

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	 BNP Paribas Kredyt hipoteczny State 5 L	 UniCredit Kredyt mieszkaniowy State 5 L	 BOŚ Bank Twój Dom Plus State 5 L	 Alior Bank "Własne M tam gdzie Ty" State 5 L
Data obowiązywania	Od 08.10.2026	Od 23.09.2026	Od 16.06.2026 do 30.10.2026	Od 05.10.2026
Rata kredytu	3 655 zł	3 725 zł	3 626 zł	3 817 zł
	1-60  3 655 zł	1-60  3 725 zł	1-60  3 626 zł	1-60  3 817 zł
	61-240  3 483 zł	61-240  3 551 zł	61-240  3 575 zł	61-240  3 522 zł
Koszty miesięczne	3 902 zł	3 725 zł	3 626 zł	3 817 zł
	1 3 902 zł =  3 655 zł +  47 zł +  200 zł	1 3 725 zł =  3 725 zł	1 3 626 zł =  3 626 zł	1 3 817 zł =  3 817 zł
	37 3 702 zł =  3 655 zł +  47 zł	61 3 551 zł =  3 551 zł	61 3 575 zł =  3 575 zł	61 3 522 zł =  3 522 zł
	61 3 530 zł =  3 483 zł +  47 zł	240 3 551 zł =  3 551 zł	240 3 575 zł =  3 575 zł	240 3 522 zł =  3 522 zł
	240 3 530 zł =  3 483 zł +  47 zł			
Koszty coroczne	0 zł	281 zł	594 zł	538 zł
Ub. nieruchomości	-	281 zł	594 zł	538 zł
Koszt karty kredytowej	-	-	-	-
Koszty początkowe	447 zł	681 zł	1 144 zł	15 188 zł
Prowizja	0 zł (0%)	0 zł (0%)	0 zł (0%)	0 zł (0%)
Ub. nieruchomości	47 zł	281 zł	594 zł	538 zł
Ub. na życie	-	-	-	14 250 zł
Wycena nieruchomości	400 zł	400 zł	550 zł	400 zł

Symulacja	 BNP Paribas Kredyt hipoteczny 	 UniCredit Kredyt mieszkaniowy 	 BOŚ Bank Twój Dom Plus 	 Alior Bank "Własne M tam gdzie Ty" 
Koszty całkowite	364 766 zł	368 673 zł	373 442 zł	388 411 zł
Odsetki	1-240 346 164 zł	1-240 362 648 zł	1-240 361 017 zł	1-240 363 011 zł
Prowizja	- (0%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)
Ub. nieruchomości	11 297 zł	5 625 zł	11 875 zł	10 750 zł
Ub. na życie	6 905 zł	-	-	14 250 zł
Wycena nieruchomości	400 zł	400 zł	550 zł	400 zł
Kwota do spłaty	864 766 zł (172.95%)	868 673 zł (173.73%)	873 442 zł (174.69%)	888 411 zł (177.68%)
Kapitał	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Odsetki	346 164 zł	362 648 zł	361 017 zł	363 011 zł
Koszty dodatkowe	18 602 zł	6 025 zł	12 425 zł	25 400 zł
Oprocentowanie	6.25%	6.49%	6.15%	6.80%
Nominalne	1-60 6.25%	1-60 6.49%	1-60 6.15%	1-60 6.80%
	61-240 5.50%	61-240 5.74%	61-240 5.93%	61-240 5.54%
Marża	1.65%	1.86%	1.99%	1.69%
Stopa referencyjna	3.85% 	3.88% 	3.94% 	3.85% 
RRSO	6.78%	6.78%	6.53%	7.59%
LTV	80%	80%	80%	80%
Kredyt netto	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
Wartość nieruchomości	625 000 zł	625 000 zł	625 000 zł	625 000 zł
Kwota na dowolny cel	225 000 zł (45%)	225 000 zł (45%)	245 000 zł (49%)	-
Uwagi	Występuje możliwość uzyskania w ramach kredytu kwoty na dowolny cel w wysokości 15 % środków na cel mieszkaniowy, nie wykraczając dopuszczalnego poziomu LTV i/lub spłatę kredytów innych niż mieszkaniowe do 30 % głównego celu kredytowania (np. kredytu gotówkowego, ratalnego, kart	Możliwość wnioskowania o dodatkową kwotę na remont do 15% wartości kredytu i max do 30% wartości kredytu na konsolidację.	Kwota na dowolny cel nie może przekroczyć 50%. Oprocentowanie będzie wazone dla kredytu zgodnie z celami kredytowania. Możliwość konsolidacji zobowiązań w ramach tej kwoty.	-

Symulacja	 BNP Paribas Kredyt hipoteczny 	 UniCredit Kredyt mieszkaniowy 	 BOŚ Bank Twój Dom Plus 	 Alior Bank "Własne M tam gdzie Ty" 
	kredytowych, debetów, w tym przypadku rata nie będzie brana do zdolności)			
Wcześniejsza spłata kredytu	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę. Aneks wymagany zawsze w przypadku skrócenia okresu kredytu, koszt 200 zł.	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę.	Brak prowizji za wcześniejszą spłatę przez cały okres obowiązywania umowy kredytu Aneks: koszt 300 zł, wymagany, gdy wnioskujemy o skrócenie okresu kredytu i wzrost raty (Bank bada ponownie zdolność klienta)	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę. Aneks jest wymagany, jeśli skrócenie okresu spowoduje zwiększenie raty - koszt 50 zł.
Rozliczenie transz	W oparciu o inspekcję pracowników banku/osobę upoważnioną oraz kosztorys powykonawczy. Koszt: każdorazowo 200zł za inspekcję.	Nie dotyczy	W oparciu o oświadczenie klienta wraz z fotoinspekcją lub na podstawie faktur. Koszt: każdorazowo 180 PLN. W przypadku transz do dewelopera wykonywana jest inspekcja przez pracownika banku/osobę upoważnioną.	W oparciu o inspekcję pracowników banku. Koszt rozliczenia transz: każdorazowo 250 PLN. Faktury nie są wymagane, nawet przy budowie domu.
Produkty dodatkowe				
Konto	🏧 Konto Otwarte na Ciebie	🏧 Konto Easy	🏧 Konto bez Kosztów	Alior Konto Plus
Uwagi	Konto bez opłat (0 zł/mies.), pod warunkiem zalogowania się do systemu i wyrażenia zgody marketingowej w formie elektronicznej i telefonicznej. W przeciwnym razie opłata wynosi 2,50 zł/mies. Karta debetowa bez opłat (0 zł/mies.), jeśli wykonasz minimum 3 transakcje bezgotówkowe w poprzednim miesiącu. W przeciwnym razie opłata wynosi 7 zł/mies.	Prowadzenie konta: 0 zł / miesiąc Karta debetowa: 0 zł / miesiąc	Konto: brak opłaty za prowadzenie, jeśli miesięczne wpływy wyniosą co najmniej 1.500 zł; w przeciwnym razie opłata wynosi 9 zł/mies. Karta debetowa (dobrowolna): 0 zł za użytkowanie, jeśli w danym miesiącu wykonasz transakcje bezgotówkowe na minimum 500 zł; w przeciwnym razie opłata wynosi 10 zł/mies.	0 zł za konto, jeśli masz poniżej 26 lat lub masz 26 lat lub więcej i w danym miesiącu zapewnisz wpływ na konto min. 3000 zł łącznie oraz wykonasz min. 5 płatności kartą/BLIKIEM* - inaczej opłata 12 zł 0 zł za kartę debetową jeśli masz poniżej 26 lat lub masz 26 lat lub więcej i w danym miesiącu zapewnisz wpływ na konto min. 3000 zł łącznie oraz wykonasz min. 5 płatności kartą/BLIKIEM* - inaczej opłata 6 zł *przelewy na telefon BLIK wliczają się do wymaganych wpływów na konto, ale nie spełniają warunku wykonania 5 płatności kartą lub BLIKIEM
Ub. nieruchomości	* 🏠 PAKIET WŁASNE M bankowe - 0,0075% wartości nieruchomości	* Mieszkanie (Lendi Care) - 0,045% wartości nieruchomości	* Wariant 1 bankowe. - 0,095% wartości nieruchomości	🏠 ubezpieczenie bankowe - 0,086% wartości nieruchomości
Uwagi	Cardif - Assurances Risques Divers S.A. 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.	Lendi Care Sp. z o.o. jest agentem ubezpieczeniowym wielu zakładów ubezpieczeń, wpisanym do rejestru agentów ubezpieczeniowych, który prowadzi Komisja Nadzoru Finansowego pod numerem 11252379/A. Więcej informacji na stronie www.lendicare.pl Prezentowana składka została obliczona na przykładzie oferty LINK4 TU SA ubezpieczenia murów i stałych elementów od zdarzeń losowych oraz Assistance dla mieszkań i domów murowanych. Oferta nie dotyczy obszarów o	EUROPA. Ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku.	Bank akceptuje ubezpieczenia zewnętrzne – jeśli zakres ochrony ubezpieczeniowej spełnia wymogi banku. Prezentowane stawki mają charakter poglądowy i przedstawiają średnią stawkę ubezpieczenia dla danego rodzaju zabezpieczenia. Dokładna wartość stawki ubezpieczenia zostanie wyliczona przez doradcę bankowego. Szczegółową składkę można sprawdzić tutaj: https://platforma.lendi.pl/v2/app/knowledge/filemanager/%2Fkredyty%20hipoteczne%2FALIOR%2Finfor

Symulacja	 BNP Paribas Kredyt hipoteczny State 5 L	 UniCredit Kredyt mieszkaniowy State 5 L	 BOŚ Bank Twój Dom Plus State 5 L	 Alior Bank "Własne M tam gdzie Ty" State 5 L
		podwyższonym ryzyku powodzi. Szczegółowe informacje o zakresie ubezpieczenia, w tym o wyłączeniach i ograniczeniach odpowiedzialności, znajdziesz w Ogólnych Warunkach Ubezpieczenia DOM na www.lendicare.pl oraz www.link4.pl To nie jest oferta, o której mówi art. 66 Kodeksu cywilnego. Zapytaj swojego Eksperta o możliwość skorzystania z oferty agenta Lendi Care, który przedstawi Ci propozycje ubezpieczeń dopasowanych do Twoich potrzeb.		macje%20o%20produkcie%2Fubezpieczenia%2FPZU%20-%20Ubezpieczenie%20nieruchomo%C5%9Bci
Ub. życia	* ½ Plan na Spokój* - Pakiet Optymalny (3 lata) - 0,04% kwoty pozostałej do spłaty	-	!	 Ubezpieczenie bankowe 2,85% (5 lat) - 2,85% kwoty kredytu
Uwagi	Aby zachować cross-sell, ubezpieczeniem muszą być objęci wszyscy kredytobiorcy – proporcjonalnie do ich liczby.	-	-	Ubezpieczenie dostępne jest dla ofert specjalnych. Zakres ochrony ubezpieczenia obejmuje ryzyko wystąpienia ciężkiej choroby oraz dodatkowego świadczenia w wysokości 100% sumy ubezpieczenia z tytułu śmierci ubezpieczającego spowodowanej nieszczęśliwym wypadkiem. Stawki ubezpieczenia: za pierwsze 5 lat - 2,85% naliczane od kwoty kredytu, płatne przed uruchomieniem z góry. od 61 m-ca - składka miesięczna naliczana od kwoty kredytu, uzależniona od wieku klienta: 0,05% - dla kredytobiorców w wieku 23-60 lat 0,19% dla kredytobiorców w wieku 61-70 lat 0,37% dla kredytobiorców w wieku 71-79 lat
Uwagi do oferty	Warunki oferty cenowej: - ROR + karta debetowa + wpływ min 2500 zł + zgoda na e-korespondencję (-0,3 p.p.) → w przypadku rezygnacji lub braku min. wpływów (+0,3 p.p.) przez cały okres kredytowania - ub. nieruchomości Cardif (-0,1 p.p.) → w przypadku rezygnacji (+0,1 p.p.) przez cały okres kredytowania - ub. na życie Cardif „Plan na Spokój” Pakiet Optymalny (-0,3 p.p.) → w przypadku rezygnacji w ciągu pierwszych 3 lat (+0,3 p.p.), powyżej tego okresu, brak wpływu na ofertę cenową *wpływ - comiesięczna wpłata na konto w wysokości min. 2 500 zł z tytułu dochodów klienta (np. wynagrodzenia, emerytury, renty, działalności gospodarczej itp.). Wpływ może również stanowić	Warunki oferty cenowej: konto (-1,5 p.p.) → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+1,5 p.p.)	Warunki oferty cenowej: - konto z wpływem min. 6 tys. zł. wraz z kartą debetową i usługami bankowości elektronicznej* → wymagane przez 8 lat - w przypadku rezygnacji z wpływów oprocentowanie będzie jak dla oferty Twój DOM z możliwością ponownego obniżenia w ciągu 8 lat, w przypadku rezygnacji z konta (+1 p.p.) - zgody na marketing produktów i usług w trakcie obowiązywania umowy oraz po zakończeniu umowy *konto z wpływem - min. 6 000 zł miesięcznie z tytułu wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę, umowy zlecenia, umowy o dzieło lub kontraktu menedżerskiego/marynarskiego albo wpływ świadczenia z tytułu emerytury/renty) albo wpływ	Warunki oferty specjalnej: - cel mieszkaniowy - dla klienta ze scorem do 08 - kwota kredytu od 100 tys. do 3 mln zł - złożyć deklarację przystąpienia do oferty - konto + wpływ wynagrodzenia min. 3000 zł - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0,5 p.p.), - karta debetowa – min. 5 płatności kartą/BLIKIEM (bez przelewów na telefon) - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0,5 p.p.), - dostęp do bankowości mobilnej (dotyczy wszystkich kredytobiorców) - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0,5 p.p.), - ubezpieczenie na życie ze stawką 2,85% - wymagane przez okres 5 lat - w przypadku

Symulacja	 BNP Paribas Kredyt hipoteczny State 5 L	 UniCredit Kredyt mieszkaniowy State 5 L	 BOŚ Bank Twój Dom Plus State 5 L	 Alior Bank "Własne M tam gdzie Ty" State 5 L
	przelew z innego banku, o ile środki pochodzą z osiągniętych przez klienta dochodów Dodatkowe uwagi: - ubezpieczenie na życie wymagane gdy wszyscy kredytobiorcy uzyskujący dochód uwzględniany w kalkulacji zdolności kredytowej spełniają warunek, że ich wiek plus okres kredytowania przekracza 70 lat - w przypadku kredytu na budowę domu i refinansowania kredytu na zakup działki, bank dodatkowo wymaga standardowo 20% wkładu własnego na zakup działki - jeżeli 50% kwoty kredytu zostanie przeznaczone na spłatę innego zobowiązania, maksymalny okres kredytowania ulegnie redukcji o okres spłaty tamtego kredytu. - możliwość wnioskowania dodatkowo o refinansowanie poniesionych kosztów na cele mieszkaniowe (koszty poniesione w okresie maksymalnie ostatnich 12 miesięcy) łączna kwota kredytu nie może przekroczyć 80% LTV (nie może to być jedyny cel we wniosku) - brak wpisu hipoteki w ciągu 15 mies. od aktu notarialnego (rynek pierwotny) lub wypłaty kredytu (pozostałe przypadki) skutkować będzie podwyższeniem oprocentowania o 1 p.p. Koszt zostanie zwrócony po wpisie. (nieuwzględnione w symulacji)		na konto z tytułu innego źródła dochodu akceptowanego przez Bank. Dodatkowo: Ub. na życie wymagane gdy kredytobiorca przekroczy 70 lat w trakcie spłaty, wymagane zewnętrzne	rezygnacji (+1 p.p), ubezpieczenie nieruchomości - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0.1 p.p), *wpływ wynagrodzenia – comiesięczny wpływ na rachunek całego wynagrodzenia z tytułu: umowy o pracę lub min. 3 000 zł z tytułu emerytury, renty, działalności gospodarczej lub innych źródeł Wysokość podwyższenia oprocentowania nie przekroczy 1,60 p.p.

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 zawnieksować 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

Stata 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.

