

PARAMETRY KREDYTU

Cel kredytu: Zakup mieszkania • Rynek wtórny
Okres: 20 lat

Kwota kredytu: 500 000 zł
LTV: 80%

Wartość nieruchomości: 625 000 zł
Rodzaj rat: Równe

Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy State 5 L Erste Platinum Zewnętrzny	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" State 5 L	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0%" - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) State 5 L	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna State 5 L Standard	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" State 5 L
Data obowiązywania	Od 26.09.2026	Od 28.09.2026	Od 01.09.2026	Od 01.10.2026	Od 01.10.2026
Rata kredytu	3 631 zł	3 687 zł	3 690 zł	3 751 zł	3 772 zł
	1-60 3 631 zł	1-60 3 687 zł	1-60 3 690 zł	1-60 3 751 zł	1-60 3 772 zł
	61-240 3 467 zł	61-240 3 498 zł	61-240 3 449 zł	61-240 3 490 zł	61-240 3 542 zł
Koszty miesięczne	3 806 zł	3 910 zł	3 770 zł	3 931 zł	3 994 zł
	1 3 806 zł = 3 631 zł + 175 zł	1 3 910 zł = 3 687 zł + 48 zł + 175 zł	1 3 770 zł = 3 690 zł + 80 zł	1 3 931 zł = 3 751 zł + 180 zł	1 3 994 zł = 3 772 zł + 47 zł + 175 zł
	61 3 467 zł = 3 467 zł	37 3 735 zł = 3 687 zł + 48 zł	61 3 529 zł = 3 449 zł + 80 zł	61 3 490 zł = 3 490 zł	61 3 764 zł = 3 542 zł + 47 zł + 175 zł
	240 3 467 zł = 3 467 zł	61 3 546 zł = 3 498 zł + 48 zł	240 3 529 zł = 3 449 zł + 80 zł	240 3 490 zł = 3 490 zł	240 3 764 zł = 3 542 zł + 47 zł + 175 zł
		240 3 546 zł = 3 498 zł + 48 zł			
Koszty coroczne	625 zł	0 zł	400 zł	500 zł	0 zł
Ub. nieruchomości	625 zł	-	400 zł	500 zł	-
Koszt karty kredytowej	-	-	-	-	-
Koszty początkowe	1 185 zł	608 zł	880 zł	1 120 zł	782 zł
Prowizja	0 zł (0%)	0 zł (0%)	0 zł (0%)	0 zł (0%)	0 zł (0%)

Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy   	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" 	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) 	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna  	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" 
Ub. nieruchomości	625 zł	48 zł	400 zł	500 zł	47 zł
Ub. na życie	-	-	80 zł	180 zł	175 zł
Wycena nieruchomości	560 zł	560 zł	400 zł	440 zł	560 zł
Koszty całkowite	364 705 zł	368 979 zł	369 811 zł	374 692 zł	401 087 zł
Odsetki	1-240 341 893 zł	1-240 350 806 zł	1-240 342 131 zł	1-240 353 272 zł	1-240 363 827 zł
Prowizja	- (0%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)
Ub. nieruchomości	12 500 zł	11 568 zł	8 000 zł	10 000 zł	11 297 zł
Ub. na życie	9 752 zł	6 045 zł	19 280 zł	10 980 zł	25 403 zł
Wycena nieruchomości	560 zł	560 zł	400 zł	440 zł	560 zł
Kwota do spłaty	864 705 zł (172.94%)	868 979 zł (173.80%)	869 811 zł (173.96%)	874 692 zł (174.94%)	901 087 zł (180.22%)
Kapitał	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Odsetki	341 893 zł	350 806 zł	342 131 zł	353 272 zł	363 827 zł
Koszty dodatkowe	22 812 zł	18 173 zł	27 680 zł	21 420 zł	37 260 zł
Oprocentowanie	6.17%	6.36%	6.37%	6.58%	6.65%
Nominalne	1-60 6.17%	1-60 6.36%	1-60 6.37%	1-60 6.58%	1-60 6.65%
	61-240 5.45%	61-240 5.54%	61-240 5.32%	61-240 5.45%	61-240 5.66%
Marża	1.9%	1.99%	1.77%	1.89%	2.1%
Stopa referencyjna	3.55% 	3.55% 	3.55% 	3.56% 	3.56% 
RRSO	6.78%	6.89%	6.98%	7.21%	7.49%
LTV	80%	80%	80%	80%	80%
Kredyt netto	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Kredyt brutto	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Wartość nieruchomości	625 000 zł	625 000 zł	625 000 zł	625 000 zł	625 000 zł

Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy State 5 L Erste Platinum Zewnętrzny	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" State 5 L	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) State 5 L	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna State 5 L Standard	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" State 5 L
Kwota na dowolny cel	150 000 zł (30%)	150 000 zł (30%)	150 000 zł (30%)	-	150 000 zł (30%)
Uwagi	Możliwość dobrania 30% na cel dowolny od wysokości nakładów inwestycyjnych w cenie kredytu mieszkaniowego w ramach dopuszczalnego LTV	Wolne środki mogą być przeznaczone na refinansowanie nieudokumentowanych kosztów – nie mogą one przekroczyć 30% wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie oraz nie mogą być wyższe niż kwota przeznaczona na cel główny.	Kwota może być przeznaczona na dowolny cel, nie związany z prowadzoną działalnością gospodarczą przez kredytobiorcę.	-	Cel dowolny nie może przekroczyć 30%, przy czym marża będzie ważona. Powyżej tej kwoty, należy wnioskować o kredyt konsolidacyjny.
Wcześniejsza spłata kredytu	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę Aneks: niewymagany	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę, jeżeli okres kredytowania pozostaje bez zmian oraz nadpłacamy przez aplikację bankową. Jeśli okres kredytowania zostanie skrócony oraz: a) rata po zmianie nie będzie wyższa od dotychczasowo zapłaconych rat - zmiana jest bezpłatna w aplikacji bankowej b) rata po zmianie będzie wyższa od dotychczasowo zapłaconych rat - klient podpisuje aneks w oddziale oraz dostarcza dokumenty finansowe (sprawdzana jest zdolność na wyższą ratę), opłata 200 zł	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę (okres kredytowania bez zmian). Aneks: wymagany zawsze w przypadku skrócenia okresu kredytowania. Opłata 200 zł (promocja dla aneksów zawartych na podstawie wniosków o skrócenie, wydłużenie okresu kredytowania złożonych do 30.11.2026). Opłata standardowa: 0,5% od aktualnego stanu zadłużenia nie mniej niż 300 zł.	Częściowa i całkowita wcześniejsza spłata są bezpłatne. Aneks: bezpłatny	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę. Aneks: niewymagany
Rozliczenie transz	Klient nie musi przedstawiać faktur, zlecana jest inspekcja.	Na podstawie przedstawionych przez klienta zdjęć oraz dziennika budowy. Faktury nie są niewymagane. W przypadku budowy z deweloperem bank nie rozlicza transz.	W oparciu o inspekcję pracowników banku. Koszt rozliczenia transz: każdorazowo 200 PLN. Faktury nie są wymagane, nawet przy budowie domu.	W oparciu o inspekcję pracowników banku/osobę upoważnioną oraz kosztorys powykonawczy. Koszt: każdorazowo 200 PLN. W indywidualnych przypadkach analityk może poprosić o faktury (warunek do decyzji).	Zgodnie z harmonogramem. W przypadku remontu rozliczenie następuje po przedłożeniu aktualnych zdjęć – brak inspekcji. W indywidualnych przypadkach analityk może poprosić o przedłożenie faktur. Rozliczenie budowy: zdjęcia z budowy, zapisy w dzienniku budowy + kontrola inwestycji 300 PLN.
Produkty dodatkowe					
Konto	🏧 Konto Smart	Konto w planie ING Go	🏧 Konto za Zero	Konto Przekorzystne z kartą Wielowalutową	🏧 Konto Millennium 360°
Uwagi	Opłata 0 zł za prowadzenie konta i kartę Dopasowaną, jeśli co miesiąc zaptaczysz kartą lub BLIKIEM min. 300 zł. w przeciwnym wypadku 6 zł za konto i 9 zł	Brak opłaty za konto. 0 zł za kartę, jeśli w okresie od 29. dnia miesiąca do 28. dnia kolejnego wykonasz transakcje bezgotówkowe na min. 300 zł, w	0 zł za prowadzenia konta. 0 zł za korzystanie z karty debetowej, gdy jest min. 5 transakcji kartą lub BLIKIEM na m-c, inaczej opłata 10 zł/m-c.	Konto Przekorzystne - 0 zł. Karta Wielowalutowa - w przypadku wpływu na rachunek na kwotę jednorazowo min. 500zł w danym miesiącu (z wyłączeniem	Brak opłaty za konto oraz za obsługę karty lub płatności zbliżeniowych BLIK, pod warunkiem wykonania min. 1 płatności (dla klienta 18-26 lat) lub 5



Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy State 5 L Erste Platinum Zewnętrzny	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" State 5 L	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) State 5 L	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna State 5 L Standard	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" State 5 L
	za kartę - dotyczy osób powyżej 26 lat. Dla osób do 26 lat : konto - 0 zł bezwarunkowo, Karta – 0 zł, jeśli wykonasz 1 płatność kartą lub BLIKIEM miesięcznie (inaczej 9 zł).	przeciwnym razie 10 zł/m-c. Do 26 lat karta zawsze za 0 zł.		wpłat gotówkowych, rozliczeń lokat, kredytów i wpływów z rachunków własnych klienta w Banku) oraz 1 transakcji kartą lub poprzez aplikację PeoPay, w następnym miesiącu opłata za konto i kartę wyniesie 0zł, w przeciwnym wypadku 3.99 zł.	płatności (dla klienta powyżej 26 lat) kartą do konta/ Blikiem w miesiącu poprzednim. Jeżeli warunki nie zostaną spełnione, miesięczny koszt za obsługę karty wyniesie 5 lub 11 zł.
Karta kredytowa	% VisaSilver	-	-	% Karta kredytowa z Żubrem	-
Uwagi	Opłata 0 zł za obsługę karty, jeśli w danym miesiącu wykonasz co najmniej 10 transakcji kartą; w przeciwnym razie opłata wynosi 7,50 zł/mies..	-	-	Produkt wymagany w momencie podpisania umowy kredytu - jedna karta do oferty. Opłata za wydanie karty i jej użytkowanie wynosi 0 - w pakiecie standard (bez dodatkowych warunków)	-
Ub. nieruchomości	* % Standard bankowe - 0,1% wartości nieruchomości	* PODSTAWOWY bankowe - 0,0096% kwoty kredytu	* Standardowy bankowe - 0,08% kwoty kredytu	* % Standardowe bankowe - 0,1% kwoty kredytu	* Standard bankowe - 0,0075% wartości nieruchomości
Uwagi	Koszt ub.: 0.1% wartości nieruchomości - płatne rocznie, jest to szacowana średnia stawka (stawka waha się od 0,05 % do 1,5 %). TU: Erste Allianz. Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku. Przy ubezpieczeniu zewnętrznym brak możliwości skorzystania z obniżki marży.	NN lub PZU S.A. Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku oraz wszystkie polisy dot. lokalu swoim zakresem obejmują miejsce postojowe/garażowe w hali garażowej. Garaż stanowiący odrębną nieruchomość, wobec którego postawiono warunek umowy dotyczący dostarczenia polisy wraz z cesją musi być wymieniony na polisie ubezpieczeniowej.	PZU S.A. Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Wariant Standardowy - suma ubezpieczenia odpowiada wartości kredytu. Wariant Standardowy Plus - suma ubezpieczenia odpowiada wartości nieruchomości. Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku.	PZU Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku. Przy ubezpieczeniu zewnętrznym brak możliwości skorzystania z obniżki marży.	TU EUROPA. Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku.
Ub. życia	* Spokojna Hipoteka (5 lat) - 0,035% kwoty pozostałej do spłaty	🏠 Ubezpieczenie bankowe (3 lata) - 0,035% kwoty pozostałej do spłaty	* % Pakiet Życie - 80 PLN stałej składki	* % Suma ubezpieczenia 100% (5 lat) - 0,036% kwoty kredytu	* % standard (0,035%) - 0,035% kwoty pozostałej do spłaty
Uwagi	Standardowo ubezpieczenie obejmuje 1 kredytobiorcę na 100%. Uwaga: ubezpieczenie niedostępne dla osób zajmujących eksponowane stanowiska polityczne (PEP) oraz klientów z krajów wysokiego ryzyka (lista u opiekuna regionu)	Do ubezpieczenia przystępuje min. 1 osoba (dowolna) - symulacja weryfikuje wiek 1 kredytobiorcy. Dla kwoty kredytu powyżej 1,5 mln zł dostępne jest tylko ubezpieczenie „Bezpieczny Kredyt z Nationale–Niderlanden” (max wiek to 50 lat). Ubezpieczenie Twój Bezpieczny Kredyt - Prosta ochrona może zostać zaproponowany w trakcie podpisywania	Stawka ubezpieczenia na życie jest ustalana indywidualnie. W ofercie prezentowana jest maksymalna stawka przypisana do danego przedziału, pobierana automatycznie i wyrażona w kwocie (PLN), a nie w procentach. Ostateczna wysokość składki zależy od oceny ryzyka, którą przeprowadzi Bank na podstawie wypełnionej ankiety	Zakres ubezpieczenia - śmierć ubezpieczonego lub całkowita niezdolność do samodzielnej egzystencji w wyniku niebezpiecznego wypadku. Ubezpieczenie wymagane jest na cały okres kredytowania i min wysokość świadczenia to 25% kwoty udzielonego kredytu gdy: 1) w okresie kredytu	Ubezpieczenie wymagane przez Bank. Koszt ub. 0.035 % m-c salda zadłużenia, TU na Życie Europa S.A.. Dostępne dla klientów, którzy nie ukończyli jeszcze 69 roku życia. Do 2 mln zł bez badań medycznych. Bank akceptuje ubezpieczenie zewnętrzne.

Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy State 5 L Erste Platinum Zewnętrzny	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" State 5 L	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) State 5 L	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna State 5 L Standard	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" State 5 L
		umowy kredytowej przez pracownika banku, gdy klient udzieli co najmniej jednej odpowiedzi na TAK w ankiecie o stanie zdrowia. Ubezpieczenie nie uwzględnione w symulacji. Więcej szczegółów - tutaj: www.ing.pl/indywidualni/ubezpieczenia/ubezpieczenie-kredytu-hipotecznego#zakres=1	ubezpieczeniowej przez Klienta. Pamiętaj! Pośrednik nie może przedstawić oferty ubezpieczeń, dlatego prezentujemy orientacyjne koszty. Szczegółowe warunki i stawkę ubezpieczenia przedstawi Bank na etapie wniosku po wypełnieniu ankiety ubezpieczeniowej przez Klienta Ważne: na kolejny okres 5 letni zostanie wyliczona nowa składka ubezpieczenia na życie (uwzględniając saldo, wiek oraz składkę). Warunkiem objęcia ochroną jest pozytywne przejście przez ankietę medyczną (APK). W CH nie mam możliwości objęcia ubezpieczeniem po 50%. Drugi kredytobiorca może dokupić ubezpieczenie po uruchomieniu.	kredytobiorca przekroczy 67 lat, 2) jest jedynym kredytobiorcą, 3) w przypadku kilku kredytobiorców tylko dochód jednego z nich został uwzględniony w ocenie zdolności kredytowej, lub 4) dochód jednego z kredytobiorców stanowi ≥85% wszystkich dochodów uwzględnionych w ocenie. UWAGA: Jeśli ubezpieczenie nie jest obowiązkowe, a jest wykupione tylko w ramach X-sell, polisa bankowa musi być utrzymywana przez co najmniej 5 lat. Domyślnie podstawia się ubezpieczenie na 5 lat Pierwsza składka za polisę musi być zapłacona po jej wystawieniu czyli przed uruchomieniem,. Wymagana minimalna wysokość świadczenia – 25% kwoty udzielonego kredytu (dla niższego oprocentowania – 100% przez 5 lat).	
Segment	Erste Platinum	-	-	Standard	-
	Warunek kwalifikacji klienta Erste Platinum, jeśli jest klientem banku (po weryfikacji przez system bankowy): - wpływy pow. 10 tys. (1 kredytobiorca) lub 15 tys. łącznie (2 kredytobiorców i 1 gosp.dom). albo - wartość posiadanych oszczędności w banku wynosi minimum 150 000 zł - wartość aktywów inwestycyjnych klienta jest wyższa lub równa 100 tys. zł - muszą być spełnione w każdym z 3 ostatnich miesięcy przed zawarciem Umowy Warunek kwalifikacji klienta Erste Platinum, jeśli nie jest klientem banku (weryfikowany w oparciu o kalkulator kredytowy):	-	-	-	-

Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy State 5 L Erste Platinum Zewnętrzny	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" State 5 L	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) State 5 L	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna State 5 L Standard	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" State 5 L
	dochód pow. 10 tys. (1 kredytobiorca) lub 15 tys. łącznie (2 kredytobiorców i 1 gosp.dom).				
Uwagi do oferty	Warunki oferty cenowej: - status klienta Erste Platinum* - konto osobiste + wpływ wynagrodzenia (min. 10 tys. zł) → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji lub braku min. wpływów (+0.2 p.p.) - karta kredytowa z obrotem min. 500 zł/m-c (-0.1 p.p.) → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji lub braku min. obrotów (+0.1 p.p.) - ub. nieruchomości Lokum Comfort (-0.1 p.p.) → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0.1 p.p.), w przypadku niedostarczenia w terminie zgodnym z umową (+0.3 p.p.) - ubezpieczenie na życie Spokojna Hipoteka (Prowizja 0%) → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0.2 p.p. do marży) *klient Erste Platinum - dochód pow. 10 tys. (1 kredytobiorca) lub 15 tys. łącznie (2 kredytobiorców i 1 gosp.dom) - warunek weryfikowany w oparciu o kalkulator kredytowy Dla wybranych kodów pocztowych obowiązuje ograniczenie max LTV do 80% (nie uwzględnione w symulacji) lista kodów pocztowych - link Dodatkowe uwagi: - przy dochodzie z działalności gospodarczej prowadzonej krócej	Warunki oferty cenowej: - konto i wpływ min. 2000 zł → wymagane przez okres 3 lat - w przypadku rezygnacji (+0.4 p.p.) - ub. na życie → wymagane przez okres 3 lat - w przypadku rezygnacji (+0.4 p.p.) - podpisanie umowy/regulaminu oferty do daty ważności decyzji ostatecznej - aplikacja mobilna zapewniająca dostęp do Systemu bankowości internetowej - system bankowości Internetowej - zgoda na weryfikację behawioralną Możliwa obniżka oprocentowania: - ub. nieruchomości w wariantie rozszerzonym (-0.05 p.p.) → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji lub niespełnienia ww. warunku, bank zastosuje marżę bez obniżek.	Warunki oferty cenowej: - oprocentowanie stałe przez 5 lat (-0.8 p.p.) → dla FI wygenerowanych do 02.10.26 - status klienta wewnętrznego (-0.1 p.p.) → warunek weryfikowany tylko przed udzieleniem kredytu - w przypadku utraty statusu brak wpływu na ofertę cenową - konto + wpływ min. 3000 zł + 5 transakcji → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0.16 p.p.) - ub. na życie z oferty banku „Pakiet Życie” → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0.2 p.p.) - lokalizacja nieruchomości Dodatkowa możliwa obniżka marży (nieuwzględniona w symulacji): - ub. na życie z oferty banku „Pakiet Życie Plus” → w przypadku rezygnacji (+0.25 , 0.26 albo +0.27 p.p.) - oferta na nowy dom (-0.2 p.p.) → dla FI wygenerowanych do 30.09.26 Dodatkowe uwagi: - cel kredytu : zakup domu dotyczy rynku wtórnego oraz rynku pierwotnego jeśli płatność jest po akcie przeniesienia własności - klient wewnętrzny banku — posiada konto od min. 6 m-cy z systematycznymi wpływami wynagrodzenia (np. wynagrodzenie, stypendium, emerytura, renta, alimenty; z	Warunki oferty cenowej: - konto, karta debetowa i wpływ wynagrodzenia min. 3000 - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+1.5 p.p.) - karta kredytowa z Żubrem + transakcje min. 1000 zł/mies. przez 5 lat (-0.10 p.p.) → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0.1 p.p.) - ub. na życie z oferty banku, suma ubezpieczenia na 100% (prowizja 0% -0.1 p.p.) → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0.08 p.p.) - ub. nieruchomości z oferty banku (- 0.1 p.p.) - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0.1 p.p.) i niedostarczenie ub. zewnętrznego (+1 p.p. do oprocentowania) - aplikacja Pekao24 - wymagane przez cały okres kredytowania - zgoda marketingowa → wymagana zgoda w zakresie przetwarzania danych i marketingu bezpośredniego Dodatkowa możliwa obniżka marży: - wpływ min. 10 000 zł (-0.10 p.p.) - wymagane przez cały okres kredytowania - zawarcie umowy PEX na spłatę zobowiązań w innych bankach, min. 10 000 zł (-0.05 p.p.) Uwaga: - minimalna marża po obniżkach 1.39	Warunki oferty cenowej: - konto z wpływami wynagrodzenia min. 2 krotność raty + karta debetowa oraz transakcje min 500 zł na m-c (-0.4 p.p.) → wymagane przez 50 m-cy - w przypadku rezygnacji lub braku min. transakcji (+0.4 p.p. od 61 m-ca do końca umowy) - ub. na życie "Życie pod ochroną" (-0.2 p.p.) → wymagane przez 36 m-cy, potem dowolne - w przypadku rezygnacji (+0.2 od 61 m-ca do końca umowy) oraz wymagane ubezpieczenie zewnętrzne do końca umowy (w symulacji uwzględniono bankowe przez cały okres kredytowania) Zasady weryfikacji x-sell (konto+ wpływ wynagrodzenia, karta debetowa + transakcje): - bank weryfikuje czy klient spełnia warunek dot. posiadania konta i płatności kartą debetową przez 55 kolejnych miesięcy kalendarzowych - klient może nie spełnić warunków w tym czasie (55 miesięcy) w pięciu dowolnych miesiącach kalendarzowych - weryfikację rozpocznie po miesiącu od uruchomienia kredytu (po wypłacie całego kredytu lub jego transzy). - jeśli klient spełni warunki w tym okresie, będzie miał obniżone oprocentowanie/ marżę kredytu aż do końca umowy (okresu kredytowania)

Symulacja	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy State 5 L Erste Platinum Zewnętrzny	 ING Bank Śląski "Jesień na swoim - Łatwy start" State 5 L	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - oprocentowanie stałe 5 lat (klient wewnętrzny) State 5 L	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna State 5 L Standard	 Bank Millennium "Kredyt hipoteczny - wariant II" State 5 L
	niż 24 m-ce MAX kwota kredytu wynosi 500 tys. zł - przywrócono ścieżkę dla wolnych zawodów tj. na oświadczenie. Dotyczy zawodów: adwokat, architekt, lekarz, lekarz dentysta, notariusz, radca prawny, pielęgniarz, położna, rehabilitant, fizjoterapeuta - do czasu wpisu hipoteki oprocentowanie zostanie podwyższone o 0,5 p.p. (nie dotyczy przy złożonym wniosku o wpis). Koszt zwracany po wpisie. (nieuwzględnione w symulacji)		wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami konsumenta) - w pierwszych 5 latach oprocentowanie stanowi sumę marży oraz 5-letniej stałej stopy bazowej (wysokość pobierana ze strony https://www.pkobp.pl/waluty) - wpływy — co najmniej raz w miesiącu na ROR służący do spłaty kredytu musi wpływać min. 3000 zł z tytułu wynagrodzenia, stypendium, emerytury, renty lub alimentów, nie pochodzące z innych rachunków konsumenta (poza rachunkiem firmowym w Banku) - transakcyjność — w każdym miesiącu co najmniej 5 bezgotówkowych transakcji z ROR do spłaty kredytu, BLIKIEM lub kartą debetową do tego ROR, z wyłączeniem przelewów, wypłat z bankomatów, anulacji i zwrotów - max wiek kredytobiorcy: 80 lat - raty malejące, 75 lat - raty stałe (w symulacji 80 lat)	- w przypadku 1 kredytobiorcy wymagane ubezpieczenie na życie na cały okres kredytowania, w momencie rezygnacji z ub. bankowego wymagane będzie ubezpieczenie zewnętrzne - niedostarczenie spowoduje podwyżkę oprocentowania o 1 p.p. - w przypadku zabezpieczenia na nieruchomości os. trzeciej, właściciel nieruchomości musi przystąpić do kredytu oraz max LTV wynosi 80% - brak wpisu hipoteki w ciągu 24 mies. od wypłaty kredytu lub pierwszej transzy (kredyt budowlano-hipoteczny) skutkować będzie podwyższeniem oprocentowania o 1 p.p. Koszt zostanie zwrócony po wpisie. (nieuwzględnione w symulacji)	- jeśli klient nie spełni warunków, podwyższymy oprocentowanie/ marżę i będzie ono podwyższone do końca umowy (okresu kredytowania) Dodatkowe uwagi:: - min. czas prowadzenia JDG oraz rolniczej dla niektórych branż wynosi 24 m-cy

SB Sebastian Bilski
Ekspert kredytowy

+48 661 285 876
sebastian.bilski@lendi.pl

Niniejszy dokument ma charakter wyłącznie poglądowy i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego ani przyrzeczenia udzielenia określonego w jego treści finansowania. Zawiera on wyłącznie informacje dodatkowe, które zgodnie z art.12 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami mogą być przekazane konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego. Jego celem jest zwrócenie uwagi konsumenta na parametry poszczególnych ofert kredytowych. Wszelkie informacje wymagane przepisami ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami przekazywane są oddzielnie w dokumentach i terminach uwzględniających procedury kredytowe poszczególnych kredytodawców.

Legenda

Wyjaśnienie oznaczeń i skrótów użytych w zestawieniu ofert.

OZNACZENIA W TABELI

Oprocentowanie stałe

Okres ze statym oprocentowaniem — bank gwarantuje niezmienną stawkę przez wskazany czas (np. 5 lat). Rata jest stała niezależnie od zmian stóp procentowych. Po upływie okresu stałości oprocentowanie zwykle przechodzi na zmienne.

Ubezpieczenie nieruchomości

Ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych. W większości banków wymagane przez cały okres kredytowania, z cesją praw na rzecz banku. Możesz wybrać polisę banku lub własną — pod warunkiem że spełnia minimalne wymogi banku.

Wymagane z banku

Produkt dodatkowy, który stanowi integralny element oferty — klient nie może zawniekskować o daną ofertę bez tego produktu. Najczęściej obniża marżę/oprocentowanie lub prowizję. Rezygnacja w trakcie spłaty zwykle skutkuje podwyżką marży zgodnie z warunkami umowy.

Wpływa na oprocentowanie

Produkt dobrowolny, ale jego nabycie obniża marżę/oprocentowanie/prowizję kredytu (cross-sell). Klient może wnioskować o ofertę bez tego produktu. Rezygnacja w trakcie spłaty zwykle skutkuje podwyżką marży zgodnie z warunkami umowy.

SŁOWNIK POJĘĆ

RRSO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania — całkowity koszt kredytu w skali roku, wyrażony w procentach. Uwzględnia oprocentowanie nominalne, prowizję, ubezpieczenia i inne koszty obowiązkowe. Pozwala porównywać oferty różnych banków na jednolitej bazie.

Marża

Stać część oprocentowania ustalana przez bank, nieuzależniona od zewnętrznych stóp procentowych. Razem ze stopą referencyjną tworzy całkowite oprocentowanie zmienne kredytu.

NWW

Niski Wkład Własny — podwyższenie marży stosowane przez bank, gdy wkład własny jest niższy niż wymagany. Obowiązuje do czasu spłaty kapitału poniżej progu LTV 80%.

Rata równa / malejąca

Rata równa — stała wysokość raty przez cały okres (przy statym oprocentowaniu); na początku przeważa odsetkowa część raty. **Rata malejąca** — kapitałowa część raty jest stała, przez co rata całkowita systematycznie maleje. Suma odsetek jest niższa niż przy ratach równych.

Oprocentowanie zmienne

Okres ze zmiennym oprocentowaniem — stawka jest sumą marży banku i stopy referencyjnej (np. WIBOR 3M, POLSTR 1M). Rata może rosnąć lub maleć w trakcie kredytowania wraz ze zmianami stopy referencyjnej.

Ubezpieczenie na życie

Ubezpieczenie kredytobiorcy zabezpieczające spłatę w razie zdarzeń losowych (śmierć, trwała niezdolność do pracy). W zależności od banku może być obowiązkowe lub uzależnione od profilu klienta; często obniża marżę kredytu.

Wymagane dowolne

Produkt jest wymagany, ale bank nie wymaga skorzystania z oferty bankowej — klient może wybrać dowolne ubezpieczenie, bankowe lub zewnętrzne (np. dostarczyć ubezpieczenie zewnętrzne).

Stopa referencyjna (WIBOR, POLSTR)

Wskaźnik rynkowy, od którego zależy zmienna część oprocentowania. Banki stosują dziś dwa: WIBOR (np. WIBOR 3M, WIBOR 6M) oraz POLSTR (np. POLSTR 1M), który stopniowo zastępuje WIBOR. Ikona w tabeli oznacza okres aktualizacji stawki — np. „3M” oznacza, że wskaźnik (a tym samym oprocentowanie kredytu) odświeża się co 3 miesiące, „1M” — co miesiąc.

LTV

Loan to Value — stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, wyrażony w procentach. Im niższe LTV, tym mniejsze ryzyko dla banku i zwykle lepsze warunki cenowe (niższa marża).

Stopa referencyjna

Zmienna część oprocentowania, oparta na publikowanym wskaźniku rynkowym — WIBOR (np. WIBOR 3M, WIBOR 6M) lub POLSTR (np. POLSTR 1M). POLSTR to nowy wskaźnik, który zastępuje WIBOR w kolejnych bankach; oba działają na tej samej zasadzie. Aktualizowana okresowo wg umowy. Suma marży i stopy referencyjnej daje oprocentowanie kredytu w okresie zmiennym.

Prowizja

Jednorazowa opłata pobierana przez bank za udzielenie kredytu, naliczana procentowo od kwoty kredytu. Może zostać zaptacona z góry lub doliczona do kwoty kredytu (kredytowana).

Wcześniejsza spłata

Możliwość spłaty części lub całości kredytu przed terminem. W ciągu pierwszych 3 lat banki mogą pobierać prowizję rekompensacyjną (zwykle do 3% spłaconej kwoty); po tym okresie wcześniejsza spłata jest co do zasady bezpłatna.

