

Informacje ogólne o kredycie hipotecznym w ING Banku Hipotecznym S.A.

Nasz materiał przedstawia ogólne informacje o produktach hipotecznych.

Twój kredyt hipoteczny został udzielony przez ING Bank Śląski S.A. a następnie przeniesiony do ING Banku Hipotecznego S.A., banku z Grupy ING Banku Śląskiego. Przeniesienie kredytu nie wpływa na warunki Twojej umowy kredytu ani na sposób w jaki obsługujemy Twój kredyt.

Z dokumentu dowiesz się:

- jakie warunki musisz spełniać, jako nasz partner w ramach umowy o kredyt hipoteczny;
- jakie obowiązki finansowe wynikają z zaciągnięcia kredytu hipotecznego;
- jakie są warianty możliwych odsetek i spłat kredytu hipotecznego;
- jakie koszty ponosisz w związku z obsługą kredytu hipotecznego.



Pamiętaj:

- Masz możliwość uzyskania na swój wniosek wyjaśnień o wykonanej przez Bank ocenie ryzyka i zdolności kredytowej.
- Wniosek taki może zostać złożony do roku od zawarcia aneksu do umowy kredytowej lub jeżeli aneks nie został zawarty, do roku od przekazania Ci informacji o dokonanej ocenie zdolności kredytowej i ryzyka kredytowego.

Zabezpieczenie kredytu

O czym musisz pamiętać?

Ustanowienie hipoteki na nieruchomości jest zabezpieczeniem Twojego kredytu.

Hipoteka może zostać ustanowiona zarówno na kredytowanej nieruchomości, jak i innej nieruchomości (należącej do Ciebie lub osoby trzeciej). Pamiętaj, żeby ustanowić hipotekę na nieruchomości osoby trzeciej (np. kogoś z rodziny) - musisz spełnić pewne warunki. Zapytaj nas o szczegóły.

Dodatkowym zabezpieczeniem kredytu jest udzielenie ING Bankowi Śląskiemu pełnomocnictwa do pobierania wymagalnych wierzytelności z tytułu Twojego kredytu, z rachunków (oszczędnościowo-rozliczeniowych, oszczędnościowych oraz terminowych) posiadanych w ING Banku Śląskim, a jeśli w Twoim kredycie wskazano ROR prowadzony w ING Banku Śląskim jako rachunek służący do obsługi kredytu także pełnomocnictwo do pobierania z tego rachunku środków na spłatę należnych Bankowi miesięcznych rat, opłat, prowizji i innych przewidzianych umową wierzytelności Banku.

Do kredytu hipotecznego obowiązkowe jest również ubezpieczenie nieruchomości z cesją na Bank.

Ryzyko zmian cen nieruchomości

Jednym z zabezpieczeń kredytu hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości. W związku z tym rynkowa wartość takiego zabezpieczenia jest uzależniona od wielu czynników w tym m.in. od relacji cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz sytuacji ekonomicznej. Efektem działania tych czynników może być istotny spadek wartości nieruchomości jak również jej wzrost.

Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Banku, przez istotny spadek wartości nieruchomości rozumie się zmniejszenie jej rynkowej wartości, o co najmniej 20% w stosunku do wartości nieruchomości przyjętej na dzień ustanowienia zabezpieczenia. Wartość tą zobaczysz w swojej umowie kredytowej.

Konsekwencją istotnego spadku wartości może być konieczność ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, w formie hipoteki na innej nieruchomości niż ta która dotychczas stanowi przedmiot zabezpieczenia. Przy czym wartość dodatkowego zabezpieczenia powinna odpowiadać co najmniej kwocie, o którą spadła wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia tzn. stosunek aktualnego salda zadłużenia (razem z prowizjami i odsetkami) do wartości wszystkich zabezpieczeń nie może być wyższy niż 80%. Jeśli nie będziesz mógł ustanowić takiego zabezpieczenia Bank dopuszcza również możliwość ustalenia innego rodzaju dodatkowego zabezpieczenia, nastąpi to w trybie indywidualnych uzgodnień.

Pamiętaj, że odpowiadasz wobec Banku za zaciągnięte zobowiązanie do jego wysokości. Dlatego też, jeśli dojdzie do wymuszonej sprzedaży nieruchomości na rynku lub sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, a uzyskana cena sprzedaży będzie niewystarczająca do całkowitej spłaty zaciągniętego zobowiązania wraz z odsetkami, opłatami, będziesz zobowiązany do uregulowania brakującej kwoty.

Okres kredytowania

Kredyty hipoteczne są z zasady długoterminowe - w ten sposób łatwiej Ci spłacić wysoką kwotę kredytu, w relatywnie niskich ratach.

Standardowe okresy kredytowania w przypadku kredytów hipotecznych wynoszą z reguły do 25 lat. W naszym Banku, tak jak w wielu innych, maksymalny okres spłaty może wynosić 35 lat.

Pamiętaj jednak, że kredyt udzielony na tak długi okres jest potencjalnie bardziej ryzykowny, gdyż trudniej jest przewidzieć zmiany Twojej sytuacji finansowej w tak długiej perspektywie czasu. Zwróć też uwagę na to, że im dłuższy okres kredytowania, tym dłuższy jest czas spłacania odsetek, co podnosi koszt kredytu.

Jeśli wskaźnik miesięcznych obciążeń do Twojego dochodu, który wskazałeś do obliczenia zdolności kredytowej, przekracza 40%, to zwiększone ryzyko kredytowe może negatywnie wpłynąć na niespodziewane wydatki, a także na możliwość oszczędzania w trakcie okresu kredytowania. Dlatego powinieneś mieć odpowiednią rezerwę finansową.

Emerytura a spłata kredytu

Jeśli okres kredytowania Twojego kredytu przekracza granicę ustawowo określonego wieku emerytalnego, możesz ponieść ryzyko obniżenia dochodu po przejściu na emeryturę.

- kredyt udzielony na dłuższy okres jest potencjalnie bardziej ryzykowny z powodu trudnych do przewidzenia zmian Twojej sytuacji finansowej, w tym przejścia na emeryturę.
- w przypadku pogorszenia Twojej sytuacji finansowej spowodowanej przejściem na emeryturę, możesz wspólnie z Bankiem ustalić nowe zasady spłaty, które będą dostosowane do Twoich możliwości.

- w dowolnym momencie możesz skorzystać z częściowej przedterminowej spłaty kredytu, dzięki czemu obniżysz wysokość raty kredytu.
- możesz też zawniioskować o aneks do umowy kredytu, w którym dopasujesz okres kredytowania do bieżącej sytuacji finansowej. W ramach aneksu możesz np. skrócić okres kredytowania czy zmienić wysokość miesięcznej raty.

Wycena nieruchomości

Jeśli zdecydujesz się dokonać zmiany nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu, konieczne jest oszacowanie wartości nieruchomości, która będzie stanowiła nowe zabezpieczenie kredytu. Za tę czynność Bank pobierze opłatę wskazaną we wniosku o aneks do umowy kredytu.

Bank hipoteczny jest zobowiązany do sporządzenia ekspertyzy bankowo hipotecznej wartości nieruchomości, dlatego nie może skorzystać z Twojego operatu szacunkowego.

Oprocentowanie kredytu

Twój kredyt hipoteczny może być oprocentowany według:

a) Oprocentowania zmiennego

Oprocentowanie kredytu hipotecznego jest zmienne i składa się **ze wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M** oraz **marży banku** określonej w umowie kredytu.

WIBOR 6M jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej w rozumieniu Rozporządzenia BMR opracowywanym przez Administratora według metody samodzielnie określonej pod nadzorem Komitetu Nadzorczego Wskaźników Referencyjnych Stóp Procentowych [podstawa prawna: Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014].

Szczegóły dotyczące WIBOR 6M, w tym opis kluczowych elementów metody opracowywania WIBOR 6M, Oświadczenie o Wskaźniku Referencyjnym oraz procedury dotyczące przyjmowania i rozpatrywania skarg dotyczących procesu wyznaczania wskaźnika referencyjnego Administrator opublikował na swojej stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

Oprocentowanie kredytu = stała marża banku + WIBOR 6M

Uwaga, marża banku może ulec zmianie na szczególnych warunkach związanych z dobrowolnym skorzystaniem z dodatkowych produktów/usług oferowanych przez ING Bank Śląski (np. ubezpieczenie), jak też w innych sytuacjach określonych w Twojej umowie.

Bank aktualizuje oprocentowanie kredytu co 6 miesięcy o aktualną wartość WIBOR 6M z danego dnia.



Musisz wiedzieć, że ponosisz ryzyko zmieniającej się stopy oprocentowania kredytu – po każdej aktualizacji stopy kwota raty Twojego kredytu będzie rosła lub malała. **W momencie podpisania umowy nie można określić jak będzie się kształtował wskaźnik referencyjny WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) w trakcie całego okresu kredytowania.** Jest on ustalany zgodnie z Regulaminem fixingu stawek referencyjnych WIBID i WIBOR. Administratorem wskaźnika referencyjnego WIBOR jest GPW Benchmark SA z siedzibą w Warszawie. Regulamin stawek referencyjnych WIBID i WIBOR oraz informację o aktualnej wartości wskaźnika WIBOR znajdziesz m.in. na stronie <https://gpwbenchmark.pl/>.

Ryzyko zmiany stopy procentowej w trakcie spłaty kredytu dotyczy wszystkich kredytów o zmiennym oprocentowaniu. Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR zależy od wielu czynników (m.in. od wysokości ustalanych przez RPP stóp procentowych), dlatego trudno przewidzieć jej długookresowy trend, jednak możemy obserwować historyczne notowania WIBOR.

Poniższy wykres obrazuje wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M dla historii notowań od 03.01.2001r.



Źródło danych: www.gpwbenchmark.pl.

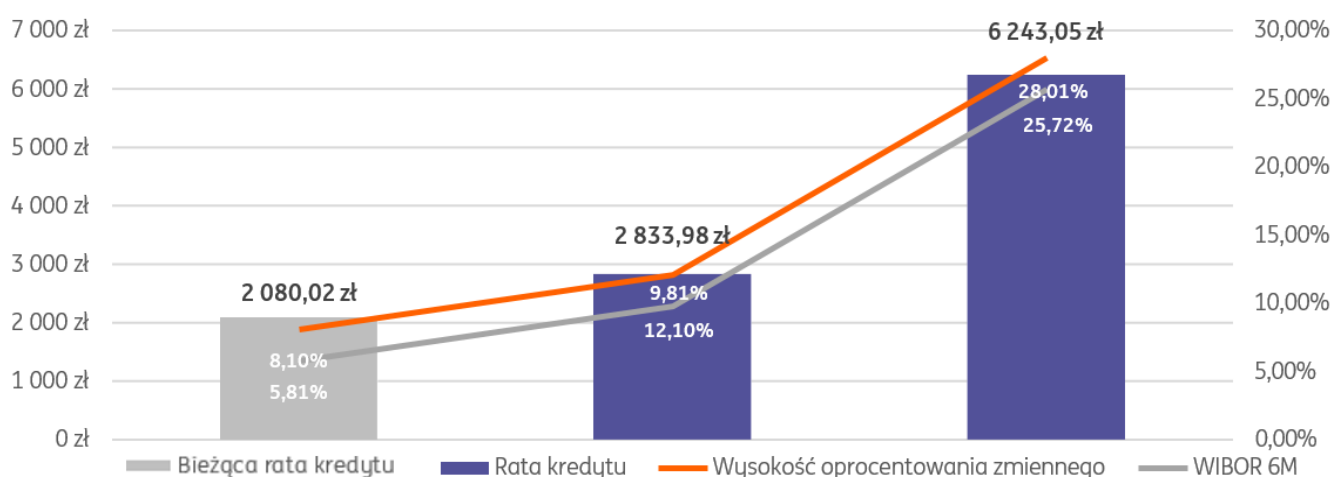
Historyczne dane pokazują jak kształtował się wskaźnik WIBOR. Należy przyjąć, że wskaźnik WIBOR może podlegać zmianom w kierunku spadkowym, jak i wzrostowym.

Zmiana wskaźnika referencyjnego WIBOR w okresie obowiązywania oprocentowania zmiennego wpływa na oprocentowanie – a w konsekwencji na wysokość miesięcznej raty.

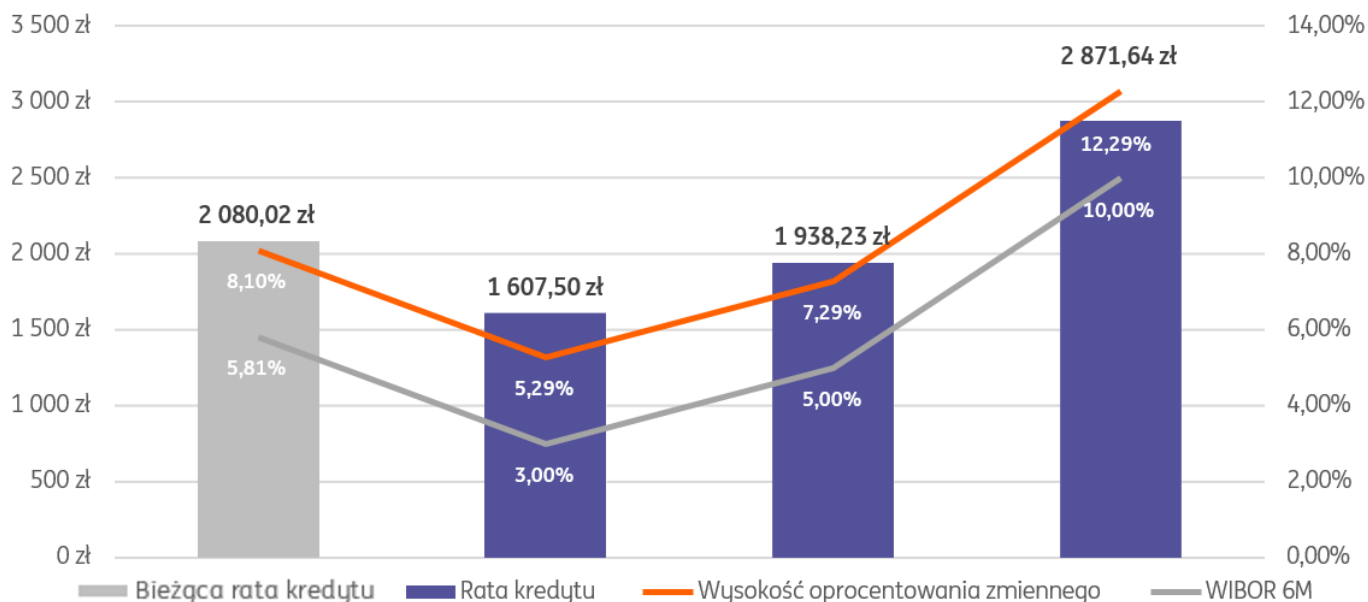
Poniższe wykresy prezentują zależność pomiędzy wskaźnikiem WIBOR 6M a wysokością miesięcznej raty dla 25 letniego kredytu na kwotę 267 200 PLN z oprocentowaniem 8,10%, na które składa się stała marża Banku w wysokości 2,29 % oraz WIBOR 6M.

Zapoznaj się, w jaki sposób zmieni się wysokość raty kredytu w przypadku:

- 1) wzrostu stawki WIBOR 6M o 400 p.p w porównaniu z dzisiejszą stawką (tj. wzrost oprocentowania z 8,10% do 12,10%) oraz wzrostu oprocentowania o różnicę między maksymalnym i minimalnym poziomem WIBOR 6M ostatnich 25 lat:



2) gdy wartość WIBOR6M wyniesie odpowiednio 3%, 5% oraz 10% w porównaniu z dzisiejszą stawką:



Zmiana wysokości miesięcznej raty to również zmiana całkowitego kosztu kredytu. Im dłuższy okres kredytowania i im więcej zmian oprocentowania w okresie kredytowania, tym większa może być potencjalna różnica kosztu kredytu w stosunku do określonego w oparciu o pierwotną kalkulację.

W związku z długoterminowym charakterem zobowiązań hipotecznych oraz ryzykiem zmiennej stopy oprocentowania, w trakcie okresu kredytowania mogą wystąpić takie zdarzenia jak nieprzewidywany spadek dochodów, znaczący wzrost wysokości miesięcznej raty czy inne nieprzewidziane wcześniej wydatki. Badając Twoją zdolność kredytową bierzemy pod uwagę Twoje dochody oraz zobowiązania jak również możliwość terminowej spłaty kredytu. Zachęcamy, więc aby w trakcie spłaty zawsze dążyć do zachowania właściwych proporcji pomiędzy poziomem miesięcznych dochodów a miesięcznych obciążeń, mając na uwadze, że zarówno te pierwsze jak i drugie mogą się zmieniać w czasie.

Konsekwencją stosowania wskaźnika referencyjnego jest również ryzyko związane z możliwością jego istotnej zmiany lub zaprzestania opracowywania.

Ryzyko związane z możliwością zmiany przez Administratora metody opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M

Administrator jako podmiot opracowujący WIBOR 6M, jest uprawniony do wprowadzenia zmiany w metodzie opracowywania WIBOR 6M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 6M opublikowanej przez GPW Benchmark S.A. na jego stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl.

Podwyższenie lub obniżenie wartości WIBOR 6M w wyniku dokonanej przez GPW Benchmark S.A. zmiany w metodzie jego opracowywania może wpłynąć na wartość wzajemnych świadczeń pomiędzy Tobą a ING Bankiem Hipotecznym S.A. w związku z zawartą umową.

Ryzyko zaprzestania przez Administratora opracowywania wskaźnika w sposób trwały lub czasowy

Administrator jako podmiot opracowujący WIBOR 6M jest uprawniony do zaprzestania w sposób trwały opracowywania WIBOR 6M w trybie określonym w dokumentacji WIBOR 6M opublikowanej przez Administratora na jego stronie internetowej pod adresem: www.gpwbenchmark.pl, z zastrzeżeniem przewidzianych w tym zakresie uprawnień organów nadzoru wynikających z art. 21 oraz 23 Rozporządzenia BMR.

Konsekwencją trwałego lub czasowego zaprzestania przez Administratora opracowywania WIBOR 6M może być brak możliwości wykorzystania przez ING Bank Hipoteczny S.A. WIBOR 6M do ustalenia wartości wzajemnych świadczeń wynikających z zawartej pomiędzy bankiem a Tobą umowy. W takiej sytuacji zastosowanie znajdą postanowienia umowy łączącej Ciebie z Bankiem.

W związku z tym, jak również aby spełnić wymogi wynikające z przepisów prawa, wdrożyliśmy w banku odpowiednie zasady postępowania, które prezentujemy poniżej.

Administrator – podmiot, który sprawuje kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie
KRS 0000493097, NIP 525 25 46 511
ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
T: 22 628 32 32, F: 22 628 17 54 (Centrala GPW)
E: kontakt@gpwbenchmark.pl

Wskaźnik – WIBOR 6M - wskaźnik referencyjny zdefiniowany w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.

Wskaźnik Alternatywny – jest to inny Wskaźnik przyjęty w celu zastąpienia Wskaźnika stosowanego w Umowie, który został dotknięty zdarzeniem zaprzestania opracowywania Wskaźnika. Wskaźnik Alternatywny może zostać wskazany w Umowie, przepisach prawa lub być zarekomendowany bądź wskazany przez Administratora Wskaźnika lub bank centralny właściwy dla waluty Wskaźnika.

Istotna zmiana Wskaźnika – zdefiniowana przez Administratora zmiana w stosowanej metodzie wyznaczania Wskaźnika, o której każdorazowo powiadamia Administrator, w zgodzie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 [Podstawa prawna: art. 13 ust. 1 lit. c Rozporządzenia].

Korekta - oznacza wartość niezbędną do zastosowania w celu zmniejszenia lub wyeliminowania gwałtownych ekonomicznych skutków zaistnienia Istotnej zmiany Wskaźnika, która została podana przez Administratora.

1. W przypadku, kiedy zaprzestano opracowywania Wskaźnika, który jest stosowany w Umowie, Bank zgodnie z postanowieniami Umowy w celu ustalenia oprocentowania kredytu na kolejny okres postępuje według procedury opisanej w pkt. 2-5.
2. W przypadku, gdy od daty zaprzestania opracowywania Wskaźnika do daty wykorzystania Wskaźnika w celu z pkt. 1, nie upłynęło 5 dni roboczych zastosowanie ma ostatnia wartość Wskaźnika z dnia poprzedzającego zaprzestanie publikacji Wskaźnika.
3. W przypadku, gdy upłynęło więcej niż 5 dni roboczych od daty zaprzestania opracowywania Wskaźnika do daty wykorzystania Wskaźnika w celu z pkt. 1, Bank stosuje wartość Wskaźnika Alternatywnego wskazanego w przepisach prawa lub wskazanego w Umowie.
4. W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny nie został określony w przepisach prawa lub wskazany w Umowie, Bank stosuje Wskaźnik Alternatywny wyznaczony przez Administratora Wskaźnika skorygowany o średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika a przyjętym Wskaźnikiem Alternatywnym wyliczoną za

okres 12 miesięcy przed datą zaprzestania opracowywania Wskaźnika, za który wartości obu Wskaźników były publikowane.

5. W przypadku, gdy ani przepisy prawa, ani Umowa, ani Administrator nie wskazują Wskaźnika Alternatywnego, przyjmuje się za Wskaźnik Alternatywny aktualną stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego powiększoną o średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika a stopą referencyjną, wyliczoną za okres 12 miesięcy przed datą zaprzestania opracowywania Wskaźnika.
6. W przypadku ogłoszenia przez Administratora Istotnej zmiany Wskaźnika, który jest stosowany w Umowie, Bank stosuje wartość Wskaźnika po Istotnej zmianie Wskaźnika skorygowaną o:
 - a. wartość Korekty podaną przez Administratora albo jeśli Administrator nie podał Korekty
 - b. średnią arytmetyczną z różnic pomiędzy wartościami Wskaźnika przed Istotną zmianą Wskaźnika i historycznymi wartościami Wskaźnika po Istotnej zmianie Wskaźnika podanymi przez Administratora, wyliczoną za okres 12 miesięcy przed datą ogłoszenia Istotnej zmiany Wskaźnika, o czym niezwłocznie Cię poinformuje.
7. W zakresie, nie opisanym w punktach 2 do 6 powyżej, dotyczącym zasad ustalania i aktualizacji oprocentowania kredytu, zastosowanie mają postanowienia Umowy.
8. Bank dokonując ustalenia do celu określonego w pkt. 1 niezwłocznie Cię poinformuje o zastosowaniu procedury opisanej w punktach 2-5, zastosowaniu Wskaźnika Alternatywnego i wskazuje uzasadnienie wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz informacje o wartości Wskaźnika Alternatywnego branej pod uwagę przy obliczaniu średniej arytmetycznej niezbędnej do skorygowania Wskaźnika Alternatywnego, informując jednocześnie o przysługującym Tobie prawie wypowiedzenia Umowy bez ponoszenia kosztów z tytułu wypowiedzenia.
9. W przypadku, gdy Bank poweźmie informację o ponownym publikowaniu Wskaźnika, które nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od daty zaprzestania jego opracowywania, Bank powróci do pierwotnie określonych w Umowie zasad ustalania oprocentowania lub ustalenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego zgodnie z terminami przewidzianymi w Umowie. Bank niezwłocznie Cię poinformuje o powrocie do pierwotnych zasad określonych w Umowie.
10. Informacje o zasadach postępowania w przypadku istotnej zmiany lub zaprzestania opracowywania wskaźnika referencyjnego Bank publikuje na stronie www.inghipotecny.pl/mamhipoteke

b) Oprocentowania stałego

Możesz zawnioskować o zmianę sposobu oprocentowania Twojego kredytu ze stopy zmiennej na kredyt o oprocentowaniu stałym. W tym celu konieczne będzie zawarcie aneksu do umowy kredytu.

Oprocentowanie stałe oznacza, że zgodnie z zapisami aneksu przez pierwsze 60 miesięcy Twój kredyt hipoteczny będzie oprocentowany według stałej stopy procentowej. Podczas obowiązywania stałej stopy procentowej Twoja rata nie ulegnie zmianie w związku z podwyższeniem lub obniżeniem wskaźnika referencyjnego WIBOR.

W trakcie okresu obowiązywania stałego oprocentowania nie będzie możliwości:

- przejścia na zmienne oprocentowanie - nawet jeśli aktualnie wskaźnik WIBOR będzie znacząco niższy niż oprocentowanie z zawartego aneksu do umowy,
- zmiany oprocentowania stałego - nawet jeżeli aktualnie oferowane oprocentowanie będzie niższe niż wynikające z zawartego przez Ciebie aneksu do umowy.

Na 2 miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania stałej stopy procentowej otrzymasz od Banku propozycję nowego stałego oprocentowania na kolejny okres. Jeżeli nie zdecydujesz się na oprocentowanie stałe na kolejny okres spłaty, Twój kredyt hipoteczny będzie oprocentowany wg oprocentowania zmiennego.

Oprocentowanie może być znacząco wyższe lub niższe niż obowiązujące do tej pory, w konsekwencji będzie to powodowało wzrost lub spadek raty kredytu. Oznacza to możliwość skokowej zmiany raty, a co za tym idzie również odsetkowego kosztu kredytu.

Zmienne oprocentowanie składa się ze wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M oraz stałej w całym okresie kredytowania marży banku – określonej w umowie. Dlatego też zachęcamy Cię do zapoznania się również z zaprezentowanymi powyżej informacjami dotyczącymi oprocentowania zmiennego.

Nie otrzymasz kolejnej propozycji oprocentowania stałego, jeżeli pozostały okres do spłaty będzie krótszy niż 60 miesięcy. Więcej o Ryzyku stopy procentowej zobowiązań kredytowych znajdziesz na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego: https://www.knf.gov.pl/ryzyko_stopy_procentowej

Spłata kredytu

Rata kredytu składa się z dwóch składników: części kapitałowej (tu zawiera się kwota, którą pożyczyłeś) oraz części odsetkowej (tu spłacasz odsetki od pożyczonego kapitału).

Kredyt możesz spłacać w ratach równych (annuitetowych) albo w ratach malejących.

- Jeśli spłacasz kredyt w ratach równych – przez okres obowiązywania danej stawki stopy procentowej będziesz spłacać taką samą wysokość raty: odsetki naliczymy od kwoty kredytu pozostałej do spłaty, zaś część kapitałowa jest dodawana w takiej wysokości, aby raty były równe w każdym miesiącu. Początkowo udział kapitału w racie jest niski, a spłacane są głównie odsetki.
- Jeśli spłacasz kredyt w ratach malejących – całkowita rata nie będzie taka sama w okresie obowiązywania danej stawki procentowej, lecz stale będzie maleć. Wynika to z faktu, że część kapitałowa w racie kredytu nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a maleje część odsetkowa.

Porównanie kredytu z oprocentowaniem stałym z kredytem z oprocentowaniem zmiennym w pierwszych 5 latach spłaty kredytu (przykład)

W trakcie spłaty kredytu możesz dokonać zmiany oprocentowania opartego o stopę zmienną na oprocentowanie okresowo stałe.

Poniższe wyliczenia pokazują różnicę pomiędzy oprocentowaniem stałym i zmiennym w pierwszych pięciu latach trwania umowy na podstawie oferty obowiązującej na dany dzień. Mają one charakter jedynie orientacyjny i przykładowy. Trudno przewidzieć długookresowo jak oprocentowanie będzie się zachowywać w przyszłości.

Wysokość stałej stopy przyjęta w poniższym przykładzie obowiązuje na dzień 03.02.2025r. Oznacza to, że gdyby umowa kredytu została zawarta w tym dniu kredyt oprocentowany byłby według takiej wysokości stałej stopy procentowej przez pierwsze 5 lat trwania umowy. W przyszłości, dla nowych umów może obowiązywać inna wysokość stałej stopy której obecnie nie możemy przewidzieć.

Oprocentowanie zmienne podane w wyliczeniu może ulegać zmianom w trakcie całego okresu trwania umowy w związku ze zmianami wskaźnika referencyjnego WIBOR. Zgodnie z umową kredytu aktualizacja oprocentowania następuje co 6 miesięcy w oparciu o wartość wskaźnika referencyjnego obowiązującą w dniu zmiany oprocentowania. Nie jesteśmy w stanie przewidzieć jaka będzie wysokość oprocentowania w przyszłości. Dlatego w poniższym przykładzie przyjęliśmy założenie, że oprocentowanie to przyjmie wartość taką jak na dzień zawarcia umowy przez cały 5-cio letni okres, jakiego dotyczy poniższy przykład.

Założenia początkowe:

- Saldo kapitału pozostającego do spłaty – 200 000zł,
- Okres kredytowania – 22 lata
- Kredyt spłacany w 264 ratach równych,
- Ubezpieczenie nieruchomości za cały okres kredytowania: 5 068,80 zł

Porównanie w pierwszych 5 latach spłaty kredytu

Dane przykładowego kredytu	Oprocentowanie zmienne	Oprocentowanie stałe
Oprocentowanie	7,66% na dzień zawarcia umowy (początkowa wartość WIBOR 6M – 5,81% + Marża Banku – 1,85%)	7,25% (stałe przez 5 lat)
wysokość miesięcznej raty	1 569,16 zł	1 517,79 zł
Łączna suma rat do zapłaty w pierwszych 5 latach spłaty kredytu	94 149,81 zł W tym odsetki: 72 847,46 zł Kapitał: 21 302,34 zł	91 067,20 zł W tym odsetki: 68 768,59 zł Kapitał: 22 298,61 zł

Zmienne oprocentowanie niesie z sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia. Stałe oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko, iż wysokość raty może być okresowo wyższa, niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika, wykorzystanego jako indeks w umowie kredytowej.

Koszty dodatkowe

Koszty płacone bankowi

opłata za aneks do umowy kredytu	200 zł
opłata za inspekcję nieruchomości bez oceny wartości	165 zł

Koszty i podatki płatne osobom trzecim

opłata za ocenę wartości nieruchomości

- lokalu mieszkalnego: **350 zł**
- domu jednorodzinnego: **500 zł**

ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych

- w wariantcie podstawowym **0,0096%** kwoty kredytu miesięcznie, jeśli oferowane przez ING Bank Śląski
- w wariantcie rozszerzonym **0,0228%** kwoty kredytu miesięcznie

ubezpieczenie kredytobiorcy na życie

0,0350% lub **0,0550%** kwoty salda zadłużenia miesięcznie – w zależności od wariantu ubezpieczenia – jeśli oferowane przez ING Bank Śląski

wpis hipoteki do księgi wieczystej

200 zł

zmiana wpisu hipoteki

150 zł

wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej

100 zł

podatek od czynności cywilno-prawnych

19 zł

taksa notarialna

ustalana indywidualnie z notariuszem



Wysokość powyższych kosztów zostanie dokładnie podana w informacjach przedkontraktowych oraz w Twojej umowie kredytu i Tabeli Opłat i Prowizji. **Zwróć uwagę, że nie każdy z tych kosztów musi wystąpić w Twoim kredycie.**

Najczęstsze pytania

• Czy mogę spłacić kredyt hipoteczny wcześniej?

Możesz nadpłacać kredyt hipoteczny lub spłacić go w całości przed terminem. Dla umów zawieranych po 22.07.2017 r. nie pobieramy prowizji za wcześniejszą spłatę.

• Co się stanie, jeżeli będę spłacać kredyt nieterminowo?

Wzięcie kredytu hipotecznego należy prawdopodobnie do najważniejszych decyzji finansowych w Twoim życiu. Jeżeli w okresie, w którym zwiąże nas umowa, zmieni się Twoja sytuacja osobista, która spowoduje trudności finansowe – skontaktuj się z nami. **Im wcześniej otwarcie poinformujesz nas o swojej sytuacji, tym większa szansa na znalezienie wspólnego rozwiązania.**



Jeżeli nie będziesz realizować płatności rat kredytu w wyznaczonych terminach, dojdzie do powstania zwłoki w spłacie, a niezapłacona kwota będzie podlegać podwyższonemu oprocentowaniu.

Jako kredytodawca jesteśmy uprawnieni do wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny i do skorzystania z procedury egzekucji z ustanowionych zabezpieczeń (w szczególności: nieruchomości), gdy kredyt nie jest terminowo obsługiwany. Staramy się jednak zawsze unikać spieniężania nieruchomości – dysponujemy rozwiązaniami służącymi restrukturyzacji kredytu i warunków obsługi kredytu w sytuacji wystąpienia problemów ze spłatą.

W wypadku wystąpienia opóźnień w spłacie kredytu, najpierw wyślemy wezwanie do spłaty, informując Cię o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację w ciągu 14 dni. Uwzględnimy taki wniosek, jeżeli znajdzie to uzasadnienie w ocenie Twojej sytuacji majątkowej. Wniosek o restrukturyzację może też zostać odrzucony. W takim przypadku otrzymasz 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości przed podjęciem przez nas czynności zmierzających do odzyskania należności w drodze egzekucji z nieruchomości.

Jeżeli nie złożysz wniosku o restrukturyzację, a kredyt zostanie wypowiedziany, również otrzymasz 6-cio miesięczny okres na dobrowolną sprzedaż nieruchomości, zanim bank rozpocznie egzekucję z nieruchomości.

Współpracujemy też z firmą, która pomaga naszym klientom w sprzedaży nieruchomości. Jako nasz Klient nie ponosisz żadnych kosztów z tym związanych. Skontaktuj się z nami i [dowiedz się więcej o tej możliwości](#).

