

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 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 jej sprzedaży mogą nie wystarczyć na spłatę całego zadłużenia.Szczegóły 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), którą 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 trzech lub sześciu 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 8,72% w skali roku
- WIBOR 3M z 16.11.2023 r.: 5,82%
- marża 2,90%
- oprocentowanie okresowo stałe: 7,51% 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	3 527	867 240	3 225	838 475
25 lat	3 280	1 007 944	2 959	977 912
30 lat	3 138	1 156 608	2 800	1 126 026
raty malejące				
20 lat	4 573	770 380	4 170	749 154
25 lat	4 240	860 711	3 837	838 891
30 lat	4 018	950 974	3 614	928 757

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. Opisaliśmy to szczegółowo 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.

3. Informacja o ryzyku 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.

Każdą zmianę 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 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%.

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%	5,90%	2 553	3 300	789 527	719 241
5%	7,90%	3 061	3 967	942 026	819 575
5,82% ¹	8,72%	3 280	4 240	1 007 944	860 711
7,60% ²	10,50%	3 777	4 833	1 156 898	950 008
9,82% ³	12,72%	4 427	5 573	1 352 105	1 061 378
10,00%	12,90%	4 481	5 633	1 368 319	1 070 408
27,28% ⁴	30,18%	10 066	11 393	3 043 831	1 937 288

¹ WIBOR 3M z 16.11.2023 r.

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 poziomu wskaźnika WIBOR 3M do najwyższego zanotowanego poziomu WIBOR 3M (styczeń 1998 r.)

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 możesz zmienić oprocentowania na zmienne.

Jeśli zdecydujesz się na taką zmianę, złóż wniosek o zmianę oprocentowania i podpisz aneks.

Za zmianę oprocentowania z okresowo stałego na zmienne pobierzemy prowizję, zgodną z Tabelą opłat i prowizji.

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-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 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 7,51% w skali roku
- okres spłaty kredytu 25 lat
- rata kredytu 2 959 zł przez pierwsze 5 lat
- marża 2,90%

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-ciu latach. Podaliśmy wysokość rat od 61 miesiąca spłaty kredytu i całkowitą kwotę do spłaty. Zaokrągliliśmy kwoty do pełnej złotówki bez groszy.

oprocentowanie okresowo stałe po 5 latach	oprocentowanie okresowo stałe (dla rat równych)	
	rata kredytu po 5 latach	całkowita kwota do spłaty
3,20%	2 072	698 599
5,90%	2 608	827 197
7,76%	3 015	924 864
7,90%	3 047	932 492
9,29%	3 371	1 010 203
11,51%	3 916	1 141 132
12,90%	4 273	1 226 863
27,28%	8 381	2 212 623

Jedna z możliwości

W jednym z wariantów po 5-ciu latach możemy zaproponować Ci stałe oprocentowanie 7,76% w skali roku. Wtedy rata przez następne 5 lat będzie wynosić 3 015 zł.

Jeśli nie podpiszesz aneksu, to zmienimy Twoje oprocentowanie na zmienne. Wyliczymy je raz na trzy miesiące jako sumę aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz marży w wysokości 2,90%.

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 2,90%
- 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 zmiennie po jednym roku (WIBOR 3M + marża)	oprocentowanie okresowo stałe		oprocentowanie zmiennie	
	rata kredytu po jednym roku	całkowita kwota do spłaty	rata kredytu po jednym roku	całkowita kwota do spłaty
5,90%	2 959	827 197	2 553	789 527
7,90%	2 959	932 492	3 061	942 026
8,72%	2 959	977 912	3 280	1 007 944
10,50%	2 959	1 080 591	3 777	1 156 898
12,72%	2 959	1 215 614	4 427	1 352 105
12,90%	2 959	1 226 863	4 481	1 368 319
30,18%	2 959	2 422 059	10 066	3 043 831

4. Jakie ryzyka wiążą się z zabezpieczeniem kredytu hipotecznego

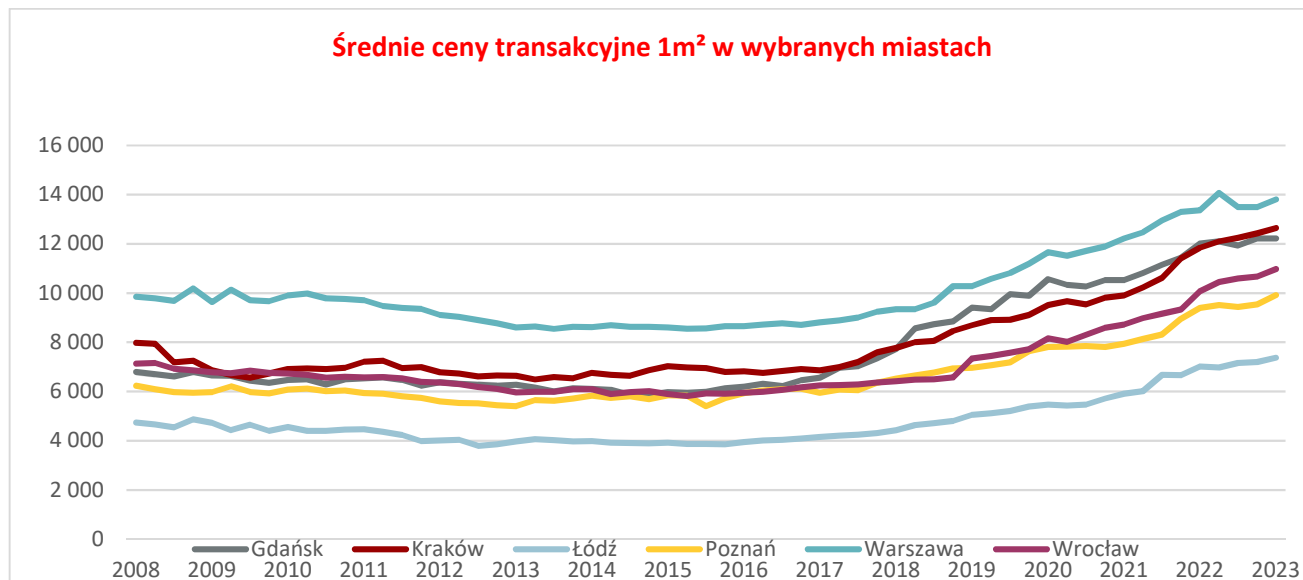
Twoja nieruchomość jest zabezpieczeniem kredytu hipotecznego. Zmiany cen na rynku nieruchomości wpływają na wartość tego zabezpieczenia. Jeśli ceny nieruchomości spadną, a w konsekwencji spadnie wartość zabezpieczenia kredytu, możemy wymagać od Ciebie dodatkowego zabezpieczenia.

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.

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) 19zł, 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, prowizja za udzielenie kredytu: 0zł.
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.