

## Na co zwracać uwagę w pierwszej kolejności przy poszukiwaniu kredytów hipotecznych i jak czytać oferty takich produktów?

Parametr	Ranga	Przykład / Opcje	Opis / wyjaśnienie	Uwagi dodatkowe
Waluta	I	PLN, EUR, CHF itd.	Waluta, do jakiej jest indeksowany lub denominowany kredyt hipoteczny.	Ekonomiści i specjaliści od finansów zalecają (zwłaszcza osobom gorzej zorientowanym w tematyce bankowej i finansach) zaciąganie kredytu hipotecznego w walucie, w jakiej uzyskuje się dochody. Wówczas nie występuje dodatkowe ryzyko kursowe - na którym można zyskać lub stracić.
Rata	I	1 598.66 PLN / miesiąc	Wyliczona przez kalkulator kredytowy dla konkretnych parametrów kredytu wartość mówi nam, ile miesięcznie trzeba będzie wpłacać do banku tytułem spłaty zadłużenia.	Główny i najważniejszy parametr, na podstawie którego należy porównywać ze sobą poszczególne produkty kredytowe. Jej wysokość nawet w przypadku rat równych nie jest niezmienna.
RRSO	II	5.93 % / w skali roku	Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania będąca odzwierciedleniem nie tylko kosztów i odsetek pożyczanych środków, ale także wartości pieniądza w okresie kredytu.	Wbrew powszechnej opinii NIE jest to "oprocentowanie kredytu z uwzględnieniem wszystkich kosztów, opłat i prowizji pobieranych przy jego udzieleniu". Parametr ten jest przydatny do tego, aby kredytobiorca dowiedział się czy bank dolicza do kredytu jakiegokolwiek opłaty i prowizje: Im większa rozbieżność między oprocentowaniem nominalnym a RRSO tym owe dodatkowe koszty są większe.
Okres kredytowania	II	40 lat	z góry określony czas na spłatę zobowiązania. Najdłuższy - w niektórych bankach sięga 50 lat.	Im dłuższy okres kredytowania, tym więcej odsetek od kredytu spłaca klient i tym większy zarobek banku. Ale jednocześnie tym mniejsze miesięczne obciążenie dla budżetu kredytobiorcy. Ponadto z uwagi na mniejszą prognozowaną przez bankierów ratę, istnieje mniejsze prawdopodobieństwo, że bank odmówi przyznania pożyczki ze względu na niewystarczającą zdolność kredytową.
Rodzaj rat	II	równe lub malejące	<b>równe</b> ozn. że płatność klienta na rzecz banku zależy tylko (w przypadku zobowiązania w tej walucie, w której kredytobiorca zarabia) od wysokości rynkowej stopy bazowej - z reguły określonego wskaźnika WIBOR. Na ogół taka rata jest niska, gdyż harmonogram spłat zakłada wolniejsze spłacanie części kapitałowej. Przy takim rozwiązaniu część odsetkowa jest ZNACZNIE większa.	<b>malejące</b> ozn. że początkowe płatności kredytobiorcy są większe niż końcowe. Harmonogram spłaty przewiduje, że kolejna rata powinna być niższa od tej poprzedniej, jednakże wzrost stopy rynkowej, na które oparty jest kredyt, może sprawić, że tak NIE będzie. Rata w takim ujęciu jest z reguły większa, bowiem klient szybciej spłaca swoje zadłużenie. Odsetki od wieloletniej pożyczki w takim ujęciu są O WIELE niższe.
Marża	II	0.79 %	To składowa oprocentowania kredytu, która jest stała w całym okresie kredytowania i która stanowi zarobek banku. Marża dla kredytu hipotecznego jest ustalana przez dany bank na podstawie kilku kryteriów, a podstawowe z nich to kwota kredytu i wskaźnik LTV.	Warto aby marża, jako stały element raty kredytowej, była jak najniższa. Konkurencja między bankami na poziomie oferowanej stawki marż jest bardzo silna. Obecnie coraz częściej mamy do czynienia z tendencją taką, że w początkowej fazie spłaty kredytu marże są niskie: (np. marża 0 lub niespełna 1 proc. w pierwszym roku kredytowania). Stosowny zapis w umowie kredytowej skutkuje podwyższeniem marży w kolejnych latach spłaty zobowiązania.
Prowizja	III	0,00 proc. w przeliczeniu daje 0.00 PLN / jednorazowo	To jednorazowa opłata, jaką kredytobiorca uiszcza na rzecz instytucji finansowej za sam fakt udzielenia mu kredytu. Jej wysokość jest zależna kwoty kredytu - dla 300 tys. zł średnia prowizja jesienią 2011 r. wyniosła 1,25 proc. czyli 3750 zł.	Wraz z ubezpieczeniem niskiego wkładu, polisą ubezpieczeniową oraz opłatą za wycenę nieruchomości stanowi o całkowitych kosztach przyznania kredytu. Na ogół w ofertach promocyjnych jest niższa - dość często wynosi 0 proc. Powszechną praktyką jest, że banki chcąc nakłonić klientów do zaciągania kredytów mieszkaniowych, w przekazach reklamowych silnie akcentują brak prowizji, aby wywołać na laikach wrażenie, że celowo rezygnują ze swojego zysku. Prawie nigdy tak nie jest, bo koszty przyznania kredytu są ujęte gdzie indziej.
oprocentowanie nominalne	III	5.75 %	To roczna opłata banku za pożyczanie pieniędzy. Oprocentowanie kredytów hipotecznych jest zwykle oparte o stałą marżę (zarobek) banku oraz zmienną stopę WIBOR lub LIBOR.	Marża banku może zmienić się jedynie za zgodą obu stron umowy kredytowej (czyli banku i klienta), a wysokość stóp WIBOR i LIBOR zmienia się pod wpływem czynników rynkowych. W przekazach reklamowych to właśnie takie oprocentowanie jest najlepiej widoczne, a zarazem najbardziej mylące. Aby reklamy nie wprowadzały klientów w błąd, przy stawce oprocentowania nominalnego widnieje zazwyczaj gwiazdka, która odsyła do wyjaśnień na ogół przedstawionych małą czcionką.
Ubezpieczenie	III	300.00 PLN	Czyli forma zabezpieczenia bankowi terminowej spłaty kredytu. Bank udziela kredytu pod warunkiem objęcia go umową ubezpieczeniową, w której ubezpieczonym jest BANK. Wartość składki ubezpieczeniowej bywa podawana w ujęciu miesięcznym lub kwartalnym. W przypadku ubezpieczenia pomostowego (zw. także przejściowym) składka ta opłacana jest do momentu dostarczenia odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz banku.	W przypadku kredytów hipotecznych na ogół wymagane są: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ubezpieczenie pomostowe</li> <li>• ubezpieczenie niskiego wkładu</li> <li>• ubezpieczenie na życie</li> <li>• ubezpieczenie od utraty pracy</li> </ul> Wszystkie one tak naprawdę chronią BANK - obniżają bowiem ryzyko niewypłacalności klienta.
Pozostałe	IV		LTV, wiek najstarszego kredytobiorcy, weksel, wcześniejsza spłata kredytu, przewalutowanie i inne to najmniej znaczące cechy danego produktu hipotecznego, które mogą być istotne jedynie na etapie starania się o kredyt (pierwsze trzy) lub jego niestandardowej obsługi (tzw. majstrowania przy nim).	