

PARAMETRY KREDYTU

Cel kredytu: Zakup mieszkania • Rynek wtórny
Okres: 30 lat

Kwota kredytu: 500 000 zł
LTV: 80%

Wartość nieruchomości: 625 000 zł
Rodzaj rat: Równe

Symulacja	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0%" - (klient wewnętrzny) zmienne	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna zmienne Standard	 ING Bank Śląski Jesień na swoim - Lekka rata" zmienne	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy zmienne Erste Platinum Wewnętrzny
Data obowiązywania	Od 01.09.2026	Od 01.10.2026	Od 28.09.2026	Od 26.09.2026
Rata kredytu	2 786 zł	2 824 zł	2 833 zł	3 147 zł
	1-360 2 786 zł	1-360 2 824 zł	1-360 2 833 zł	1-360 3 147 zł
Koszty miesięczne	2 866 zł	3 004 zł	3 056 zł	3 322 zł
	1 2 866 zł = 2 786 zł + 80 zł 360 2 866 zł = 2 786 zł + 80 zł	1 3 004 zł = 2 824 zł + 180 zł 61 2 824 zł = 2 824 zł 360 2 824 zł = 2 824 zł	1 3 056 zł = 2 833 zł + 48 zł + 175 zł 37 2 881 zł = 2 833 zł + 48 zł 360 2 881 zł = 2 833 zł + 48 zł	1 3 322 zł = 3 147 zł + 175 zł 61 3 147 zł = 3 147 zł 360 3 147 zł = 3 147 zł
Koszty coroczne	400 zł	500 zł	0 zł	625 zł
Ub. nieruchomości	400 zł	500 zł	-	625 zł
Koszt karty kredytowej	-	-	-	-
Koszty początkowe	880 zł	1 120 zł	8 108 zł	1 185 zł
Prowizja	0 zł (0%)	0 zł (0%)	7 500 zł (1.5%)	0 zł (0%)
Ub. nieruchomości	400 zł	500 zł	48 zł	625 zł
Ub. na życie	80 zł	180 zł	-	-
Wycena nieruchomości	400 zł	440 zł	560 zł	560 zł
Koszty całkowite	544 272 zł	542 889 zł	551 354 zł	662 571 zł
Odsetki	1-360 502 992 zł	1-360 516 469 zł	1-360 519 800 zł	1-360 633 084 zł

Symulacja	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - (klient wewnętrzny) 📄 zmienne	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna 📄 zmienne Standard	 ING Bank Śląski Jesień na swoim - Lekka rata" 📄 zmienne	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy 📄 zmienne Erste Platinum Wewnętrzny
Prowizja	- (0%)	- (0%)	7 500 zł (1.5%)	- (0%)
Ub. nieruchomości	12 000 zł	15 000 zł	17 328 zł	18 750 zł
Ub. na życie	28 880 zł	10 980 zł	6 166 zł	10 177 zł
Wycena nieruchomości	400 zł	440 zł	560 zł	560 zł
Kwota do spłaty	1 044 272 zł (208.85%)	1 042 889 zł (208.58%)	1 051 354 zł (210.27%)	1 162 571 zł (232.51%)
Kapitał	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Odsetki	502 992 zł	516 469 zł	519 800 zł	633 084 zł
Koszty dodatkowe	41 280 zł	26 420 zł	31 554 zł	29 487 zł
Oprocentowanie	5.33%	5.45%	5.48%	6.46%
Nominalne	1-360 5.33%	1-360 5.45%	1-360 5.48%	1-360 6.46%
Marża	1.77%	1.89%	1.94%	2.9%
Stopa referencyjna	3.56% P 1M	3.56% P 1M	3.54% P 1M	3.56% P 1M
RRSO	5.86%	5.93%	6.05%	7.02%
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	150 000 zł (30%)	-	150 000 zł (30%)	150 000 zł (30%)
Uwagi	Kwota może być przeznaczona na dowolny cel, nie związany z prowadzoną działalnością gospodarczą przez kredytobiorcę.	-	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.	Możliwość dobrania 30% na cel dowolny od wysokości nakładów inwestycyjnych w cenie kredytu mieszkaniowego w ramach dopuszczalnego LTV
Wcześniejsza spłata kredytu	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę (okres kredytowania bez zmian). Aneks: wymagany zawsze w przypadku skrócenia okresu kredytowania. Opłata 200 zł (promocja dla	Bank jest uprawniony do pobrania rekompensaty wyłącznie w przypadku spłaty całości lub części kredytu dokonywanej w okresie 36 miesięcy od dnia	Brak opłaty za wcześniejszą spłatę, jeżeli okres kredytowania pozostaje bez zmian oraz nadpłacamy przez aplikację bankową.	Spłata w okresie:1) do 36 m-ca: a) jednorazowa nadpłata do 50% kapitału - brak opłaty, b) powyżej

Symulacja	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - (klient wewnętrzny) 	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna  	 ING Bank Śląski Jesień na swoim - Lekka rata" 	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy   
	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.	zawarcia umowy kredytu. Wysokość opłaty - do 3%. Aneks: bezpłatny	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	50% kapitału lub kolejna nadpłata: prowizja 1%. 2) od 37 m-ca: brak opłaty. Aneks: niewymagany
Rozliczenie 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).	Na postawie przedstawionych przez klienta zdjęć oraz dziennika budowy. Faktury nie są niewymagane. W przypadku budowy z deweloperem bank nie rozlicza transz.	Klient nie musi przedstawiać faktur, zlecana jest inspekcja.
Produkty dodatkowe				
Konto	 Konto za Zero	Konto Przekorzystne z kartą Wielowalutową	Konto w planie ING Go	 Konto Smart
Uwagi	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 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.	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 przeciwnym razie 10 zł/m-c. Do 26 lat karta zawsze za 0 zł.	Opłata 0 zł za prowadzenie konta i kartę Dopasowaną, jeśli co miesiąc zaptacisz kartą lub BLIKIEM min. 300 zł. w przeciwnym wypadku 6 zł za konto i 9 zł 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).
Karta kredytowa	-	 Karta kredytowa z Żubrem	-	 VisaSilver
Uwagi	-	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)	-	Opłata 0 zł za obsługę karty, jeśli w danym miesiącu wykonasz co najmniej 10 transakcji kartą; w przeciwnym razie opłata wynosi 7,50zł/mies..
Ub. nieruchomości	 Standardowy bankowe - 0,08% kwoty kredytu	  Standardowe bankowe - 0,1% kwoty kredytu	 PODSTAWOWY bankowe - 0,0096% kwoty kredytu	  Standard bankowe - 0,1% wartości nieruchomości
Uwagi	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.	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	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

Symulacja	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - (klient wewnętrzny) 	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna  	 ING Bank Śląski Jesień na swoim - Lekka rata" 	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy   
			nieruchomość, wobec którego postawiono warunek umowy dotyczący dostarczenia polisy wraz z cesją musi być wymieniony na polisie ubezpieczeniowej.	ubezpieczeniu zewnętrznym brak możliwości skorzystania z obniżki marży.
Ub. życia	* % Pakiet Życie - 80 PLN stałej składki	* % Suma ubezpieczenia 100% (5 lat) - 0,036% kwoty kredytu	 Ubezpieczenie bankowe (3 lata) - 0,035% kwoty pozostałej do spłaty	* Spokojna Hipoteka (5 lat) - 0,035% kwoty pozostałej do spłaty
Uwagi	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 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.	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 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).	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–Nederlanden” (max wiek to 50 lat). Ubezpieczenie Twój Bezpieczny Kredyt - Prosta ochrona może zostać zaproponowany w trakcie podpisywania 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	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)
Segment	-	Standard	-	Erste Platinum
	-	-	-	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

Symulacja	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0% - (klient wewnętrzny) 	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna  	 ING Bank Śląski Jesień na swoim - Lekka rata" 	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy   
				Warunek kwalifikacji klienta Erste Platinum, jeśli nie jest klientem banku (weryfikowany w oparciu o kalkulator kredytowy): • dochód pow. 10 tys. (1 kredytobiorca) lub 15 tys. łącznie (2 kredytobiorców i 1 gosp.dom).
Uwagi do oferty	Warunki oferty cenowej: • <i>status klienta wewnętrznego (-0,1 p.p.)</i> → warunek weryfikowany tylko przed udzieleniem kredytu - w przypadku utraty statusu brak wpływu na ofertę cenową • <i>konto + wpływy min. 3000 zł + 5 transakcji</i> → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0,16 p.p.) • <i>ub. na życie z oferty banku „Pakiet Życie”</i> → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0,2 p.p.) • <i>lokalizacja nieruchomości</i> Dodatkowa możliwa obniżka marży (nieuwzględniona w symulacji): • <i>ub. na życie z oferty banku „Pakiet Życie Plus”</i> → w przypadku rezygnacji (+0,25 , 0,26 albo +0,27 p.p.) • <i>oferta na nowy dom (-0,2 p.p.)</i> → dla FI wygenerowanych do 30.09.26 Dodatkowe uwagi: • <u>cel kredytu : zakup domu dotyczy rynku wtórnego oraz rynku pierwotnego jeśli płatność jest po akcie przeniesienia własności</u> • klient wewnętrzny banku — posiada konto od min. 6 m-cy z systematycznymi wpływami wynagrodzenia (np. wynagrodzenie, stypendium, emerytura, renta, alimenty; z wyłączeniem operacji pomiędzy rachunkami konsumenta) • wpływy — co najmniej raz w miesiącu na ROR stujący 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)	Warunki oferty cenowej: • <i>konto, karta debetowa i wpływ wynagrodzenia min. 3000</i> - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+1.5 p.p.) • <i>karta kredytowa z Żubrem + transakcje min. 1000 zł/mies. przez 5 lat (-0,10 p.p.)</i> → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0.1 p.p.) • <i>ub. na życie z oferty banku, suma ubezpieczenia na 100% (provizja 0%, -0.1 p.p.)</i> → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0,08 p.p.) • <i>ub. nieruchomości z oferty banku (- 0,1 p.p)</i> - wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji (+0,1 p.p.) i niedostarczenie ub. zewnętrznego (+1 p.p. do oprocentowania) • <i>aplikacja Pekao24</i> - wymagane przez cały okres kredytowania • <i>zgoda marketingowa</i> → wymagana zgoda w zakresie przetwarzania danych i marketingu bezpośredniego Dodatkowa możliwa obniżka marży: • wpływy 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: • <u>minimalna marża po obniżkach 1.39</u> • 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.	Warunki oferty cenowej: • <i>konto i wpływy min. 2000 zł</i> → wymagane przez okres 3 lat - w przypadku rezygnacji (+0,4 p.p.) • <i>ub. na życie</i> → 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: • <i>ub. nieruchomości w wariantie rozszerzonym (-0,05 p.p.)</i> → wymagane przez cały okres kredytowania - w przypadku rezygnacji lub niespełnienia ww. warunku, bank zastosuje marżę bez obniżek.	Warunki oferty cenowej: • status klienta wewnętrznego Erste Platinum* • <i>konto osobiste + wpływ wynagrodzenia (min. 10 tys. zł)</i> → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji lub braku min. wpływów (+0,2 p.p.) • <i>karta kredytowa z obrotem min. 500 zł/m-c (-0,1 p.p.)</i> → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji lub braku min. obrotów (+0,1 p.p.) • <i>ub. nieruchomości Lokum Comfort (-0,1 p.p.)</i> → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0,1 p.p.), w przypadku niedostarczenia w terminie zgodnym z umową (+0,3 p.p.) • <i>ubezpieczenie na życie Spokojna Hipoteka (Prowizja 0%)</i> → wymagane przez 5 lat - w przypadku rezygnacji (+0,2 p.p. do marży) Warunek kwalifikacji klienta wewnętrznego Erste Platinum (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 Dla wybranych kodów pocztowych obowiązuje ograniczenie max LTV do 80% (nie uwzględnione w symulacji) lista kodów pocztowych - link Dodatkowe uwagi:

Symulacja	 PKO BP "Cyfrowa Hipoteka" - Prowizja 0%" - (klient wewnętrzny)  zmienne	 Bank Pekao S.A. Oferta specjalna  zmienne  Standard	 ING Bank Śląski Jesień na swoim - Lekka rata  zmienne	 Erste Bank Kredyt mieszkaniowy  zmienne  Erste Platinum  Wewnętrzny
	- 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) - brak wpisu hipoteki w terminie określonym w umowie skutkować będzie podwyższeniem oprocentowania o 0,9 p.p. do czasu wpisu. Koszt nie podlega zwrotowi. (nieuwzględnione w symulacji)	- 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)	- przy dochodzie z działalności gospodarczej prowadzonej krócej 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, pielęgniarka, 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)	



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.

