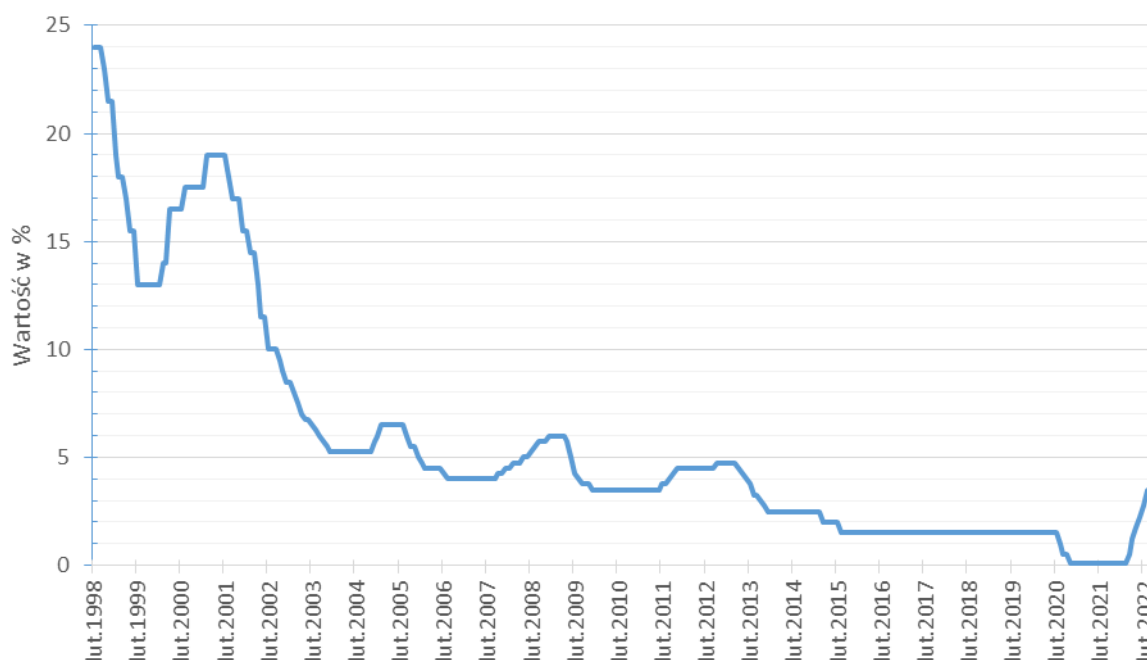
21 marca 2022





08 marca 2022 r. Rada Polityki Pieniężnej (RPP) po raz kolejny podniosła wysokość referencyjnej stopy procentowej. Tym razem stopa została podwyższona o 0,75 punktów bazowych i osiągnęła poziom 3,5%, co stanowi wartość najwyższą od lutego 2013 r. Od października 2021 r. RPP systematycznie co miesiąc podwyższa wysokość głównej stopy procentowej, przez co po raz kolejny wzrosną raty spłacanych kredytów o zmiennym oprocentowaniu, które zdecydowanie dominują w Polsce. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Europejską Federację Hipoteczną<sup>1</sup> (ang. European Mortgage Federation), w Polsce jeszcze w grudniu 2020 r. kredyty hipoteczne ze zmienną stopą procentową stanowiły 100%, co wyróżniało Polskę na tle innych krajów z regionu. Aktualnie ten trend ulega zmianie, ale nadal kredyty ze stałym oprocentowaniem, pomimo że zgodnie z rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego od lipca 2021 r. powinny być w ofercie wszystkich banków komercyjnych, nie zrewolucjonizowały polskiego rynku kredytów hipotecznych.

#### WYKRES 1. WYSOKOŚĆ REFERENCYJNEJ STOPY PROCENTOWEJ



źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego

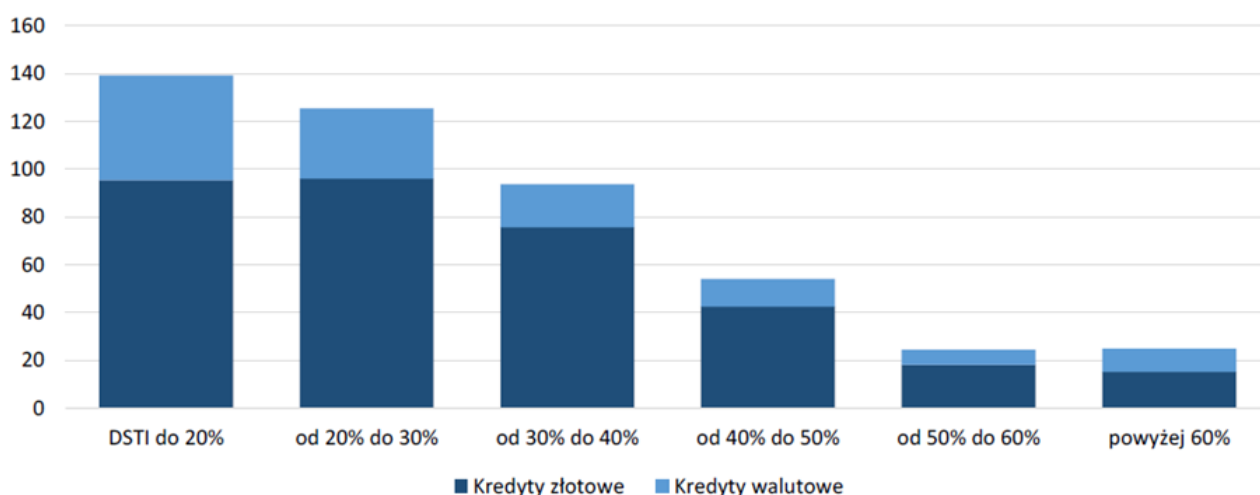
O ile wcześniejsze podwyżki stóp procentowych wynikały z walki z inflacją, to ostatnia podwyżka związana jest dodatkowo z koniecznością obrony złotego w związku z rosyjską inwazją na Ukrainę i jej skutkami gospodarczymi. RPP już zapowiedziała, że to nie jest koniec podwyżek, co może stać się problemem dla części gospodarstw domowych, które zaciągnęły kredyt w okresie historycznie najniższego poziomu stóp procentowych i niewłaściwie oceniły ryzyko znacznego wzrostu raty, albo dla gospodarstw, które zaciągnęły kredyt mimo wysokiego wskaźnika DStI (ang. debt service to income). DStI jest to współczynnik sumy całkowitych rocznych zobowiązań klienta (kredytowych i innych niż kredytowe zobowiązań finansowych) do całkowitego rocznego dochodu klienta. Zgodnie z Rekomendacją S UKNF: *W procesie oceny zdolności kredytowej klientów detalicznych, szczególną uwagę bank powinien zwracać na sytuacje, w których wskaźnik DStI przekracza 40% dla klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania oraz 50% dla pozostałych klientów.* Co więcej, Rekomendacja S wskazuje, że: *Bank*

<sup>1</sup>QUARTERLY REVIEW OF EUROPEAN MORTGAGE MARKETS, European Mortgage Federation, Q3 2021



powinien identyfikować klientów, których kredyty charakteryzują się wysokim wskaźnikiem DSTI (przekraczającym 30% w przypadku klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, lub 40% dla pozostałych klientów) i niskim buforze dochodowym oraz co najmniej raz na rok analizować ich sytuację i odporność na wzrost stóp procentowych, szczególnie w środowisku niskich stóp procentowych. Jak wynika z danych opublikowanych przez UKNF<sup>2</sup>, na koniec 2020 r. mediana rozkładu DSTI zawarta była w przedziale od 20% do 30%.

WYKRES 2. ROZKŁAD KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZŁOTOWYCH I WALUTOWYCH WZGLĘDEM POZIOMU DSTI WG WARTOŚCI BILANSOWEJ BRUTTO NA KONIEC 2020 R. (W MLD ZŁ)



źródło: Informacja na temat sytuacji sektora bankowego w 2020 roku, UKNF, Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej Zespól Analiz Sektora Bankowego, Warszawa, lipiec 2021 r.

Wspomniane podwyżki stóp procentowych, a także rosnąca inflacja przyczyniają się do pogorszenia sytuacji finansowej Polaków. Prognozowana przez Narodowy Bank Polski inflacja konsumencka w 2022 r. wyniesie 10,8%, a jej szczyt – 12,1% ma przypadać na III kwartał bieżącego roku, podczas gdy według projekcji z listopada 2021 r., przewidywana inflacja konsumencka na 2022 rok miała wynieść 5,8%. Powyższe czynniki z uwzględnieniem niższego wynagrodzenia wynikającego ze zmian związanych z wejściem w życie Polskiego Ładu, nieustannych podwyżek cen gazu i paliw kopalnianych, mogą powodować, że dla części gospodarstw domowych budżet przestanie się domykać.

W tych okolicznościach pomocny dla części kredytobiorców może być Fundusz Wsparcia Kredytobiorców ustanowiony na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1516, 1535). Celem Funduszu jest: (...) *zapewnienie zwrotnego wsparcia osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, a są zobowiązane do spłaty rat kredytu mieszkaniowego znacznie obciążającego domowy budżet oraz zwrotnej pożyczki na pokrycie pozostałej po sprzedaży kredytowanej nieruchomości części zadłużenia*<sup>3</sup>. W ramach oferowanego wsparcia osoby fizyczne mogą uzyskać w formie nieoprocentowanej pożyczki maksymalnie 72 000 zł, co przy obecnej inflacji jest bardzo korzystną opcją. Wsparcie można uzyskać przez maksymalnie 36 miesięcy. Kwota miesięcznego wsparcia jest ustalana indywidualnie w zależności od wysokości miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej, jednak nie może wynosić więcej niż 2 000 zł. W przypadku,

<sup>2</sup>Informacja na temat sytuacji sektora bankowego w 2020 roku, UKNF, Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej Zespól Analiz Sektora Bankowego, Warszawa, lipiec 2021 r.

<sup>3</sup><https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-wsparcia-kredytobiorcow/>



gdy kredytobiorca zdecyduje się sprzedać kredytowaną nieruchomość, a uzyskane środki nie pokryją całego zobowiązania z tytułu kredytu na jej zakup, kredytobiorca może ubiegać się o pożyczkę na spłatę zadłużenia w kwocie nieprzekraczającej 72 000 zł. Miesięczna pomoc w spłacie raty i pożyczka realizowane są za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Środki Funduszu pochodzą z wpłat kredytodawców, proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni, zwrotów wsparcia oraz dochodów z tytułu inwestowania wolnych środków Funduszu. By uzyskać wsparcie należy złożyć stosowny wniosek w banku, w którym spłacany jest kredyt. Co ważne, na wsparcie mogą liczyć kredytobiorcy posiadający kredyt w walucie zarówno polskiej, jak i obcej.

Zgodnie z ustawą wsparcie przysługuje w przypadku spełnienia co najmniej jednego z warunków:

- przynajmniej jeden z kredytobiorców straci pracę i posiada status osoby bezrobotnej,
- miesięczne koszty obsługi kredytu przekraczają 50% dochodu gospodarstwa domowego,
- dochód po potrąceniu raty nie przekracza:
  - w przypadku singla - dwukrotności zwaloryzowanej kwoty, o której mowa w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, 2270, z 2022 r. poz. 1, 66), aktualnie 1 552 zł,
  - w przypadku wieloosobowych gospodarstw domowych - dwukrotności zwaloryzowanej kwoty, o której mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2268, 2270, z 2022 r. poz. 1, 66), aktualnie 1 200 zł na osobę.

Kryteria są wymagające nawet po uwzględnieniu znacznej podwyżki stóp procentowych. W przypadku, gdy przed 36. miesiącem przestanie występować przesłanka, na mocy której kredytobiorca uzyskał wsparcie, to zobowiązany jest on do niezwłocznego poinformowania o tym banku. Na tej podstawie, bank wstrzymuje wypłatę wsparcia. Ponadto, skrócenie okresu przekazywania środków następuje w przypadku zbycia przedmiotu kredytowania, wypowiedzenia umowy kredytu mieszkaniowego, podjęcia czynności egzekucyjnych z przedmiotu kredytowania lub spłaty kredytu.

Ustawodawca przewidział kryteria wykluczające uzyskanie pomocy:

- utrata zatrudnienia nastąpiła w wyniku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem przez kredytobiorcę lub rozwiązania umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika,
- jeden z kredytobiorców uzyskał już wsparcie tego typu (wyjątek stanowi sytuacja, gdy wsparcie nie jest już wypłacane, a było wypłacane przez okres nie dłuższy niż 35 miesięcy, wówczas łączne wsparcie może wynosić 36 miesięcy),
- umowa kredytu mieszkaniowego została wypowiedziana przed złożeniem wniosku o udzielenie przedmiotowego wsparcia,
- nie można uzyskać wsparcia za okres, w którym co najmniej jednemu z kredytobiorców przysługuje świadczenie z tytułu utraty pracy wynikające z zawartej umowy ubezpieczenia spłaty kredytu, gwarantującej wypłatę świadczenia na wypadek utraty pracy;
- w okresie 6 miesięcy poprzedzających ubieganie się o wsparcie, kredytobiorca posiadał inne mieszkanie lub dom: był właścicielem lub posiadaczem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub posiadał roszczenie o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.



Zwrot uzyskanego wsparcia lub pożyczki na spłatę zadłużenia następuje w formie 144 nieoprocentowanych miesięcznych równych rat i rozpoczyna się po dwóch latach od wypłaty ostatniej raty wsparcia lub pożyczki. Zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy: *W przypadku gdy kredytobiorca bez opóźnienia w spłacie, dokona spłaty 100 rat, pozostałą część rat zwrotu wsparcia lub pożyczki na spłatę zadłużenia umarza się, co pozwoli zaoszczędzić kredytobiorcy do 22 000 zł przy uwzględnieniu maksymalnej dopuszczalnej wysokości wsparcia/ pożyczki.*

Jak wynika z danych udostępnionych przez BGK: Do dnia 31 grudnia 2020 r. zarejestrowano 1 161 umów o udzielenie wsparcia na łączną przyznaną kwotę wsparcia 31,5 mln zł. Na wydatki Funduszu składają się wypłaty, umorzenia oraz wynagrodzenie prowizyjne. Na dzień 31 grudnia 2020 r. wypłacono 14 728 rat wsparcia w kwocie 18,9 mln zł oraz umorzono wypłacone wsparcie w kwocie 0,3 mln zł. Do Funduszu wpłynęły spłaty wypłaconego wsparcia w kwocie 1,4 mln zł.

Biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą w Polsce, można spodziewać się większego zainteresowania oferowaną pomocą w zakresie spłaty kredytu. Warto dodać, że w przypadku wystąpienia problemów ze spłatą kredytu dostępne są również inne opcje, tak jak tzw. wakacje kredytowe polegające na zawieszeniu spłaty kredytu, wydłużenie okresu kredytowania w celu zmniejszenia rat, konsolidacja kredytu, a nawet ogłoszenie upadłości konsumenckiej. W przypadku wystąpienia problemów z płynnością finansową warto jednak zacząć od rozmowy z bankiem.



**JUDYTA KONOPKA**

Specjalista ds. zarządzania projektami

e-mail: [judyta.konopka@amron.pl](mailto:judyta.konopka@amron.pl)

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

### NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.