

Informacja o ryzykach dla kredytobiorców hipotecznych

(według zaleceń Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego)



Spis treści

I. Informacja o kształtowaniu się rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania	3
II. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej	6
III. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu	8
IV. Całkowity koszt kredytu	9
V. Słowniczek	10

Uwaga

poniższa informacja nie może być jedyną podstawą do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej; przedstawione poniżej dane mają charakter wyłącznie informacyjny, uwzględniający zalecenia zawarte w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego.

I. Informacja o kształtowaniu się rat kredytu hipotecznego w zależności od przyjętego okresu kredytowania

Przy założeniu tej samej kwoty kredytu istnieje odwrotna zależność między długością okresu kredytowania a wysokością miesięcznej raty. Im krótszy okres kredytowania, tym wyższa będzie miesięczna rata kredytu i odwrotnie: im dłuższy okres kredytowania, tym rata będzie mniejsza.

Na ratę kredytu składa się: część kapitałowa (suma części kapitałowych odpowiada kwocie, która została pożyczona) oraz część odsetkowa (są to odsetki od pożyczonego kapitału).

Kredyt możemy spłacać w systemie rat równych lub malejących.

Raty malejące – oznaczają, że w spłacanych ratach stała jest część kapitałowa, a część odsetkowa jest zmienna. Część odsetkowa zmniejsza się dzięki spadkowi bieżącego salda zadłużenia w kolejnych miesiącach kredytowania. Spłacanie każdej kolejnej raty powoduje, że zmniejsza się zadłużenie, na podstawie którego wyliczana jest część odsetkowa.

Raty równe – oznaczają, że przez cały okres kredytowania, będziesz spłacać bankowi raty w tej samej wysokości.

Wysokość raty malejącej i raty równej zmieni się, jeżeli zmianie ulegnie oprocentowanie kredytu.

Ważne

Im dłuższy jest okres kredytowania tym kredyt będzie droższy, niezależnie od tego jaki system spłat rat kredytu zostanie przyjęty. Dłuższy okres kredytowania spowoduje, iż odsetki od kredytu będą naliczane dłużej.

Rekomendowana przez KNF długość okresu kredytowania dla kredytów udzielonych przez instytucje finansowe to 25 lat. Maksymalny okres kredytowania nie może przekroczyć 35 lat¹.

Należy pamiętać, że nadmierne wydłużanie okresu kredytowania jest bardziej ryzykowne ze względu na możliwość wystąpienia w tym czasie nieprzewidywalnych zmian sytuacji finansowej kredytobiorcy.

Opisane zależności obrazują Tabele 1 i 2.

Przyjęte założenia do Tabel:

- kredyt na kwotę 400 000 złotych
- kredyt udzielony na 15, 20, 25 lat (czyli odpowiednio: 180, 240, 300 rat)
- kredyt spłacany w systemie rat równych (Tabela 1) / malejących (Tabela 2)
- oprocentowanie kredytu: średnie rynkowe oprocentowanie nowych kredytów złotych (w tym przypadku 4,50 %)
- w Tabelach wskazano wysokość raty na początku okresu kredytowania oraz dalej: co 12 miesięcy (czyli raty nr: 1, 12, 24, 36, 48 itd.) – aż do końca okresu kredytowania.

¹ Rekomendacja S KNF, rekomendacja nr 7

**Tab. 1. Wpływ długości okresu kredytowania na wysokość raty kredytu i tempo spłacania kapitału/odsetek
KREDYT SPŁACANY W RATACH RÓWNYCH**

Nr raty	Rata miesięczna (w zł)			Część kapitałowa raty (w zł)			Część odsetkowa raty (w zł)			Kapitał pozostały do spłaty (w zł)		
	15 lat	20 lat	25 lat	15 lat	20 lat	25 lat	15 lat	20 lat	25 lat	15 lat	20 lat	25 lat
0										400 000,00	400 000,00	400 000,00
1	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 559,97	1 030,60	723,33	1 500,00	1 500,00	1 500,00	398 440,03	398 969,40	399 276,67
12	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 625,54	1 073,92	753,73	1 434,43	1 456,68	1 469,60	380 889,36	387 374,54	391 138,76
24	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 700,22	1 123,25	788,36	1 359,75	1 407,35	1 434,97	360 900,78	374 169,07	381 870,44
36	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 778,33	1 174,85	824,58	1 281,65	1 355,74	1 398,75	339 993,93	360 356,95	372 176,33
48	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 860,02	1 228,83	862,46	1 199,95	1 301,77	1 360,87	318 126,63	345 910,29	362 036,87
60	3 059,97	2 530,60	2 223,33	1 945,47	1 285,28	902,08	1 114,50	1 245,32	1 321,25	295 254,74	330 799,96	351 431,61
72	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 034,85	1 344,32	943,52	1 025,13	1 186,27	1 279,81	271 332,12	314 995,47	340 339,15
84	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 128,33	1 406,08	986,87	931,65	1 124,52	1 236,46	246 310,51	298 464,91	328 737,10
96	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 226,10	1 470,68	1 032,20	833,87	1 059,92	1 191,13	220 139,40	281 174,95	316 602,06
108	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 328,37	1 538,24	1 079,62	731,60	992,36	1 143,71	192 766,00	263 090,69	303 909,53
120	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 435,33	1 608,91	1 129,22	624,64	921,69	1 094,11	164 135,06	244 175,64	290 633,91
132	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 547,21	1 682,82	1 181,09	512,76	847,78	1 042,24	134 188,83	224 391,64	276 748,41
144	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 664,23	1 760,13	1 235,35	395,74	770,47	987,98	102 866,87	203 698,76	262 225,02
156	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 786,63	1 840,99	1 292,11	273,35	689,61	931,22	70 105,99	182 055,26	247 034,42
168	3 059,97	2 530,60	2 223,33	2 914,64	1 925,56	1 351,46	145,33	605,04	871,87	35 840,08	159 417,46	231 145,96
180	3 059,97	2 530,60	2 223,33	3 048,54	2 014,02	1 413,55	11,43	516,58	809,78	0,00	135 739,68	214 527,60
192	–	2 530,60	2 223,33	–	2 106,54	1 478,49	–	424,05	744,84	–	110 974,15	197 145,79
204	–	2 530,60	2 223,33	–	2 203,32	1 546,41	–	327,28	676,92	–	85 070,90	178 965,46
216	–	2 530,60	2 223,33	–	2 304,54	1 617,45	–	226,06	605,88	–	57 977,65	159 949,94
228	–	2 530,60	2 223,33	–	2 410,41	1 691,76	–	120,19	531,57	–	29 639,74	140 060,84
240	–	2 530,60	2 223,33	–	2 521,14	1 769,48	–	9,45	453,85	–	0,00	119 258,04
252	–	–	2 223,33	–	–	1 850,77	–	–	372,56	–	–	97 499,56
264	–	–	2 223,33	–	–	1 935,79	–	–	287,54	–	–	74 741,51
276	–	–	2 223,33	–	–	2 024,72	–	–	198,61	–	–	50 937,95
288	–	–	2 223,33	–	–	2 117,74	–	–	105,59	–	–	26 040,86
300	–	–	2 223,33	–	–	2 215,02	–	–	8,31	–	–	0,00

Źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

**Tab. 2. Wpływ długości okresu kredytowania na wysokość raty kredytu i tempo spłacania kapitału/odsetek
KREDYT SPŁACANY W RATACH MALEJĄCYCH**

Nr raty	Rata miesięczna (w zł)			Część kapitałowa raty (w zł)			Część odsetkowa raty (w zł)			Kapitał pozostały do spłaty (w zł)		
	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat	15lat	20lat	25lat
0										400 000	400 000	400 000
1	3 722,22	3 166,67	2 833,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 500,00	1 500,00	1 500,00	397 777,78	398 333,33	398 666,67
12	3 630,56	3 097,92	2 778,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 408,33	1 431,25	1 445,00	373 333,33	380 000,00	384 000,00
24	3 530,56	3 022,92	2 718,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 308,33	1 356,25	1 385,00	346 666,67	360 000,00	368 000,00
36	3 430,56	2 947,92	2 658,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 208,33	1 281,25	1 325,00	320 000,00	340 000,00	352 000,00
48	3 330,56	2 872,92	2 598,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 108,33	1 206,25	1 265,00	293 333,33	320 000,00	336 000,00
60	3 230,56	2 797,92	2 538,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	1 008,33	1 131,25	1 205,00	266 666,67	300 000,00	320 000,00
72	3 130,56	2 722,92	2 478,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	908,33	1 056,25	1 145,00	240 000,00	280 000,00	304 000,00
84	3 030,56	2 647,92	2 418,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	808,33	981,25	1 085,00	213 333,33	260 000,00	288 000,00
96	2 930,56	2 572,92	2 358,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	708,33	906,25	1 025,00	186 666,67	240 000,00	272 000,00
108	2 830,56	2 497,92	2 298,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	608,33	831,25	965,00	160 000,00	220 000,00	256 000,00
120	2 730,56	2 422,92	2 238,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	508,33	756,25	905,00	133 333,33	200 000,00	240 000,00
132	2 630,56	2 347,92	2 178,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	408,33	681,25	845,00	106 666,67	180 000,00	224 000,00
144	2 530,56	2 272,92	2 118,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	308,33	606,25	785,00	80 000,00	160 000,00	208 000,00
156	2 430,56	2 197,92	2 058,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	208,33	531,25	725,00	53 333,33	140 000,00	192 000,00
168	2 330,56	2 122,92	1 998,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	108,33	456,25	665,00	26 666,67	120 000,00	176 000,00
180	2 230,56	2 047,92	1 938,33	2 222,22	1 666,67	1 333,33	8,33	381,25	605,00	0	100 000,00	160 000,00
192	–	1 972,92	1 878,33	–	1 666,67	1 333,33	–	306,25	545,00	–	80 000,00	144 000,00
204	–	1 897,92	1 818,33	–	1 666,67	1 333,33	–	231,25	485,00	–	60 000,00	128 000,00
216	–	1 822,92	1 758,33	–	1 666,67	1 333,33	–	156,25	425,00	–	40 000,00	112 000,00
228	–	1 747,92	1 698,33	–	1 666,67	1 333,33	–	81,25	365,00	–	20 000,00	96 000,00
240	–	1 672,92	1 638,33	–	1 666,67	1 333,33	–	6,25	305,00	–	0	80 000,00
252	–	–	1 578,33	–	–	1 333,33	–	–	245,00	–	–	64 000,00
264	–	–	1 518,33	–	–	1 333,33	–	–	185,00	–	–	48 000,00
276	–	–	1 458,33	–	–	1 333,33	–	–	125,00	–	–	32 000,00
288	–	–	1 398,33	–	–	1 333,33	–	–	65,00	–	–	16 000,00
300	–	–	1 338,33	–	–	1 333,33	–	–	5,00	–	–	0

Źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Tabela 1 i 2 wskazują, że krótszy okres kredytowania przekłada się w rezultacie na wyższą kwotę raty kredytu. Dla porównania, przy kredycie spłacanym w ratach równych na 15 lat, rata wynosi około 3060 zł, gdzie dla kredytu na 25 lat jest to rata 2223 zł. Dla kredytu spłacanego w systemie rat malejących na 15 lat, pierwsza rata wynosi 3722 zł, natomiast przy 25 latach będzie to 2833 zł. Zawsze przy krótszym okresie kredytowania kredytobiorca od początku spłaca więcej kapitału w racie.

Ważne

Im szybciej spłacana będzie część kapitałowa raty, tym koszt kredytu będzie niższy.

Krótszy okres kredytowania przekłada się na szybszą spłatę kapitału kredytu. W przypadku kredytu (patrz Tabela 1, spłata nr 1) na 15 lat w ratach równych, w spłacie nr 1 część kapitałowa stanowi prawie 50 % raty, zaś przy kredycie na 25 lat jest to 33 % raty. Sytuacja jest analogiczna przy spłacie w ratach malejących (patrz Tabela 2, spłata nr 1), część kapitałowa w kredycie na 15 lat jest znacznie wyższa, niż część kapitałowa przy spłacie rat przez 25 lat. Na początku okresu spłaty kredytu raty malejące będą zawsze wyższe niż raty równe.

Z drugiej strony, odpowiednie wydłużenie okresu kredytowania (patrz Tabela 3) daje większą dostępność kredytu, gdyż miesięczne obciążenie budżetu domowego kwotą raty jest niższe. W tym przypadku całkowity koszt kredytu w całym okresie kredytowania będzie wyższy.

Tab. 3. Wpływ okresu kredytowania na kwotę kapitału do spłaty			
Okres spłaty	Całkowita suma do spłaty (w zł)	Suma kapitału do spłaty (w zł)	Suma odsetek do spłaty (w zł)
Raty równe			
15 lat	550 795,17	400 000,00	150 795,17
20 lat	607 343,30	400 000,00	207 343,30
25 lat	666 998,97	400 000,00	266 998,97
Raty malejące			
15 lat	535 750,00	400 000,00	135 750,00
20 lat	580 750,00	400 000,00	180 750,00
25 lat	623 750,00	400 000,00	223 750,00
W obu systemach spłaty: kredyt w kwocie 400 000 zł, oprocentowanie 4,5%			

Źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

II. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej

Ryzykiem stopy procentowej objęte są wszystkie kredyty ze zmienną stopą procentową. Dotyczy to zarówno kredytów złotych jak i walutowych. Na oprocentowanie kredytu składają się następujące części:

- stopy procentowe obowiązujące na rynku międzybankowym (takie jak np. WIBOR, LIBOR, EURIBOR) oraz
- marża nakładana przez bank,

np. zakładając, że WIBOR 3M będzie wynosił 4,1%, marża banku 2% to oprocentowanie kredytu wyniesie 6,1%. Stopą procentową dla kredytów hipotecznych udzielanych w złotych jest stawka WIBOR (patrz: słowniczek).

Składowe miesięcznej raty kredytu to część kapitałowa i część odsetkowa.

Odsetkowa część raty kredytu, ulega zmianie wraz ze zmianą:

- wysokości pozostającego do spłaty kapitału kredytu,
- marży banku,
- ~~stopy~~ referencyjnej.

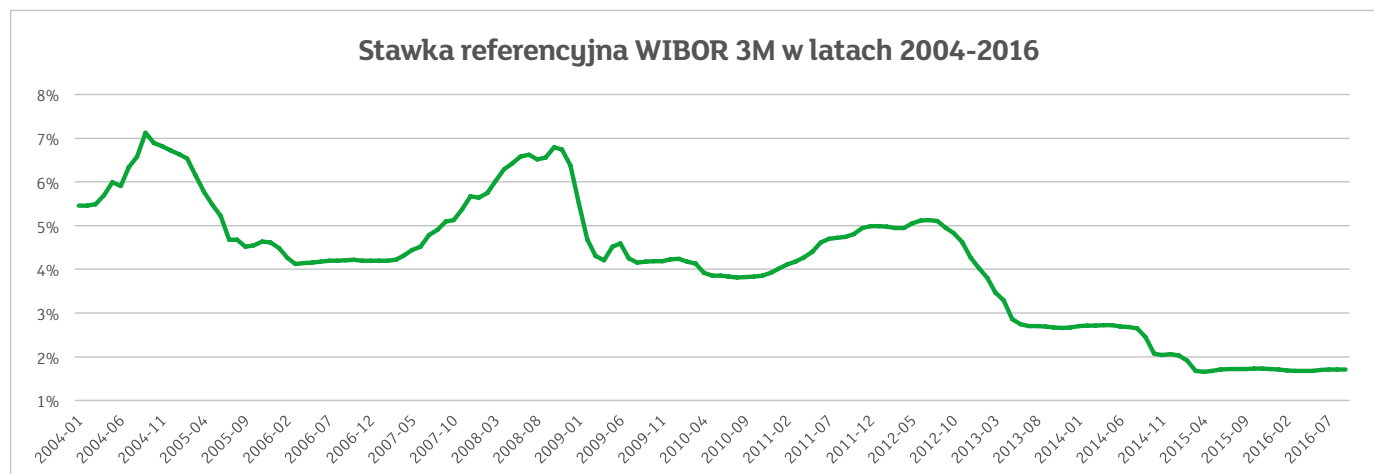
Odsetki od kredytu mogą ulec zmianie co 3, 6 lub 12 miesięcy wraz ze zmianą stawki referencyjnej (np. stawki WIBOR 3M zmieniają się co 3 miesiące, stawki WIBOR 6M co 6 miesięcy, itd.).

Na ustalenie wysokości marży, która jest stała w całym okresie życia kredytu, ma wpływ kilka czynników m.in. długość okresu kredytowania, wysokość wkładu własnego, kwota udzielonego kredytu oraz wskaźnik LTV (patrz: pnkt. III Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu).

Ważne

W przypadku kredytu hipotecznego przez ryzyko stopy procentowej, rozumie się niebezpieczeństwo negatywnego wpływu zmiany wysokości stawki referencyjnej (np. wzrost wysokości stawki WIBOR) na wysokość odsetkowej części raty kredytu.

Wykres 1 przedstawia wysokość stawki referencyjnej WIBOR 3M w latach 2004–2016



Zwiększenie obciążeń kredytowych w sytuacji wzrostu stóp procentowych prezentuje Tabela 4.

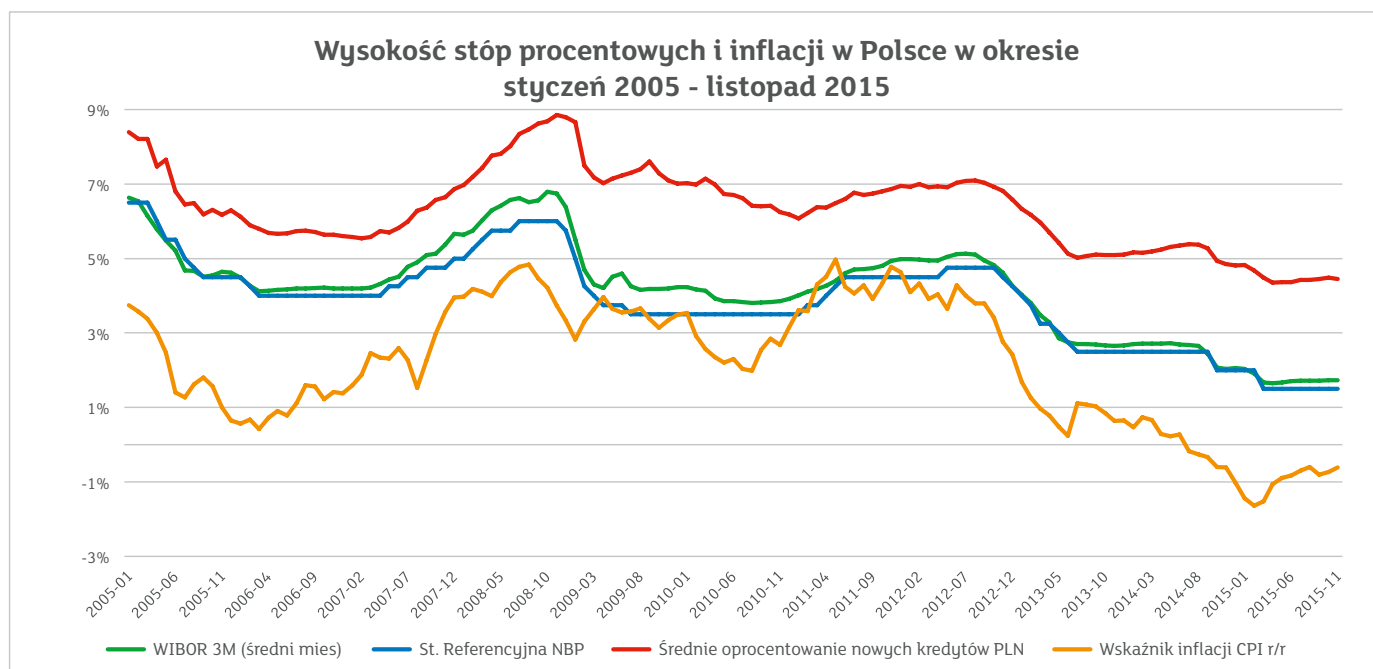
Tab. 4 Wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu i całkowitą kwotę do spłaty					
STAWKA WIBOR 3M	Oprocentowanie (WIBOR 3M + przykładowa marża)	Rata kredytu (w zł)		Całkowita kwota do spłaty (w zł)	
		Spłata w ratach równych	Spłata w ratach malejących**	Spłata w ratach równych	Spłata w ratach malejących
1,71%*	3,71%	2 047,83	2 570,00	614 347,96	586 118,33
3%	5%	2 338,36	3 000,00	701 508,05	650 833,33
5%	7%	2 827,12	3 666,67	848 135,04	751 166,67
10%	12%	4 212,90	5 333,33	1 236 868,97	1 002 000,00
15%	17%	5 751,19	7 000,00	1 725 355,90	1 252 833,33

Kwota kredytu: 400 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), marża kredytu: 2%
 * WIBOR 3M z dnia 30/06/2016
 ** W tabeli podano **wysokość rat za 1 miesiąc spłaty kredytu.**

Źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Zgodnie z przedstawioną tabelą, w systemie spłat w ratach równych, przy warunkach rynkowych (WIBOR 3M = 1,71%), rata kredytu hipotecznego będzie wynosić 2 047,83 zł. Natomiast w sytuacji, gdy WIBOR 3M wzrośnie do poziomu na przykład 10% – rata kredytu będzie dwukrotnie wyższa 4 212,90 zł.

Wykres 2 przedstawia wysokość stóp procentowych i inflacji.



Przed podjęciem decyzji o zawarciu umowy należy zapoznać się ze zmianami dotyczącymi wysokości stawki referencyjnej.

Chcąc skorzystać z długoletniego kredytu hipotecznego, należy mieć świadomość ryzyka stopy procentowej oraz tego, że niekorzystna jej zmiana w przyszłości może spowodować znaczny wzrost spłacanej raty kredytu.

III. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu

Zabezpieczeniem udzielanego kredytu hipotecznego jest nieruchomość. W trakcie wieloletniego spłacania zobowiązania wartość nieruchomości może ulegać zmianie. Jest to zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości.

Dla banku jest istotny fakt posiadania zabezpieczenia kredytu w postaci nieruchomości jak i ocena, czy z perspektywy mijającego czasu to zabezpieczenie pokrywa aktualną wartość zobowiązania. Dlatego też w momencie udzielania kredytu dokonywana jest tzw. ocena poziomu LTV.

LTV (ang. loan-to-value) – współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości nieruchomości.

W Tabeli 5 znajdują się trzy przykłady przedstawiające wyliczenia LTV.

Tab. 5 Przykłady wyliczenia LTV		
Wartość nieruchomości w PLN	Kwota kredytu w PLN	LTV
133.000,00	120.000,00	90%
160.000,00	120.000,00	75%
200.000,00	120.000,00	60%

Bank ma obowiązek monitorować nieruchomości zabezpieczające kredyt, dlatego weryfikuje poziom LTV również w trakcie spłaty kredytu.

Ważne
Wahania na rynku nieruchomości mogą powodować podniesienie się bądź obniżenie poziomu LTV.

Przykłady zależności zmiany wskaźnika LTV od zmian wartości zabezpieczenia kredytu przedstawia Tabela 6.

Tab. 6 Zmiany wartości zabezpieczenia (ceny mieszkania) a zmiany wskaźnika LTV*						
Wartość kredytu w PLN	Wartość mieszkania w momencie zaciągania kredytu	LTV w momencie zaciągania kredytu	Wartość mieszkania po spadku ceny o 5 %	LTV po spadku ceny mieszkania o 5%	Wartość mieszkania po wzroście ceny o 5 %	LTV po wzroście ceny mieszkania o 5%
300 000	400 000	75%	380 000	79%	420 000	71%
350 000	400 000	87,5%	380 000	92%	420 000	83%
420 000	400 000	105%	380 000	111%	420 000	100%

* przy założeniu stałej wartości kwoty kredytu

Źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Wzrost wartości nieruchomości jest zjawiskiem korzystnym zarówno dla kredytobiorcy jak i banku. Niebezpieczną sytuacją jest obniżenie wartości nieruchomości, która może spowodować, że wartość zabezpieczenia kredytu może być niewystarczająca w stosunku do posiadanego aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu. Wówczas bank może zawnieść, aby kredytobiorca ustanowił dodatkowe zabezpieczenie, lub spłacił część kredytu.

Wybierając nieruchomość kupujący powinien mieć świadomość, że zawyżona wartość kupowanej nieruchomości może stać się przyczyną poniesienia strat finansowych za kilka lat (np. gdy zajdzie potrzeba sprzedaży mieszkania i kupienia nieruchomości o wyższym standardzie).

Dlatego ważne jest, aby w momencie zaciągnięcia kredytu, kredytobiorca najpierw zapoznał się z panującym trendem na rynku mieszkaniowym. Niezbędne jest przeanalizowanie wielu czynników, m.in. ogólnej sytuacji gospodarczej, wskaźników cen nieruchomości.

IV. Całkowity koszt kredytu

Uwaga

Definicję całkowitego kosztu kredytu zawiera ar. 4 ust. 5 ustawy z dnia 23 marca 2017r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Całkowity koszt kredytu (CKK) określany jest jako suma kwoty odsetek wraz z opłatami dodatkowymi przewidzianymi w taryfie prowizji i opłat bankowych oraz w tabeli oprocentowania (np. ubezpieczenie na życie, prowizja).

CKK – całkowity koszt kredytu hipotecznego, w mBanku Hipotecznym obejmuje:

- sumę odsetek wynikającą z oprocentowania nominalnego (do wyliczenia odsetek za cały okres kredytowania przyjmowana jest aktualna stawka WIBOR 3M);
- provizję za udzielenie kredytu;
- składki za ubezpieczenie na życie przez okres 5 pięciu lat (jeśli kredyt jest w promocji);
- opłatę za ocenę nieruchomości w kwocie zgodnej z Taryfą prowizji i opłat bankowych za każdą nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie kredytu;
- opłatę za ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (do wyliczenia przyjmowany jest okres 12 miesięcy, ponieważ kredytobiorca zawiera polisę ubezpieczenia na ww. okres. Kredytobiorca zawsze ma możliwość dostarczenia polisy zewnętrznej zawartej z dowolnym Towarzystwem Ubezpieczeń działającym na rynku polskim wraz z cesją praw z polisy na rzecz Banku);
- opłatę PCC – 19 zł;

W Tabeli 7 znajduje się przykład kosztów i opłat składających się na CKK w oparciu o dane na jakich Bank spodziewa się zawrzeć większość umów o kredyt hipoteczny. Wyliczenia CKK oraz RRSO zostały wykonane zgodnie z założeniami w Ustawie z dnia 23 marca 2017r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Kwota kredytu (netto)	320 000 zł
Okres kredytu w miesiącach	320
Rodzaj raty	stała
Czy kredyt w ofercie promocyjnej	tak
Marża	2,25%
WIBOR 3M	1,73%
Oprocentowanie nominalne	3,98%
Wysokość raty	1 624,33 zł
Typ nieruchomości	lokal mieszkalny
Szacowana wartość nieruchomości	420 000 zł
Potrzebny czas do ustanowienia hipoteki	6 miesięcy
Odsetki od kredytu	202 969,63 zł
Prowizja jednorazowa za udzielenie kredytu	1,5% czyli 4 800 zł
Stawka ubezpieczenie na życie liczona za okres pierwszych 5 lat (pobierana co miesiąc i naliczana od aktualnej kwoty kredytu pozostałej do spłaty)	0,0208% od salda kredytu czyli kwota 3 772,38 zł
Opłata za ocenę nieruchomości	300 zł
Stawka ubezpieczenie nieruchomości – opłata z tytułu ubezpieczenia od sumy ubezpieczenia wskazanej przez kredytobiorcę	0,0065%, kwota 327,60 zł za pierwsze 12 miesięcy
Koszty podatku od czynności cywilno-prawnych (PCC) – jednorazowo	19 zł
Całkowity koszt kredytu	209 004,53 zł
Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta	529 004,53 zł
RRSO	4,32%

Umowa o kredyt hipoteczny będzie wymagała zabezpieczenia w postaci wpisu do hipoteki na nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu.

Ważne

Najlepszym sposobem porównania ofert różnych banków jest porównanie całkowitego kosztu kredytu.

V. Słowniczek

Aneks – zmiana warunków umowy kredytu dokonywana przez Bank i kredytobiorcę.

Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta – suma całkowitego kosztu kredytu hipotecznego i całkowitej kwoty kredytu hipotecznego.

Całkowity koszt kredytu – wszelkie koszty kredytobiorcy związane z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu w ogóle lub uzyskania go na danych warunkach, za wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych.

Cesja ubezpieczenia – umowa polegająca na przeniesieniu wierzytelności przysługujących kredytobiorcy z tytułu umowy ubezpieczenia na rzecz banku.

Hipoteka – ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ustanowione między wierzycielem i właścicielem nieruchomości. W bankowości hipoteka jest formą zabezpieczenia wierzytelności banku.

Karencja – wskazany w umowie kredytu okres zawieszenia spłaty kredytu. W tym okresie spłaca się jedynie odsetki.

Księga Wieczysta – urzędowy rejestr prowadzony w celu określenia stanu prawnego nieruchomości (domu, mieszkania, działki). Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone przez wydziały wieczysto-księgowe sądów rejonowych.

Marża – wynagrodzenie banku za pożyczanie kapitału kredytu. Wysokość marży jest ustalana indywidualnie, między bankiem a kredytobiorcą i zależy m.in. od tego, jak duże ryzyko dla banku stanowi pożyczanie pieniędzy. Im większe, tym marża będzie wyższa.

Okres kredytowania – okres od dnia zawarcia umowy kredytu do dnia całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami.

Okres przejściowy – okres obowiązywania zabezpieczenia przejściowego, ustanowionego do momentu uzyskania prawomocnego oraz prawidłowego wpisu hipoteki na rzecz Banku.

Okres spłaty – okres od dnia spłaty pierwszej raty kapitału do dnia ostatecznej spłaty kredytu wraz z odsetkami zgodnie z umową kredytu.

Oprocentowanie zmienne – oprocentowanie kredytu ustalone jako stopa referencyjna ulegająca zmianie co 3 miesiące (WIBOR 3M) oraz stała marża banku.

Prowizja za udzielenie kredytu – jednorazowa prowizja za przyznanie kredytu, pobierana w momencie uruchomienia kredytu.

Przejściowe zabezpieczenie – zabezpieczenie stosowane przez bank, najczęściej w formie podwyższenia marży, do czasu prawomocnego wpisu hipoteki.

Rata kredytu – łączna kwota raty kapitałowej i odsetkowej przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy (np. miesięczny lub kwartalny) lub rata odsetkowa przypadająca do spłaty za dany okres rozliczeniowy w okresie karencji.

Raty kapitałowe – część kapitałowa, jaką kredytobiorca jest zobowiązany spłacić bankowi w określonych umową kredytową terminach.

Raty odsetkowe – kwota odsetek, którą kredytobiorca jest zobowiązany spłacić bankowi w określonych umową kredytową terminach. Wysokość raty odsetkowej zależy od wysokości oprocentowania ustalonego w umowie kredytu oraz pozostałej kwoty kapitału do spłaty.

RRSO (rzeczywista roczna stopa oprocentowania) - całkowity koszt kredytu hipotecznego ponoszony przez kredytobiorcę, wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu hipotecznego w stosunku rocznym.

Stopa referencyjna – stawka rynkowa WIBOR pochodząca z publicznie dostępnego źródła stanowiąca wskaźnik o charakterze referencyjnym.

Transza – część kwoty kredytu wypłacana zgodnie z umową kredytu.

WIBOR – stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom. Stopa WIBOR, wraz z marżą banku, określają oprocentowanie kredytu.

Wkład własny – środki finansowe, które powinien posiadać klient ubiegający się o kredyt mieszkaniowy, niezbędne do sfinansowania zakupu lub budowy kredytowanej nieruchomości.

Zdolność kredytowa – przez zdolność kredytową bank rozumie zdolność kredytobiorcy określaną z uwzględnieniem jego dochodów i wydatków, do obsługi spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi obciążeniami stałymi, w terminach spłaty określonych w umowie kredytu.

Sporządzono: 2017/06