

Informacja dla kredytobiorców o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego

Bezpieczny Kredyt 2%

1. Wstęp

Podstawowe informacje o kredycie hipotecznym znajdziesz w *Informacji ogólnej o zasadach udzielania kredytów hipotecznych przez Santander Bank Polska SA*.

Szczegółowe informacje o Bezpiecznym Kredycie 2% (dalej nazywamy go również BK2%) znajdziesz w *Warunkach uzyskania bezpiecznego kredytu 2% i dopłat do rat tego kredytu*.

W tej *Informacji dla kredytobiorców o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego* zapoznasz się ze szczegółowymi wyjaśnieniami oraz szacunkowymi obliczeniami na temat kredytu hipotecznego. Te wyliczenia:

- są poglądowe, co oznacza, że gdy zawrzesz z nami umowę, Twoje raty w harmonogramie mogą się od nich różnić,
- skupiają się przede wszystkim na czynnikach, które wpływają na odsetki Bezpiecznego Kredytu 2% oraz na ryzykach, które są z nim związane.

Nie podejmuj decyzji o wyborze oferty kredytowej wyłącznie na podstawie tych informacji.

Co wpływa na odsetki od kredytu hipotecznego

Na wysokość odsetek, które zapłacisz przez cały okres spłaty kredytu, wpływa m.in. to:

jakie masz dopłaty	jak spłacasz kredyt	ile trwa kredyt	ile masz wkładu własnego
Dotyczy to dopłat do rat Bezpiecznego Kredytu 2%. Szczegóły opisaliśmy w rozdziale 2.	Aby otrzymać dopłaty do BK2%, musisz spłacać kredyt w ratach malejących Szczegóły w rozdziale 3.	Im dłuższy okres spłaty kredytu, tym jest on droższy. Szczegóły znajdziesz w rozdziale 3.	Im wyższy, tym niższe są: kwota kredytu i odsetki od kredytu. Szczegóły opisaliśmy w rozdziale 3.

Jakie ryzyka wiążą się z kredytem hipotecznym

Gdy spłacasz kredyt, pamiętaj o ryzykach:

- **zmiany stóp procentowych** – jeśli stopy procentowe rosną, rosną też Twoje raty kredytu – szczegóły opisaliśmy w rozdziale 4.
- **spadku wartości zabezpieczenia kredytu** – w sytuacji, kiedy wartość zabezpieczenia kredytu spadnie, może się okazać, że:
 - będziemy musieli ustanowić dodatkowe zabezpieczenie,
 - zmienimy warunki umowy kredytowej,
 - jeśli sprzedasz swoją nieruchomość, pieniądze z tej sprzedaży mogą nie wystarczyć na spłatę całego zadłużenia. Szczegóły znajdziesz w rozdziale 5.
- **obniżki Twoich dochodów w czasie trwania kredytu** – jeśli Twoje dochody obniżą się, może to doprowadzić do trudności z terminową spłatą rat. Szczegóły opisaliśmy w rozdziale 6.
- **walutowym** – gdy zarabiasz w innej walucie niż w złotych, a kurs tej waluty spadnie, koszt obsługi kredytu w złotych będzie wyższy i możesz mieć trudności w spłacie. Szczegóły znajdziesz w rozdziale 6.
- **utrąty dopłat do rat BK2%** - możesz stracić je chwilowo lub na stałe. Szczegóły opisaliśmy w rozdziale 7.

2. Bezpieczny Kredyt 2%

Jak działa Bezpieczny Kredyt 2%

W programie Pierwsze Mieszkanie możesz zaciągnąć Bezpieczny Kredyt 2% , którego spłata będzie wsparta rządowymi dopłatami. Dopłaty finansuje Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w ramach maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa. Limit ustalony jest na rok kalendarzowy. Za monitorowanie limitu odpowiedzialny jest Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Po wykorzystaniu budżetu na dany rok, publikuje on komunikat o tym, że wstrzymuje przyjmowanie wniosków o BK2%. Komunikat pojawi się w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej BGK.

Dzięki programowi, jeśli spełnisz warunki, możesz otrzymać:

- dopłaty do pierwszych 120 rat kredytu,
- kredyt bez wkładu własnego, o ile będzie on objęty gwarancją BGK.

Dopłaty przez pierwsze 10 lat kredytu

Pomimo swojej nazwy, Bezpieczny Kredyt 2% nie gwarantuje, że dzięki dopłatom oprocentowanie nie przekroczy 2%.

Wysokość dopłaty zależy od:

- wysokości wskaźnika W , który ustalany jest na podstawie średniego oprocentowania kredytów z oprocentowaniem stałym oraz
- kapitału kredytu, który pozostał Ci do spłaty.

Sposób obliczenia miesięcznej dopłaty do raty kredytu można opisać tym wzorem:

$$Dopłata = K * \frac{W - 2\%}{12}$$

K – kapitał, który pozostał Ci do spłaty,

W – wskaźnik średniej kwartalnej stopy procentowej z dnia, w którym ustalimy oprocentowanie Twojego kredytu.

Średnią kwartalną stopę procentową publikuje BGK. Udostępnia ją w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie internetowej w ciągu 45 dni od zakończenia kwartału.

Pamiętaj

Dopłata nie musi zmniejszyć oprocentowania kredytu do 2%. Ma ona przybliżyć oprocentowanie do tego poziomu.

Gdy otrzymujesz dopłaty do Bezpiecznego Kredytu 2%, musisz korzystać z rat malejących i oprocentowania okresowo stałego. Szczegóły opisaliśmy w rozdziale 3.

Jeżeli po 5 latach kredytu nie podpiszesz aneksu, by dalej korzystać z oprocentowania okresowo stałego, to zmienimy oprocentowanie na zmienne. Stracisz wtedy prawo do dopłat do rat.

Kredyt bez wkładu własnego

Możesz otrzymać Bezpieczny Kredyt 2% bez wkładu własnego, o ile BGK obejmie go gwarancją.

Bezpieczny Kredyt 2% może odciążyć Twój domowy budżet. Nie jest on jednak wolny od ryzyka, a koszty kredytu mogą się zmieniać.

3. Co wpływa na koszty kredytu

Rata kredytu składa się z części kapitałowej i odsetkowej. Kapitał to pieniądze, które pożyczasz od nas. Od tej kwoty naliczamy odsetki, które są częścią naszego wynagrodzenia. Spłata części kapitałowej raty to spłata części

pieniędzy (kapitału), którą Ci pożyczylimy. Odsetki to miesięczny koszt Twojego zadłużenia. Obliczamy je na podstawie oprocentowania i kwoty kapitału, która pozostała Ci do spłaty.

Jak zmienia się rata kredytu i całkowita kwota do spłaty w zależności od rodzaju rat

W przypadku Bezpiecznego Kredytu 2%, dopłaty otrzymasz tylko, jeśli spłacasz kredyt w ratach malejących. Po 10 latach możesz wybrać spłatę **w ratach malejących** albo **równych**.

Spłata kredytu w ratach malejących

W tej metodzie spłacasz taką samą kwotę kapitału w każdej racie. Jeśli oprocentowanie się nie zmienia, odsetki maleją z każdą ratą. Jeśli chcesz otrzymać dopłaty do rat, musisz wybrać **raty malejące**.

Spłata kredytu w ratach równych

Gdy zakończy się czas dopłat i nie złożysz wniosku, aby Twoje raty były nadal malejące, będziesz spłacać kredyt w ratach równych. Wtedy część kapitałową raty obliczamy tak, aby w kolejnych miesiącach Twoje raty były równe. Raty będą równe pod warunkiem, że oprocentowanie kredytu się nie zmieni.

W rozdziale 4 opisujemy dwa rodzaje oprocentowania, które masz do wyboru po 10 latach spłaty kredytu: zmienne lub okresowo stałe.

Możesz wybrać:

oprocentowanie okresowo stałe i raty równe	oprocentowanie zmienne i raty równe
Raty będą jednakowej wysokości, dopóki obowiązuje oprocentowanie okresowo stałe.	Raty będą takie same w kolejnych trzech miesiącach. Po tym czasie ustalimy nową wysokość rat na kolejne 3 miesiące w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M.

Przy spłacie w ratach równych, na początku spłacasz więcej odsetek, a część kapitałowa w racie jest mniejsza. Z czasem ta proporcja się zmienia. W kolejnych ratach jest coraz mniejszy udział odsetek (o ile nie wzrosło oprocentowanie kredytu), a coraz większy kapitału.

Pamiętaj

Wzrost oprocentowania kredytu spowoduje wolniejszą spłatę kapitału i wyższe odsetki do spłaty. Natomiast spadek stóp procentowych spowoduje szybszą spłatę kapitału i niższe odsetki do spłaty.

Co wybrać - raty równe czy malejące

Kiedy upłynie 10 lat dopłat, musisz wybrać, czy decydujesz się na raty równe czy malejące. W tabeli prezentujemy różnice między nimi. Założyliśmy taki sam okres kredytowania i kwotę kredytu.

	raty równe są	raty malejące są
w pierwszych latach po zakończeniu dopłat	niższe	wyższe
odsetki w całym okresie kredytowania	wyższe	niższe
gdy nie zmienia się oprocentowanie	takie same	coraz niższe

W przypadku rat równych początkowo płacisz niższą ratę, niż przy ratach malejących. Wolniej spłacasz jednak kapitał, który Ci pożyczylimy. Dlatego przez cały czas kredytowania zapłacisz więcej odsetek, niż gdy zdecydujesz się na spłatę w ratach malejących.

Jak okres spłaty wpływa na ratę kredytu i całkowitą kwotę do spłaty

Okres trwania kredytu wpływa na:

- wysokość raty i
- całkowity koszt Twojego kredytu.

Dłuższy okres kredytowania powoduje, że:

- rata Twojego kredytu jest niższa, ale
- całkowity koszt kredytu rośnie, ponieważ dłużej naliczamy odsetki.

Krótszy okres kredytowania to wyższa rata i niższe odsetki.

W tabeli przedstawiliśmy, jak okres kredytowania wpływa na wysokość raty i całkowitej kwoty do spłaty.

Założenia:

- kwota kredytu 600 000 zł
- oprocentowanie okresowo stałe 7,00% w skali roku
- dopłata w pierwszym miesiącu 2 510 zł do raty
- oprocentowanie okresowo stałe po 10 latach: 8,00% w skali roku
- raty i całkowite kwoty do spłaty w zł
- kwoty zaokrąglamy do pełnej złotówki

okres spłaty	wysokość pierwszej raty pomniejszona o dopłatę	pierwsza rata po 10-ciu latach	całkowita kwota do spłaty
Raty malejące przez cały okres kredytu			
20 lat	3 490	4 500	818 226
25 lat	2 990	4 400	921 538
30 lat	2 657	4 333	1 031 387
raty malejące przez pierwsze 10 lat i raty równe przez pozostały okres kredytu			
20 lat	3 490	3 640	834 006
25 lat	2 990	3 440	963 601
30 lat	2 657	3 346	1 113 036

Jak wkład własny wpływa na ratę kredytu i całkowitą kwotę do spłaty

Wkład własny to kapitał, który musisz posiadać, abyśmy mogli udzielić Ci kredytu hipotecznego. Najczęściej wkładem własnym są pieniądze, które przeznaczasz na kupno Twojej nieruchomości.

Niższy wkład własny oznacza, że:

- kwota i rata Twojego kredytu jest wyższa,
- koszt kredytu rośnie, ponieważ odsetki naliczamy od wyższej kwoty.

Gdy Twój wkład własny jest niższy niż 20% lub nie masz go w ogóle, to brakującą kwotę gwarantuje BGK. Koszty Twojego kredytu są wtedy wyższe z powodu naliczania odsetek od wyższej kwoty i jednorazowej prowizji na rzecz BGK w wysokości 1% kwoty gwarancji (maksymalnie 1 tys. zł).

Ponosisz również większe ryzyko, gdy wartość Twojej nieruchomości obniży się. Opisaliśmy to w szczegółach w rozdziale 5.

4. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej

Aby otrzymać dopłaty do rat, musisz wybrać oprocentowanie okresowo stałe.

Przed zakończeniem pierwszego 5-letniego okresu oprocentowania stałego możesz:

- podpisać aneks aby ustalić oprocentowanie stałe na kolejne 5 lat. To jeden z warunków żeby zachować dopłaty do rat.
- nie robić nic, wówczas po zakończeniu okresu stałego oprocentowania Twój kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy procentowej – stracisz wtedy dopłaty do rat.

W obydwu przypadkach musisz podpisać oświadczenie o niewystąpieniu przesłanek wygaśnięcia dopłat w okresie objętym dopłatami.

Jeśli podpiszesz aneks, to po kolejnych 5-ciu latach, gdy zakończą się dopłaty, możesz ponownie wybrać oprocentowanie okresowo stałe lub zmienne.

Niezależnie od tego jakie oprocentowanie wybierzesz i kiedy to zrobisz, cały czas dotyczy Cię ryzyko zmiany stopy procentowej.

Oprocentowanie stałe na 5 lat

To oprocentowanie nie zmieni się przez 5 lat. Jeśli zwiększą się stopy procentowe, Twoja rata nie wzrośnie. Jednocześnie, jeżeli stopy procentowe spadną, to nie skorzystasz z niższego oprocentowania. Przez 5 lat Twój kredyt będzie oprocentowany według stopy, którą zapisaliśmy w umowie. W okresie obowiązywania stałego oprocentowania nie możesz zmienić oprocentowania na zmienne.



Uwaga

Po 5-letnim okresie obowiązywania stałej stopy rata kredytu może znacząco wzrosnąć. Wtedy zwiększy się całkowita kwota do spłaty. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy wybierzesz oprocentowanie okresowo stałe jak i zmienne.

Oprocentowanie zmienne

Oprocentowanie zmienne składa się z:

- wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M, który zmienia się w czasie trwania kredytu,
- stałej marży, którą określiliśmy w umowie.

W umowie kredytu podajemy szczegółowe zasady, według których będziemy obliczali oprocentowanie. Oprocentowanie zmienne może zmieniać się co 3 miesiące, w zależności od zapisów umowy i zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M. Poziom WIBOR 3M jest związany m.in. z wysokością stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego (NBP), które ustala Rada Polityki Pieniężnej (RPP). Niekiedy wskaźnik wzrasta lub spada, jeszcze zanim RPP zmieni stopy procentowe. Ma to związek z oczekiwaniami uczestników rynku międzybankowego odnośnie przyszłych decyzji RPP:

- jeżeli wskaźnik referencyjny wzrośnie – rata kredytu zwiększy się,
- jeżeli wskaźnik referencyjny spadnie – rata kredytu zmniejszy się,
- jeżeli wskaźnik referencyjny utrzyma się na dotychczasowym poziomie – rata kredytu pozostanie bez zmian.

Każdą zmianę oprocentowania prześlemy do Ciebie w harmonogramie.



Uwaga

Oprocentowanie zmienne Twojego kredytu może wzrastać, ponieważ zależy m.in. od wskaźnika WIBOR 3M. Jeśli bierzesz długoterminowy kredyt hipoteczny, ten wskaźnik może wiele razy się zmieniać.

Przykład

W latach 90-tych XX wieku stopa referencyjna NBP wynosiła nawet 24%, a między październikiem 2021 roku a wrześniem 2022 roku wzrosła z 0,10% do 6,75%.

Co się stanie, gdy zakończy się okres stałego oprocentowania w czasie dopłat

Najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania przedstawimy Ci informacje, jakie masz możliwości dotyczące oprocentowania.



1 9999

lub z zagranicy +48 61 81 1 9999



santander.pl

Po 5-ciu latach:

musisz podpisać aneks do umowy, aby nadal otrzymywać dopłaty do rat	jeśli nie podpiszesz aneksu do umowy, utracisz dopłaty do rat
Musisz podpisać aneks do umowy i ustalić nowe oprocentowanie okresowo stałe, aby nadal otrzymywać dopłaty.	Wtedy zmienimy oprocentowanie Twojego kredytu na zmienne. Obliczymy je jako sumę wskaźnika WIBOR 3M i marży z Twojej umowy kredytowej. Utracisz dopłaty. W kolejnych latach możesz zmienić oprocentowanie na okresowo stałe, ale bez możliwości wznowienia dopłat do rat.

Po 10-ciu latach możesz:

podpisać aneks do umowy	nic nie zrobić
Możesz wybrać nowe oprocentowanie okresowo stałe, zgodnie z naszą propozycją.	Wtedy zmienimy oprocentowanie Twojego kredytu na zmienne. Obliczymy je jako sumę wskaźnika WIBOR 3M i marży z Twojej umowy kredytowej. W kolejnych latach możesz zmienić oprocentowanie na okresowo stałe.

Jakie oprocentowanie wybrać – zmienne czy okresowo stałe

Chociaż oprocentowanie okresowo stałe nie wyklucza ryzyka stopy procentowej z Twojego kredytu, pozwala je ograniczyć na pewien czas. **Masz pewność, że Twoje oprocentowanie nie zmieni się przez 5 lat. Pozwoli Ci to łatwiej planować domowy budżet w tym czasie.**

Musisz mieć świadomość, że w zależności od poziomu stóp procentowych, oprocentowanie okresowo stałe może być wyższe lub niższe niż bieżące oprocentowanie.

Przykład:

Ile wynoszą koszty kredytu, gdy podpisujesz umowę:

- kwota kredytu 600 000 zł
- oprocentowanie okresowo stałe 7,00% w skali roku
- okres spłaty kredytu 25 lat
- marża 2,10%
- pierwsza rata 5 500 zł
- dopłata do pierwszej raty 2 510 zł (wyliczona na podstawie wzoru z rozdziału 2)
- pierwsza rata – dopłata = 2 990 zł (tyle zapłacisz)
- oprocentowanie dla raty pomniejszonej o dopłatę to 1,98%
- kwoty zaokrąglamy do pełnej złotówki
- raty i całkowite kwoty do spłaty są w złotych

Ile wynoszą koszty kredytu po 5-ciu latach

- kapitał do spłaty 480 000 zł
- oprocentowanie okresowo stałe 8,00% w skali roku
- pierwsza rata po upływie 5 lat 5 200 zł
- dopłata do pierwszej raty po upływie 5 lat 2 368 zł (wyliczona na podstawie wzoru z rozdziału 2)
- pierwsza rata po upływie 5 lat – dopłata = 2 832 zł (tyle zapłacisz)
- oprocentowanie dla raty pomniejszonej o dopłatę to 2,08%

Gdy zakończą się dopłaty do Twoich rat, przedstawimy Ci propozycję zmiany oprocentowania na stałe na kolejne 5 lat. Możliwe, że gdy będziemy podpisywać aneks do umowy, stopy procentowe będą inne, niż gdy podpisaliśmy umowę.

W tabeli prezentujemy szacunki ile przykładowo może wynosić oprocentowanie okresowo stałe kredytu po 10-ciu latach, wysokość raty oraz całkowitą kwotę do spłaty (od 121-szego miesiąca spłaty).

oprocentowanie okresowo stałe po 10-ciu latach	oprocentowanie okresowo stałe (dla rat równych)	
	rata kredytu po 10-ciu latach	całkowita kwota do spłaty
3,10%	2 503	816 008
5,10%	2 866	881 204
6,96%	3 228	946 381
7,10%	3 256	951 458
8,78%	3 604	1 014 179
11,00%	4 092	1 101 903
12,10%	4 344	1 147 271
27,28%	8 330	1 864 730

Jedna z możliwości

W jednym z wariantów po 10 latach kredytowania proponujemy Ci stałe oprocentowanie w wysokości 6,96% w skali roku z ratą 3 228 zł, które będzie obowiązywało przez następne 5 lat.

Jeżeli nie podpiszesz tego aneksu, to zmienimy Twoje oprocentowanie na zmienne. Wyliczymy je raz na trzy miesiące jako sumę aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz marży.

Pamiętaj

Oprocentowanie okresowo stałe jest niezależne od wysokości wskaźnika WIBOR 3M przez 5 lat.

W tabeli przedstawiamy porównanie wysokości rat oraz całkowitej kwoty do spłaty po 11 roku trwania kredytu, w zależności od rodzaju oprocentowania i poziomu stóp procentowych.

oprocentowanie zmienne po 11 roku (WIBOR 3M+marża 2,10%)	oprocentowanie okresowo stałe		oprocentowanie zmienne	
	rata kredytu po jedenastym roku	całkowita kwota do spłaty	rata kredytu po jedenastym roku	całkowita kwota do spłaty
3,10%	3 228	883 288	2 503	816 008
5,10%	3 228	915 143	2 866	881 204
7,10%	3 228	948 794	3 256	951 458
7,92% ¹	3 228	963 099	3 424	981 662
9,70% ²	3 228	995 147	3 803	1 049 888
11,92% ³	3 228	1 036 966	4 302	1 139 765
12,10%	3 228	1 040 444	4 344	1 147 271
27,28% ⁴	3 228	1 373 651	8 330	1 864 730

¹ WIBOR 3M z 16.11.2023 r. (5,82%).

² Wzrost oprocentowania kredytu o różnicę między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy w okresie przed 16.11.2023 r.

³ Wzrost poziomu wskaźnika WIBOR 3M o 4 punkty procentowe.

⁴ Wzrost oprocentowania kredytu do najwyższego zanotowanego poziomu WIBOR 3M (styczeń 1998 r.).

5. Jakie ryzyka wiążą się z zabezpieczeniem kredytu hipotecznego

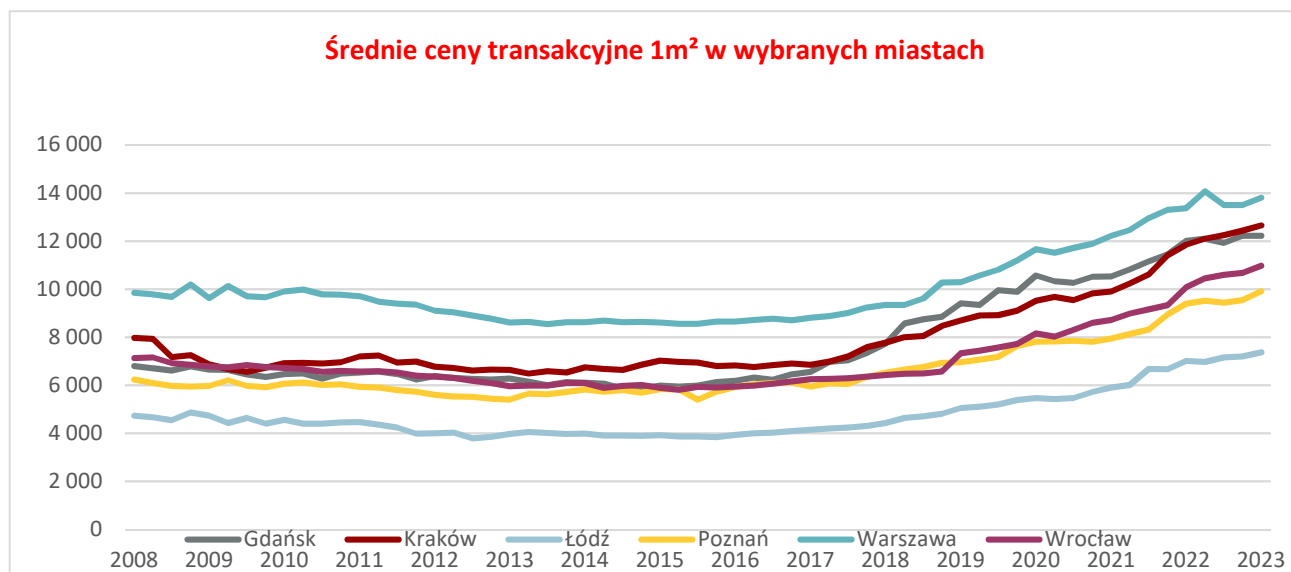
Twoja nieruchomość jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego. Zmiany cen na rynku nieruchomości wpływają na wartość tego zabezpieczenia. Jeśli ceny nieruchomości spadną, a w konsekwencji wartość zabezpieczenia kredytu spadnie, możemy od Ciebie wymagać dodatkowego zabezpieczenia.

Pamiętaj

Musisz spłacić całe zadłużenie, a nie tylko tyle, ile warte jest zabezpieczenie kredytu. Jeśli pieniądze ze sprzedaży nieruchomości nie wystarczą na spłatę całego kredytu, pozostałą część musisz dopłacić z własnych pieniędzy.

Wykres

Zmiany cen wartości mieszkań w największych miastach w Polsce – opracowanie własne.



Na wykresie prezentujemy średnią cenę transakcyjną za 1 m² nieruchomości w wybranych miastach w Polsce od 2008 do 2023 r. Możesz zauważyć spadek cen nieruchomości od 2008 r. do 2012 r. W tym okresie średnie ceny transakcyjne w tych miastach spadły o 13,5%. Najwyższy spadek cen był w Łodzi – wyniósł 18%, a najniższy w Gdańsku – wyniósł 8,5%.

Na podstawie tego przykładu, pamiętaj, że jeśli wartość Twojej nieruchomości (zabezpieczenia kredytu) spadnie poniżej kwoty Twojego kredytu, możemy renegotjować z Tobą warunki umowy.

6. Jakie ryzyka będą Ciebie dotyczyć, gdy obniży się Twój dochód w czasie trwania kredytu lub gdy zarabiasz w innej walucie, a kredyt masz w złotych

Twoja sytuacja finansowa może się istotnie zmieniać, gdy spłacasz kredyt hipoteczny. Dlatego musisz mieć odpowiednie możliwości finansowe, aby spłacać raty, gdy Twój dochód zmniejszy się lub kwota rat wzrośnie.

Ryzyko walutowe może wystąpić, jeśli przynajmniej część Twoich dochodów otrzymujesz w walucie innej niż złoty. Wtedy spadek kursu obcej waluty spowoduje wzrost kosztu obsługi kredytu w złotych w stosunku do Twojego dochodu. Może to z kolei doprowadzić do trudności ze spłatą zobowiązania.

7. Bezpieczny Kredyt 2% - ryzyko utraty dopłat

Jeśli zdecydujesz się na Bezpieczny Kredyt 2%, musisz pamiętać, że możesz utracić dopłaty do rat kredytu.

Warunki na jakich udzielamy Bezpiecznego Kredytu 2% z dopłatami i sytuacje, w których możesz je utracić. Opisałyśmy w dokumentach, które Ci przekazaliśmy. Ich tytuły znajdziesz w rozdziale 1.

Gdy będziesz ubiegać się o kredyt, złożysz oświadczenia, że spełniasz warunki, aby uzyskać Bezpieczny Kredyt 2%. W trakcie spłaty kredytu mogą wystąpić zdarzenia, które spowodują zmianę Twojej sytuacji i w konsekwencji utracisz prawo do dopłat. Szczegółowe informacje o zdarzeniach, w wyniku których możesz utracić dopłaty, znajdziesz w *Informacji ogólnej o zasadach udzielania kredytów hipotecznych przez Santander Bank Polska S.A.*

Jeśli wystąpią zdarzenia, przez które możesz utracić dopłaty, musisz nas o nich poinformować.

Pamiętaj

Mamy prawo skontrolować Twoje oświadczenia. Prawo do dopłat nie wygasa w momencie, gdy nas o tym poinformujesz, tylko:

- na koniec miesiąca, w którym wystąpiło zdarzenie, w wyniku którego stracisz dopłaty, lub
- na koniec następnego miesiąca jeśli nie rozpoczniesz prowadzenia gospodarstwa domowego w nieruchomości w ciągu 24 miesięcy od nabycia lub zakończenia inwestycji.

Dlatego jeśli powiadomisz nas później albo wcale, będziemy wymagać zwrotu niesłusznie otrzymanych przez Ciebie dopłat.

Przy większości takich zdarzeń prawo do dopłat utracisz bezpowrotnie (nawet jeżeli okoliczności zmieniają się, nie będziemy mogli ich przywrócić). Wyjątek dotyczy sytuacji:

- gdy wynajmiesz komuś nieruchomość finansowaną Bezpiecznym Kredytem 2%,
- jeśli przestaniesz prowadzić gospodarstwo domowe w tej nieruchomości.

Jeżeli poinformujesz nas, że wynajem Twojej nieruchomości zakończył się albo ponownie będziesz prowadzić w niej gospodarstwo domowe, będziemy mogli przywrócić dopłaty do rat Twojego kredytu.

Uwaga

Jeśli nie będziesz spłacać rat na czas, utracisz prawo do dopłat dopóki nie spłacisz zaległości. Dopłaty do rat przysługują wyłącznie do rat spłacanych zgodnie z harmonogramem.

Jeśli:

- zapłacisz wymaganą ratę (pomniejszoną o dopłatę) po terminie, nawet jeśli spóźnisz się jeden dzień lub
- nie zapewnisz odpowiedniej kwoty na spłatę raty (zabraknie nawet 1 zł),

dopłata do raty w danym miesiącu przepada. Musisz wtedy spłacić ratę w pełnej wysokości (bez pomniejszenia jej o dopłatę).

Gdy spłacisz zaległości, odzyskasz prawo do dopłat do kolejnych rat, o ile nie wystąpią inne przesłanki utraty dopłat.



Utrata prawa do dopłat oznacza, że pobierzemy ratę w pełnej wysokości – bez pomniejszenia jej o dopłatę. To zmniejszy Twój domowy budżet i negatywnie wpłynie na Twoją zdolność do spłaty rat kredytu. Przy analizie Twojej sytuacji finansowej i przy ocenie Twojej zdolności do spłaty Bezpiecznego Kredytu 2% zakładamy, że będziesz otrzymywać dopłaty do rat.



1 9999

lub z zagranicy +48 61 81 1 9999



santander.pl

8. Słowniczek

pojęcie	wyjaśnienie
całkowita kwota do spłaty	<p>To suma rat do spłaty (po uwzględnieniu dopłat) oraz poniżej określonych kosztów. Do przykładowych wyliczeń w dokumencie założyliśmy:</p> <ul style="list-style-type: none"> szacowaną średnią składkę obowiązkowego ubezpieczenia nieruchomości: 0,09% od wartości nieruchomości (650 tys. zł), koszty ustanowienia zabezpieczeń: podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, opłata sądowa za ustanowienie hipoteki 200zł, koszt wyceny jednej nieruchomości: 480zł, koszty usług dodatkowych: opłata za prowadzenie konta osobistego 360zł, koszt ubezpieczenia na życie 0,035% miesięcznie od salda kredytu, opłata prowizyjna z tytułu udzielenia gwarancji: 1 000 zł, prowizja za udzielenie kredytu: 0zł.
kredyt, kredyt hipoteczny	kredyt mieszkaniowy, rodzinny kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna, Bezpieczny kredyt 2%
raty równe	<p>W tej metodzie część kapitałową raty obliczamy w takiej wysokości, aby w kolejnych miesiącach Twoje raty były równe, gdyby oprocentowanie kredytu nie zmieniało się (stąd nazwa raty równe).</p> <p>Dla oprocentowania okresowo stałego, przy ratach równych, raty będą jednakowej wysokości tylko w ustalonym czasie, kiedy obowiązuje oprocentowanie okresowo stałe.</p> <p>Dla oprocentowania zmiennego, mimo nazwy raty równe, wysokość raty nie będzie taka sama w kolejnych miesiącach. Byłoby to możliwe tylko wtedy, gdyby wskaźnik WIBOR 3M, zgodnie z którym naliczamy zmienne oprocentowanie, również pozostawał cały czas bez zmian. Ponieważ tak nie jest, każde podwyższenie i obniżenie wskaźnik WIBOR 3M spowoduje wzrost lub spadek miesięcznej raty.</p>
raty malejące	w tej metodzie spłacasz taką samą kwotę kapitału w każdej racie, a część odsetkowa – jeśli założymy, że oprocentowanie się nie zmienia – maleje z każdą ratą.
WIBOR	wskaźnik referencyjny stopy procentowej, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. lub każdy inny podmiot, który będzie pełnił tę funkcję w przyszłości. Aktualną wysokość wskaźnika znajdziesz na stronie informacyjnej administratora tego wskaźnika, czyli obecnie GPW Benchmark SA (https://gpwbenchmark.pl/).

Źródło

Opracowanie własne na podstawie założeń i zakresu, który zaleca Rekomendacja S dot. dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Warunki uzyskania bezpiecznego kredytu 2% i dopłat do rat tego kredytu to dokument BGK przygotowany na podstawie Ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2023 r. poz. 859 i 1114), opublikowany na stronie internetowej BGK.