

Informacja dla kredytobiorców o ryzykach i kosztach kredytu hipotecznego

1. Wstęp

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

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

- są pogładowe, co oznacza, że gdy zawrzesz z nami umowę, Twoje raty w harmonogramie mogą się od nich różnić,
- biorą pod uwagę czynniki, które wpływają na odsetki od kredytu i ryzyka, które się z nimi wiążą.

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

Co wpływa na odsetki od kredytu hipotecznego

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

w jakich ratach spłacasz kredyt	ile trwa kredyt	ile wynosi wkład własny
Możesz spłacać kredyt w ratach równych albo malejących.	Im dłuższy okres spłaty kredytu, tym jest on droższy.	Im jest on wyższy, tym niższa jest kwota kredytu i niższe są odsetki od kredytu.

Szczegóły opisaliśmy w rozdziale 2.

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 3.
- spadku wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu** – w takiej sytuacji może się okazać, że ta nieruchomość nie będzie wystarczającym zabezpieczeniem kwoty kredytu pozostałej do spłaty. Więcej informacji znajdziesz w rozdziale 4.
- 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 5.
- 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 5.

2. 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), które Ci pożyczaliśmy. 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

To, w jakiej proporcji będziesz spłacać kapitał i odsetki w kolejnych ratach kredytu, zależy m.in. od tego, jak chcesz spłacać kredyt. Masz do wyboru **raty równe** albo **malejące**.

Spłata kredytu w ratach równych

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 3 opisujemy dwa rodzaje oprocentowania, które masz do wyboru: zmienne i 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 3 lub 6 miesiącach. Po tym czasie ustalimy nową wysokość rat na kolejne 3 miesiące lub 6 miesięcy w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M lub WIBOR 6M w zależności od zapisów umowy.

Przy spłacie w ratach równych na początku spłacasz więcej odsetek, a część kapitałowa w racie jest mniejsza.

Z czasem ta proporcja się zmieni. W kolejnych ratach coraz mniejszy jest udział odsetek (o ile nie wzrosło oprocentowanie kredytu), a coraz większy kapitału.

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.

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

Składając wniosek o kredyt 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
na początku spłaty kredytu	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: 400 000 zł
- oprocentowanie zmienne: 8,75% w skali roku
- WIBOR 3M z 24.06.2024 r.: 5,85%
- Marża: 2,90%
- oprocentowanie okresowo stałe: 7,78% w skali roku
- raty i całkowite kwoty do spłaty w zł
- kwoty zaokrąglamy do pełnej złotówki

okres spłaty	oprocentowanie zmienne		oprocentowanie okresowo stałe	
	wysokość pierwszej raty	całkowita kwota do spłaty	wysokość pierwszej raty	całkowita kwota do spłaty
raty równe				
20 lat	3 535	869 078	3 291	827 609
25 lat	3 289	1 010 390	3 029	958 394
30 lat	3 147	1 159 693	2 874	1 096 897
raty malejące				
20 lat	4 583	771 585	4 260	743 257
25 lat	4 250	862 216	3 927	828 657
30 lat	4 028	952 779	3 704	914 066

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 masz niski wkład własny, poniżej 20%, ponosisz wyższe koszty kredytu (np. wyższa marża, koszty dodatkowego ubezpieczenia/zabezpieczenia). Musisz także liczyć się z większym ryzykiem, gdy obniży się wartość Twojej nieruchomości. Więcej informacji znajdziesz w rozdziale 4.



Jeżeli spełniasz warunki programu rządowego, możesz ubiegać się o Rodzinny kredyt mieszkaniowy. Wtedy Twój brakujący wkład własny może zostać objęty gwarancją Banku Gospodarstwa Krajowego – w takiej sytuacji koszty Twojego kredytu są wyższe z powodu jednorazowej prowizji na rzecz BGK w wysokości 1% kwoty gwarancji (maksymalnie 1 tys. zł). Dzięki tej gwarancji będziemy mogli udzielić Ci kredytu z obniżonym wkładem własnym, a nawet wtedy, gdy nie masz w ogóle wkładu własnego.

Pamiętaj, że gwarancja nie zmniejsza ryzyka, które wiąże się z ewentualnym obniżeniem wartości nieruchomości. Jeśli nie masz wkładu własnego, kwota i rata Twojego kredytu są jeszcze wyższe, a koszty kredytu wzrastają, ponieważ odsetki naliczamy od wyższej kwoty.



1 9999
lub z zagranicy +48 61 81 1 9999



santander.pl

3. Czym jest ryzyko zmiany stopy procentowej

Niezależnie od tego, czy zdecydujesz się na oprocentowanie zmienne czy okresowo stałe, nadal musisz pamiętać o ryzyku stopy procentowej. Poniżej opisaliśmy oba rodzaje oprocentowania. Następnie porównaliśmy ryzyko dla obu wariantów i dla różnych scenariuszy zmian stóp procentowych.

Oprocentowanie zmienne

Oprocentowanie zmienne składa się z:

- wartości wskaźnika referencyjnego (np. WIBOR 3M lub WIBOR 6M), który zmienia się w okresie 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 lub 6 miesięcy, w zależności od zapisów umowy i zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR. Poziom WIBOR 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.

Informację o każdej zmianie oprocentowania prześlemy do Ciebie w harmonogramie.



Uwaga

Oprocentowanie zmienne Twojego kredytu może wzrastać, ponieważ zależy m.in. od wskaźnika WIBOR 3M lub WIBOR 6M. Jeśli bierzesz długoterminowy kredyt hipoteczny, ten wskaźnik może się zmieniać wiele razy.

Przykład

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

W tabeli przedstawiliśmy, jak przykładowe zmiany oprocentowania mogą wpłynąć na wysokość raty i koszty Twojego kredytu.

Założenia:

- kwota kredytu: 400 000 zł
- okres spłaty kredytu: 25 lat
- marża: 2,90%
- ratę kredytu podajemy za pierwszy miesiąc spłaty kredytu
- kwoty zaokrąglamy do pełnej złotówki
- raty i całkowite kwoty do spłaty są w złotych

WIBOR 3M	oprocentowanie w skali roku (WIBOR 3M + marża)		pierwsza rata kredytu		całkowita kwota do spłaty	
			raty równe	raty malejące	raty równe	raty malejące
3,00%	5,90%	2 553	3 300	789 527	719 241	
5,00%	7,90%	3 061	3 967	942 026	819 575	
5,85% ¹	8,75%	3 289	4 250	1 010 390	862 216	
9,85% ²	12,75%	4 436	5 583	1 354 804	1 062 883	
10,00%	12,90%	4 481	5 633	1 368 319	1 070 408	
36,93% ³	39,83%	13 277	14 610	4 007 305	2 421 396	

¹ WIBOR 3M z 24.06.2024 r.

² Wzrost poziomu wskaźnika WIBOR 3M o 4 punkty procentowe.

³ Wzrost oprocentowania kredytu o różnicę między najwyższym i najniższym zanotowanym poziomem WIBOR 3M.

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.

Co się stanie, gdy zakończy się okres stałego oprocentowania

Najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem okresu stałego oprocentowania przedstawimy Ci informacje, jakie masz możliwości dotyczące oprocentowania. Po 5 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 oprocentowania wskaźnika WIBOR 3M lub WIBOR 6M i marży z Twojej umowy kredytowej. W kolejnych latach możesz zmienić oprocentowanie na stałe.

Niezależnie, czy wybierzesz oprocentowanie okresowo stałe, czy zmienne, **nowe oprocentowanie będzie zależeć od obowiązujących na rynku stóp procentowych.**



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.

Przykład

- kwota kredytu: 400 000 zł
- oprocentowanie okresowo stałe: 7,78% w skali roku
- okres spłaty kredytu: 25 lat
- rata kredytu: 3 029 zł przez pierwsze 5 lat
- marża: 2,40%

Zanim zakończy się 5-letni okres stałego oprocentowania, przedstawimy Ci propozycję podpisania aneksu z oprocentowaniem stałym na kolejne 5 lat. Możliwe, że gdy będziemy podpisywać aneks, stopy procentowe będą inne, niż gdy podpisaliśmy umowę.

W tabeli prezentujemy szacunki, ile przykładowo może wynosić oprocentowanie okresowo stałe kredytu po 5 latach. Podaliśmy wysokość rat od 61. miesiąca spłaty kredytu i całkowitą kwotę do spłaty. Zaokrągliliśmy kwoty do pełnej złotówki bez groszy.

oprocentowanie okresowo stałe (dla rat równych)		
oprocentowanie okresowo stałe po 5 latach	rata kredytu po 5 latach	całkowita kwota do spłaty
3,20%	2 079	848 679
5,40%	2 512	896 544
7,40%	2 943	940 002
7,68%	3 007	946 067
11,68%	3 972	1 031 804
12,40%	4 157	1 047 011
38,76%	11 897	1 560 466

Jedna z możliwości

W jednym z wariantów po 5 latach możemy zaproponować Ci stałe oprocentowanie 7,68% w skali roku. Wtedy rata przez następne 5 lat będzie wynosić 3 007 zł.

Jeśli nie podpiszesz aneksu, to zmienimy Twoje oprocentowanie na zmienne. Wyliczymy je raz na trzy miesiące, jako sumę aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży w wysokości 2,40%.

Jakie oprocentowanie wybrać – zmiennie 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.

W tabeli przedstawiamy porównanie wysokości rat oraz całkowitego kosztu kredytu po roku trwania kredytu, w zależności od rodzaju oprocentowania i poziomu stóp procentowych.

Założenia:

- kwota kredytu: 400 000 zł
- okres spłaty kredytu: 25 lat
- marża: 2,40%
- kwoty zaokrąglamy do pełnej złotówki bez groszy
- raty i całkowite kwoty do spłaty są w zł
- rata kredytu po jednym roku oznacza ratę w 13 miesiącu spłaty

Pamiętaj

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

oprocentowanie okresowo stałe			oprocentowanie zmienne	
oprocentowanie zmienne po jednym roku (WIBOR 3M + marża)	rata kredytu po jednym roku	całkowita kwota do spłaty	rata kredytu po jednym roku	całkowita kwota do spłaty
5,40%	3 029	808 350	2 433	753 412
7,40%	3 029	911 939	2 930	902 758
8,25%	3 029	958 394	3 154	969 937
12,25%	3 029	1 193 867	4 287	1 310 021
12,40%	3 029	1 203 174	4 332	1 323 412
39,33%	3 029	3 102 713	13 111	3 957 330

4. Jakie są konsekwencje spadku wartości nieruchomości, na której ustanawiamy zabezpieczenie Twojego kredytu

Twój dom, mieszkanie lub działka jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego. Zmiany cen nieruchomości wpływają na wartość tego zabezpieczenia. Na podstawie analizy danych historycznych obserwujemy zmienność cen nieruchomości – ceny transakcyjne rosną lub spadają w zależności od badanego okresu. Zapoznaj się z informacją, jakie spadki cen nieruchomości zaobserwowaliśmy w poprzednich latach.

Przykład

Dla nieruchomości o takiej charakterystyce:

- Rodzaj nieruchomości – **Lokal mieszkalny**
- Lokalizacja – **województwo wielkopolskie, powiat Poznań**
- Okres badania cen – **od 1 kwartału 2004 roku do daty sporządzenia niniejszej symulacji**

najwyższy spadek średnich cen transakcyjnych o **11,4 %** wystąpił w okresie pomiędzy 2 kwartałem 2011 roku a 1 kwartałem 2014 roku.

Dla lokalu mieszkalnego w latach 2008-2012 dla terenu całego kraju zaobserwowaliśmy spadek cen o **12,3%**.

Gdy spadnie wartość nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, może okazać się, że:

- poprosimy Cię o dokumenty niezbędne do oceny ryzyka kredytowego i oceny zabezpieczenia,
- poprosimy Cię o ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia lub o spłatę części kredytu przed terminem,
- obniżymy kwotę przyznanego Ci kredytu,
- będziemy renegotjować warunki umowy kredytowej,
- wypowiemy Ci umowę.

Pamiętaj

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

5. 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 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.

6. Słowniczek

Pojęcie	wyjaśnienie
całkowita kwota do spłaty	To suma rat do spłaty oraz poniżej określonych kosztów. Do przykładowych wyliczeń w dokumencie założyliśmy: <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 200 zł,• koszt wyceny jednej nieruchomości: 480 zł,• koszty usług dodatkowych: opłata za prowadzenie konta osobistego 360 zł, koszt ubezpieczenia na życie 0,035% miesięcznie od salda kredytu,• prowizja za udzielenie kredytu: 0 zł.
kredyt, kredyt hipoteczny	kredyt mieszkaniowy, rodzinny kredyt mieszkaniowy, pożyczka hipoteczna, Bezpieczny kredyt 2%
raty równe	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). Dla oprocentowania okresowo stałego, przy ratach równych, raty będą jednakowej wysokości tylko w ustalonym czasie, kiedy obowiązuje oprocentowanie okresowo stałe. 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 lub WIBOR 6M, zgodnie z którym naliczamy zmienne oprocentowanie, również pozostawał cały czas bez zmian. Ponieważ tak nie jest, każde podwyższenie i obniżenie wskaźnika WIBOR 3M lub WIBOR 6M spowoduje wzrost lub spadek miesięcznej raty.
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	To 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.