

#finansowozalezni

BEZPIECZNY KREDYT

2%





DLA KOGO I NA JAKICH WARUNKACH?

Dla kogo¹

- Single.
- Małżeństwa.
- Pary w związkach nieformalnych posiadające min. 1 wspólne dziecko.
- Kredytobiorca nie może mieć więcej niż **45 lat**. W przypadku małżeństw lub par (wspólnie wychowujących co najmniej jedno wspólne dziecko) wystarczy, że to kryterium zostanie spełnione przez przynajmniej jedną osobę.

Kredytobiorca powinien:

- posiadać zdolność kredytową (**WAŻNE** -> do kredytu nie może przystąpić inna osoba w celu zwiększenia zdolności);
- w dniu jego udzielenia:²

a) kredytobiorca nie posiada i przed tym dniem nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego ani jeżeli prawa takiego nie posiada i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie posiadała osoba prowadząca z nim wspólnie to gospodarstwo oraz

b) kredytobiorcy nie przysługuje i przed tym dniem nie przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego ani jeżeli prawo takie nie przysługuje i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie przysługiwało osobie prowadzącej z nim wspólnie to gospodarstwo domowe.³

c) ani przed tym dniem kredytobiorca nie posiadał prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (dotyczy także prawa spółdzielczego) ani jeżeli takiego prawa nie posiada i w okresie pozostawania w gospodarstwie domowym kredytobiorcy nie posiadała osoba prowadząca z nim wspólnie to gospodarstwo.

WYJĄTEK: Z "bezpiecznego kredytu 2%" można skorzystać, gdy posiada się do 50% odziedziczonych udziałów lub nieruchomości nie nadającą się do użytkowania.

¹ www.gov.pl

² www.gov.pl

³ Ustawa z dnia 26 maja 2023r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.



NA CO MOŻEMY PRZEZNACZYĆ ŚRODKI?

Środki z programu "bezpieczny kredyt 2%" możemy przeznaczyć na:

1. Budowę domu jednorodzinnego z jego wykończeniem oraz nabycie prawa własności do gruntu lub jego części przeznaczonego na budowę domu.
2. Nabycie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, również z jego wykończeniem.
3. Nabycie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
4. Realizację inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy.

Ustawa nie przewiduje limitu powierzchniowego nabywanej nieruchomości.

Limit ceny za m² obowiązuje również w przypadku połączenia "bezpiecznego kredytu 2%" z Rodzinnym kredytem mieszkaniowym.

Działalność gospodarcza a "bezpieczny kredyt 2%":

W nieruchomości można prowadzić działalność gospodarczą, o ile jej prowadzenie nie uniemożliwia spełnienia celów mieszkaniowych.

Ograniczenie: W przypadku równoczesnego skorzystania z gwarancji BGK prowadzenie działalności gospodarczej w nieruchomości można rozpocząć dopiero w momencie pełnej spłaty gwarancji.





WYSOKOŚĆ KREDYTU ORAZ WKŁADU WŁASNEGO

Maksymalna wysokość kredytu:

- 500 000zł - dla jednej osoby w gospodarstwie domowym;
- 600 000zł - dla małżeństwa lub rodziców z co najmniej jednym wspólnym dzieckiem.

W przypadku, gdy klient korzysta jedynie z Programu "bezpieczny kredyt 2%", to wkład własny nie może przekroczyć kwoty 200 000 zł.

W sytuacji, gdy kredytobiorca posiada mniej niż 20% wkładu własnego, część kredytu może zostać objęta gwarancją z Rodzinnego kredytu mieszkaniowego. Suma tej gwarancji i wkładu klienta nie może być wyższa niż 20% i nie może przekroczyć 200 000 zł.

Minimalny okres kredytowania wynosi 15 lat.

Typ oprocentowania - oprocentowanie stałe.

Dopłaty będą udzielane przez okres 10 lat (120 pierwszych rat kapitałowo-odsetkowych).¹

Raty kredytu w ramach programu to raty malejące.



1. W przypadku wystąpienia okresu karencji kredytobiorca wybiera czy:
a) Nie ma dopłat do rat odsetkowych, a następnie otrzymuje pełne dopłaty do rat kapitałowo-odsetkowych;
b) Ma dopłaty do rat odsetkowych, a kolejno pobiera niepełne dopłaty do rat kapitałowo-odsetkowych.



KWOTA KREDYTU PRZY BUDOWIE

Maksymalna kwota kredytu w przypadku:

- a) budowy domu wynosi 500 000 zł
- b) zakupu działki i budowy domu wynosi 600 000 zł.

W przypadku, gdy wartość wkładu własnego jest wyższa niż 200 000 zł to maksymalna kwota kredytu jest niższa i wynosi:

- **100 000 zł** - dla singla
- **150 000zł** - dla rodziny.





JAK WYLICZYĆ DOPŁATĘ

Zgodnie z zapisami ustawy -> Oprocentowanie kredytu ma być ustalane na warunkach nie gorszych niż dla kredytów bez dopłat.



Raty będzie pomniejszała dopłata wyliczana w następujący sposób:

$$\text{-----> Dopłata} = \frac{Ks * (\text{wskaźnik BGK} - 2\%)}{12}$$

Ks - część kapitałowa kredytu pozostająca do spłaty

Wskaźnik BGK (*Bank Gospodarstwa Krajowego) to **średnie oprocentowanie na rynku pomnożone przez 90%**.

Przykładowo: przyjmując, że średnia stawka na rynku to 8% i bank zaoferuje klientowi oprocentowanie wynoszące 7,9%.

W takim wypadku BGK opublikuje wskaźnik = **7,2%** -> (90%*8%).

Dopłata (w skali roku) = **5,2%** -> (wskaźnik - 2%).

Klient będzie miał oprocentowanie **7,9%**, ale będzie płacił ratę na takim samym poziomie jakby jego oprocentowanie wynosiło **2,7%** -> (7,9% - 5,2%).

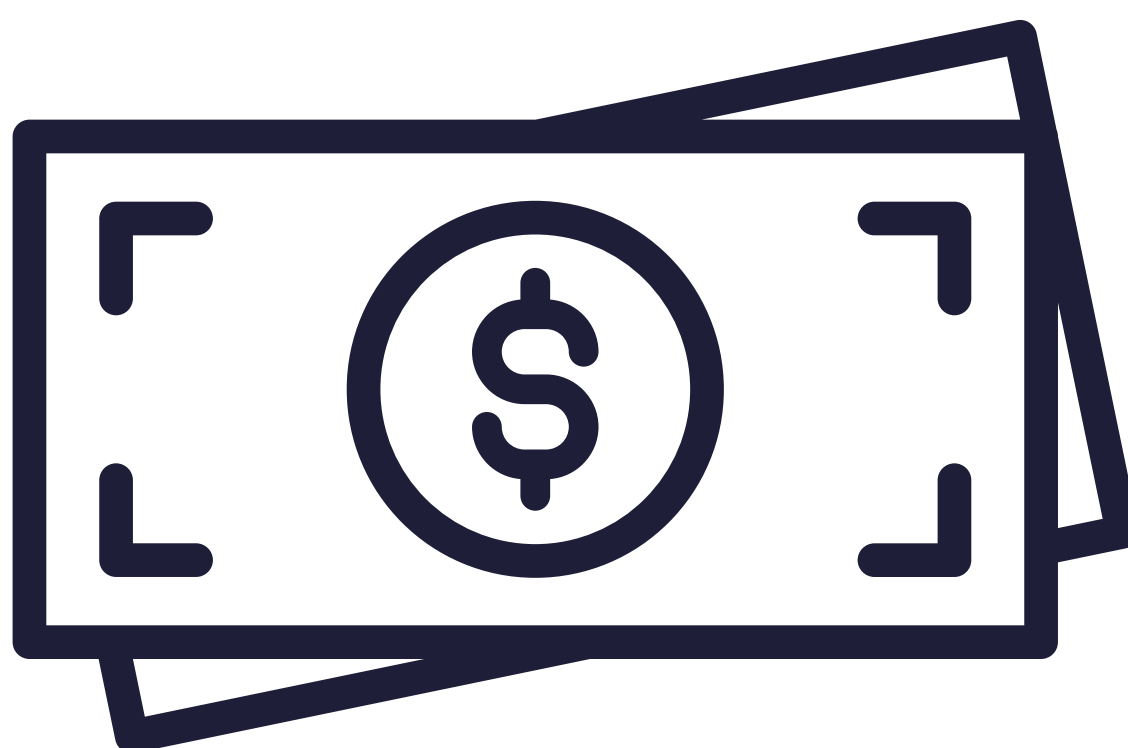


NADPŁATA BEZPIECZNEGO KREDYTU

Nadpłata w dowolnej wysokości możliwa jest po 3 latach od udzielenia kredytu.

Nadpłaty dokonywane przed upływem 36 miesięcy, które nie będą oznaczać utraty prawa do otrzymywania dopłat:

- spłata części kredytu objętego gwarancją wkładu własnego; dotyczy osób, które skorzystały z rządowej gwarancji (tzw. kredyt bez wkładu własnego) lub
- łączna spłata i wniesiony wkład własny nie przekracza 200 000 zł lub
- łączna wysokość nadpłaty i zapłaconej raty w danym miesiącu nie może przekraczać wartości pierwszej zapłaconej raty.





ZWROT I WSTRZYMANIE DOPŁAT

Zwrot całości otrzymanych dopłat może nastąpić z tytułu wyroku sądu - skazanie za oszustwo kredytowe.

Wstrzymanie dopłaty w danym miesiącu może nastąpić w przypadku, gdy nie zapłacimy raty w terminie lub nie zapłacimy jej w pełnej wysokości. Dopłata będzie wstrzymana tylko w tym konkretnym miesiącu.

Wstrzymanie dalszych dopłat w programie może nastąpić, jeżeli:¹

- w ciągu 24 miesięcy od nabycia lub wybudowania kredytowanej nieruchomości nie rozpoczął prowadzenia w niej gospodarstwa domowego,
- nastąpiła sprzedaż nieruchomości,
- zmieniono sposób użytkowania nieruchomości,
- wynajęto lub użyczono część nieruchomości,
- nabyto prawa własności do innego lokalu, chyba że w drodze dziedziczenia,
- zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa domowego w kredytowanej nieruchomości na co najmniej 12 miesięcy,
- udostępnienie nieruchomości do zamieszkania osobie, z którą w okresie 12 mies. przed udzieleniem kredytu prowadziła wspólne gospodarstwo domowe, tak samo w przypadku małżonka lub eksmałżonka,
- udostępnienie nieruchomości do zamieszkania drugiemu rodzicowi dziecka, jeśli w przypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego nie mieliby możliwości uzyskać kredytu 2%,
- ogłoszenie upadłości,
- jedyny kredytobiorca spełniający warunki kredytu przestał być stroną umowy o "bezpieczny kredyt 2%" – nie dotyczy sytuacji śmierci kredytobiorcy,
- nadpłata kredytu poza wspomnianymi wyjątkami,
- zmiana sposobu oprocentowania ze stałego na zmienne.



1. Pełna treść wstrzymania dopłat: Rozdz. 3, Art. 9b. 12. USTAWA z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.



PRZYKŁADOWE SYMULACJE BEZPIECZNEGO KREDYTU 2%

Symulacja oparta o założenia ¹	
Kwota kredytu	500 000 zł
Oprocentowanie kredytu w pierwszych 5 latach	8,50 %
Oprocentowanie kredytu od 6 do 10 roku	5,00 %
Średnie oproc. na rynku	8,00 %
Średnie oproc. na rynku za 5 lat	5,00 %
Okres spłaty kredytu	360 mies.

Nr raty	Aktualne oproc.	Zadłużenie przed spłatą danej raty	Kapitał	Odsetki	Rata bez dopłaty	Dopłata	Rata po dopłacie
1	8,50 %	500 000 zł	1389 zł	3542 zł	4931 zł	2167 zł	2764 zł
2	8,50 %	498 611 zł	1389 zł	3532 zł	4921 zł	2161 zł	2760 zł
3	8,50 %	497 222 zł	1389 zł	3522 zł	4911 zł	2155 zł	2756 zł
4	8,50 %	495 833 zł	1389 zł	3512 zł	4901 zł	2149 zł	2752 zł
60	8,50 %	418 056 zł	1389 zł	2961 zł	4350 zł	1812 zł	2539 zł
61	5,00 %	416 667 zł	1389 zł	1736 zł	3125 zł	868 zł	2257 zł
120	5,00 %	334 722 zł	1389 zł	1395 zł	2784 zł	697 zł	2086 zł

Źródło: kalkulator z Expander, 06.2023
1.Wyniki mogą się różnić mogą się różnić w zależności od narzędzia użytego do wyliczenia.



PRZYKŁADOWE SYMULACJE BEZPIECZNEGO KREDYTU 2%

Symulacja oparta o założenia ¹	
Kwota kredytu	600 000 zł
Oprocentowanie kredytu w pierwszych 5 latach	8,50 %
Oprocentowanie kredytu od 6 do 10 roku	5,00 %
Średnie oproc. na rynku	8,00 %
Średnie oproc. na rynku za 5 lat	5,00 %
Okres spłaty kredytu	360 mies.

Nr raty	Aktualne oproc.	Zadłużeni e przed spłatą danej raty	Kapitał	Odsetki	Rata bez dopłaty	Dopłata	Rata po dopłacie
1	8,50 %	600 000 zł	1667 zł	4250 zł	5917 zł	2600 zł	3317 zł
2	8,50 %	598 333 zł	1667 zł	4238 zł	5905 zł	2593 zł	3312 zł
3	8,50 %	596 667 zł	1667 zł	4226 zł	5893 zł	2586 zł	3308 zł
4	8,50 %	595 000 zł	1667 zł	4215 zł	5881 zł	2578 zł	3303 zł
60	8,50 %	501 667 zł	1667 zł	3553 zł	5220 zł	2174 zł	3046 zł
61	5,00 %	500 000 zł	1667 zł	2083 zł	3750 zł	1042 zł	2708 zł
120	5,00 %	401 667 zł	1667 zł	1674 zł	3340 zł	837 zł	2503 zł

Źródło: kalkulator z Expander, 06.2023
1. Wyniki mogą się różnić mogą się różnić w zależności od narzędzia użytego do wyliczenia.



ŚRODKI PRZEZNACZONE NA SFINANSOWANIE PROJEKTU

Twórcy programu zakładają, rocznie będzie można sfinansować **30-40 tys. kredytów**, w zależności od wysokości kwot dopłat.

Autorzy nie zakładają limitu ilościowego ani wartościowego na 2023 rok.

Planowane wydatki pojawią się od 2024 roku i będą wzrastać do 2027 roku. Przewiduje się, że wyniosą rocznie od 941 mln w 2024 roku do 1,01 mld zł w 2032 roku.¹

Szacuje się, że zakładane wydatki zabezpieczą potrzeby zdecydowanej większości osób spełniających kryteria uzyskania dopłaty i posiadających zdolność kredytową.



1. Rozdz. 7. Art. 46. 1. USTAWA z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe.



BANKI, KTÓRE PRZYSTĄPIŁY DO PRAGRAMU

Lista banków, które podpisały umowy z BGK o współpracy w zakresie bezpiecznego kredytu 2%: dokonywania dopłat i udzielania gwarancji wkładu własnego (dane na 17.08.2023).

- Alior Bank S.A.
- Bank BPS i Banki Spółdzielcze Zrzeszenia BPS
- Bank PEKAO S.A.
- Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Krakowie
- Bank Spółdzielczy w Brodnicy
- Krakowski Bank Spółdzielczy w Krakowie
- PKO Bank Polski S.A.
- SGB-Bank S.A.
- VeloBank S.A.

Aktualizowaną listę banków znaleźć można na stronie BGK:

<https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/bezpieczny-kredyt-2/#c28119>



Pamiętaj!

Każdą decyzję kredytową warto skonsultować ze specjalistą.

#finansowozalezni

KONTO I LOKATA MIESZKANIOWA





DLA KOGO KONTO MIESZKANIOWE?

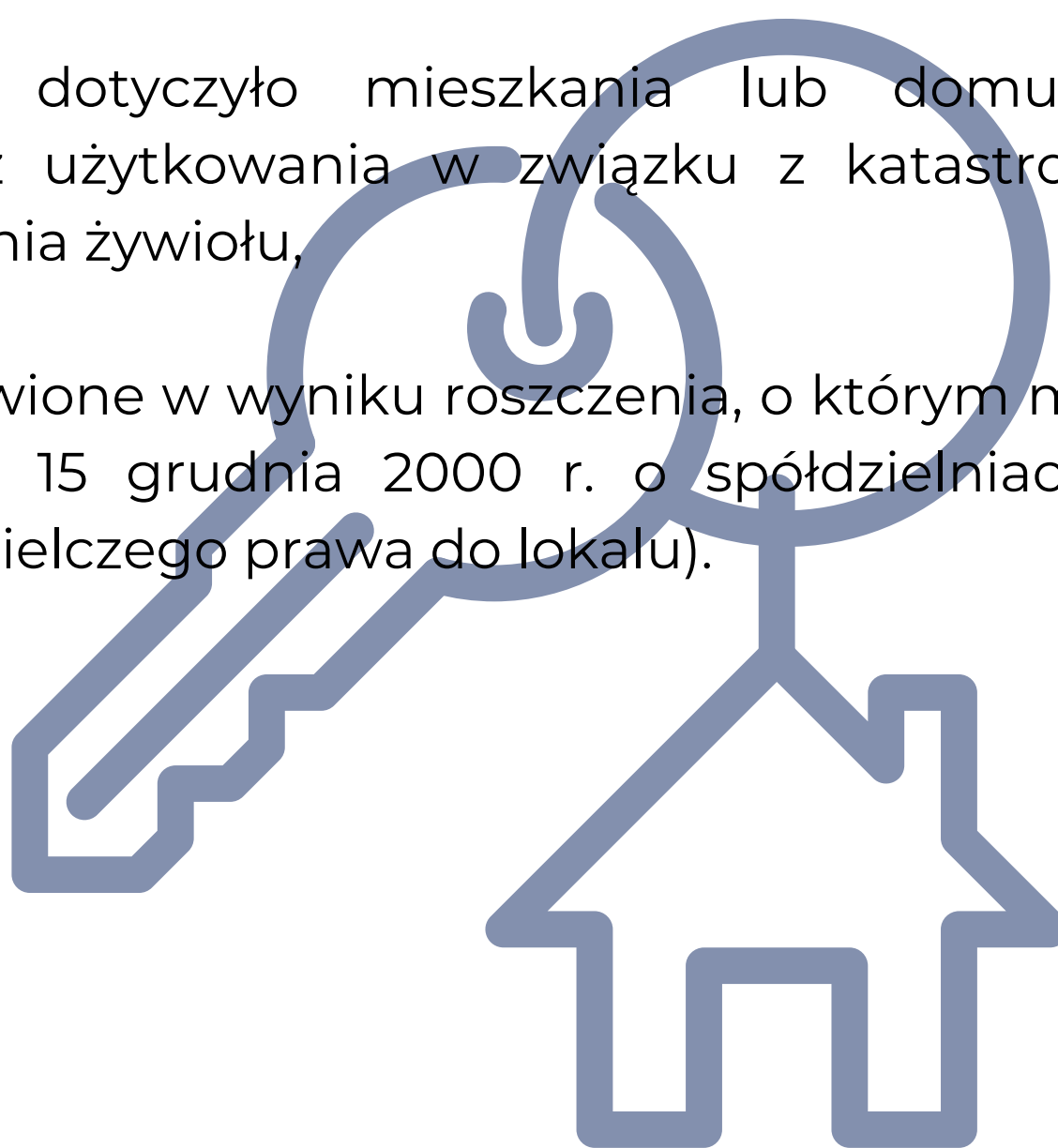
1. Konto będzie mogła otworzyć osoba, która nie ma i nie miała mieszkania domu jednorodzinnego lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

2. W programie może także wziąć udział osoba, która w jednym posiadanym lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci. Mieszkanie to nie może być większe niż:

- 50 m² w przypadku 2 dzieci
- 75m² w przypadku 3 dzieci
- 90 m² w przypadku 4 dzieci
- bez ograniczeń w przypadku 5 lub większej liczby dzieci.

3. Z programu może skorzystać także osoba posiadająca prawo do mieszkania, które:

- nabyła w drodze dziedziczenia w okresie po rozpoczęciu oszczędzania,
- odnosi się albo odnosiło do współwłasności nie więcej niż jednego mieszkania albo domu jednorodzinnego w udziale nie wyższym niż $\frac{1}{2}$ (50%), nabytego w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem oszczędzania,
- dotyczy albo dotyczyło mieszkania lub domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną lub wskutek działania żywiołu,
- zostało ustanowione w wyniku roszczenia, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy spółdzielczego prawa do lokalu).





ZASADY

Prowadzenie konta to zobowiązanie do systematycznego oszczędzania przez okres od 3 do 10 lat kalendarzowych.

Minimalna wpłata miesięczna – 500 zł (6 tys. zł rocznie),
a maksymalna 2 tys. zł (24 tys. zł rocznie).

W każdym roku 1 miesiąc wakacji od oszczędzania bez konsekwencji.

Możliwe wpłaty w różnej wysokości.

Minimum 11 wpłat w trakcie roku w kwocie co najmniej 500 zł – to gwarancja dodatkowej premii mieszkaniowej od państwa.





PREMIA MIESZKANIOWA

Każdemu oszczędzającemu zostanie naliczona, co roku, specjalna premia mieszkaniowa.

Będzie ona równa rocznemu wskaźnikowi inflacji lub wskaźnikowi zmiany wartości ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Premia naliczana będzie corocznie i wypłacana jednorazowo.

W każdym roku wybierany będzie wskaźnik korzystniejszy dla oszczędzającego.

Oszczędności będą dodatkowo oprocentowane zgodnie z ofertą banku, przy czym odsetki będą zwolnione z podatku Belki.

Premia mieszkaniowa przysługuje wyłącznie, gdy naliczono ją co najmniej trzykrotnie (przy czym do trzech naliczeń nie wlicza się naliczenia za pierwszy rok, jeśli Konto było w nim prowadzone przez mniej niż 9 msc).





KIEDY PRZYSŁUGUJE PREMIA MIESZKANIOWA?

Premia mieszkaniowa i zwolnienie z podatku będą przysługiwać wyłącznie w przypadku wypłaty odłożonych środków na:

- zakup pierwszego mieszkania, w tym
- zakup lub budowę domu jednorodzinnego
- sfinansowanie części kosztów inwestycji prowadzonej w ramach kooperatywy mieszkaniowej lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu
- wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej
- partycypację w SIM albo TBS
- nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części w celu budowy na niej domu jednorodzinnego.



W przypadku zakończenia oszczędzania na wydanie środków będzie 5 lat.



PRZYKŁAD

Pan Jan regularnie odkładał po **1000 zł** miesięcznie. W ciągu roku odłożył **12000 zł**.

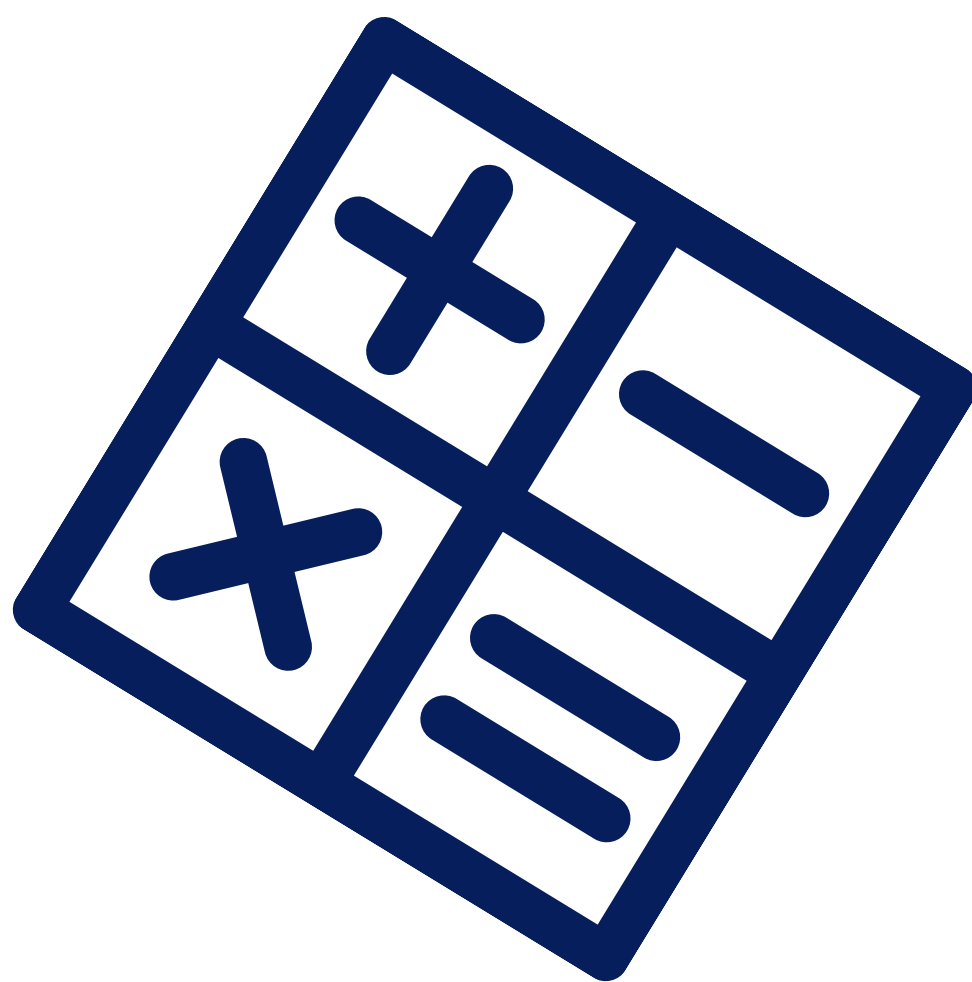
Inflacja w danym roku przykładowo wyniosła **9,6%**.

Naliczona premia mieszkaniowa wyniesie **624 zł**.

W kolejnym roku pan Jan dalej wpłacał po **1000 zł**. Zaoszczędził kolejne **12000 zł**, a jego wpłacony kapitał to **24000 zł**.

Przyjmując, że inflacja pozostanie na tym samym poziomie jego premia mieszkaniowa powiększy się o **1776 zł** i wyniesie **2400 zł**.

W kolejnym roku, przy takich samych wpłatach i inflacji, kapitał wyniesie już **36000 zł**, a premia mieszkaniowa wzrośnie do **5328 zł**.



Jednocześnie, przez cały okres oszczędzania, gromadzone środki będą podlegać **oprocentowaniu** na zasadach oferowanych przez bank jak przy zwykłym koncie oszczędnościowym.

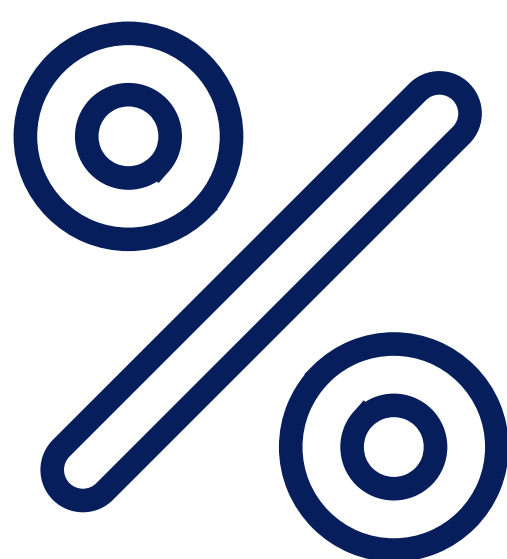
W przeciwieństwie jednak do zwykłego konta oszczędnościowego, uzyskany zysk będzie zwolniony z podatku Belki.



LOKATA MIESZKANIOWA

Bank przekształci Konto mieszkaniowe w Lokatę Mieszkaniową.

1. **Po 10 latach**, czyli kiedy zakończy się okres prowadzenia konta. W takiej sytuacji przekształcenie nastąpi następnego dnia po dniu, w którym upłynął okres prowadzenia konta.
2. Kiedy **po 3 latach** oszczędzania (liczonych od 1 stycznia następującego po roku założenia Konta) posiadacz konta nie wpłacał na rachunek kwoty od 500 do 2 tys. zł miesięcznie. Przekształcenie nastąpi ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do naruszenia tego warunku.
3. Kiedy po 3 latach liczonych od 1 stycznia następującego po roku założenia Konta wypłacono część zgromadzonych środków. (Nie dotyczy to sytuacji, kiedy do wypłaty dojdzie przed upływem 3 lat od założenia konta. Wtedy pozostałe środki zostaną przekazane na konto osobiste).



Oprocentowanie lokaty nie może być **niższe niż 75%** oprocentowania, jakie mógłby otrzymać obecny klient banku na dwunastomiesięcznej lokacie. Kiedy bank nie oferuje takich lokat, oprocentowanie według stałej stopy procentowej nie może być **niższe niż 50%** obowiązującego w dniu ustalania jej wysokości wskaźnika **WIRON®**.



OD KIEDY I GDZIE DOSTĘPNE?

Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe weszła życie 1 lipca 2023 r. Od tego dnia można nie tylko złożyć wniosek o "bezpieczny kredyt 2%", ale także otworzyć konto mieszkaniowe.



Zgodnie z ustawą konta mieszkaniowe będą mogły prowadzić banki, które zawrą stosowne umowy z **Bankiem Gospodarstwa Krajowego**.

Listę banków znaleźć można na stronie BGK:

<https://www.bgk.pl/osoby-prywatne/mieszkalnictwo/konto-mieszkaniowe/#c28304>