

#HipoPrzewodnik kredytobiorcy

Ryzyko stopy procentowej
Kredyt hipoteczny w Banku Millennium



Informacja o ryzyku dla Kredytobiorców

Kredyt hipoteczny w Banku Millennium

#HipoPrzewodnik który właśnie czytasz jest zbiorem podstawowych informacji o ryzyku okresowo stałej i zmiennej stopy procentowej oraz cechach kredytu. Rodzaju rat i znaczeniu okresu kredytowania. Przedstawione przykłady kalkulacji mogą pomóc Ci świadomie wybrać najlepszą dla Ciebie opcję kredytu hipotecznego.

W #HipoPrzewodniku znajdziesz takie informacje:

I RYZYKO OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ	3
II RYZYKO ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ	4
III RYZYKO ZMIAN CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI	9
IV RATY RÓWNE A RATY MALEJĄCE	9
V ZNACZENIE OKRESU KREDYTOWANIA	11
VI PODSUMOWANIE	16

Świadomość ryzyka stopy procentowej związanego z należnościami i zobowiązaniami finansowymi jest bardzo ważna, w szczególności długoterminowych kredytów hipotecznych z oprocentowaniem zmiennym.

Jeśli decydujesz się na kredyt hipoteczny ze zmiennym oprocentowaniem pamiętaj o ryzyku stopy procentowej.

Zmienne oprocentowanie kredytów hipotecznych oparte jest o wskaźnik referencyjny WIBOR 6M. WIBOR 6M to wskaźnik zmienny w czasie - jeśli wzrośnie, wzrośnie również oprocentowanie kredytów i wysokość rat.

W przypadku okresowo stałej stopy oprocentowania rata kredytu hipotecznego jest niezmienna przez określony czas, w Banku Millennium przez 5 lat. Gdy wzrosną stopy procentowe, rata kredytu o stałej stopie nie zmieni się.



I RYZYKO OKRESOWO STAŁEJ STOPY PROCENTOWEJ

W przypadku kredytów z okresowo stałą stopą procentową występuje ryzyko, że w okresie jej stosowania:

- wysokość raty może być wyższa niż gdyby była ona obliczana na podstawie aktualnego wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, wykorzystywanego w kalkulacji wysokości oprocentowania zmiennego,
- wysokość raty kapitałowo-odsetkowej nie zmienia się, bo nie zależy od zmiany wskaźnika referencyjnego.

Jeśli w okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej wysokość ustawowych odsetek maksymalnych uległaby obniżeniu, wysokość oprocentowania stałego nie zmieni się w tym okresie.



W okresie obowiązywania okresowo stałej stopy procentowej nie możesz zmienić oprocentowania Twojego kredytu na zmienną stopę procentową.

Co możesz zrobić?

Po upływie 5 lat możesz złożyć wniosek o ustalenie nowej, okresowo stałej stopy oprocentowania na kolejny, 60-miesięczny okres.

Poniżej znajdziesz najważniejsze informacje:

- wniosek musisz złożyć nie później niż 30 dni przed upływem aktualnego okresu obowiązywania okresowo stałej stopy,
- wniosek możesz złożyć tylko wtedy, gdy bank w aktualnej ofercie daje taką możliwość,
- po uzgodnieniu nowej okresowo stałej stopy oprocentowania na kolejny okres podpiszemy z Tobą aneks.

Możesz nie zgodzić się na propozycję nowego, okresowo stałego oprocentowania. Wtedy Twój kredyt będzie oprocentowany według zmiennej stopy, stanowiącej sumę marży banku i wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M.

Pamiętaj, że zmiana oprocentowania z okresowo stałego na zmienne może istotnie wpłynąć na wysokość raty kapitałowo-odsetkowej. Oznacza to, że całkowity koszt Twojego kredytu hipotecznego może być wyższy.

W dalszej części dokumentu znajdziesz symulację wpływu rodzaju oprocentowania na wysokość raty kredytu.



II RYZYKO ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ

Oprocentowanie dla kredytów o zmiennym oprocentowaniu stanowi sumę marży banku oraz wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M. Bank nie ma wpływu na wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR.

W przypadku kredytów hipotecznych ze zmiennym oprocentowaniem występuje ryzyko zmiany wysokości oprocentowania kredytu. Oznacza to, że rata Twojego kredytu będzie się zmieniać przy każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego:

- **wzrost wskaźnika referencyjnego** = wzrost rat kredytu i całkowitego kosztu kredytu,
- **spadek wskaźnika referencyjnego** = zmniejszenie rat kredytu i całkowitego kosztu kredytu,
- **niezmieniony poziom wskaźnika referencyjnego** = zachowanie raty kredytu na niezmiennym poziomie w kolejnym okresie obowiązywania wskaźnika referencyjnego.

Sprawdź ważne dla Twojego kredytu hipotecznego definicje

OPROCENTOWANIE KREDYTU = MARŻA BANKU + WSKAŹNIK REFERENCYJNY WIBOR 6M

- **Marża banku** zazwyczaj nie zmienia się w okresie obowiązywania umowy kredytowej. Wyjątkiem są promocje, czasowe oferty lub oferty kredytów hipotecznych w sprzedaży łączonej, tj.: z innymi, odrębnymi produktami lub usługami finansowymi. Wysokość marży banku jest wskazana w umowie.
- **WIBOR 6M** to zmienna część oprocentowania kredytu. Jest to wskaźnik referencyjny. (Ustawa z 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami).



Jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR 6M przyjmie wartość zero lub wartość ujemną, oprocentowanie kredytu w tym okresie będzie równe wysokości marży banku.

Oznacza to, że nawet jeżeli suma marży banku i wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M będzie niższa niż marża banku, to w tym okresie zapłacisz oprocentowanie w wysokości marży banku.



Ryzyko zmiennej stopy procentowej oznacza możliwość wystąpienia negatywnego wpływu zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego na wysokość odsetkowej części raty kredytu. Dzieje się tak w przypadku wzrostu poziomu wskaźnika referencyjnego, kiedy to rośnie wysokość miesięcznej raty odsetkowej oraz raty kapitałowo-odsetkowej. To z kolei powoduje wzrost całkowitego kosztu kredytu.

Po każdej aktualizacji wskaźnika referencyjnego rata Twojego kredytu będzie rosła bądź malała lub nie ulegnie zmianie. Po czasowej stabilizacji wartości wskaźnika referencyjnego na niskim poziomie może wystąpić trend wzrostowy. W skrajnym przypadku może zaistnieć sytuacja nadzwyczajna - gwałtowny wzrost wartości wskaźnika referencyjnego, a co za tym idzie, oprocentowania kredytów.

W dłuższej perspektywie nie można określić, jak będzie się kształtować poziom wskaźnika referencyjnego w trakcie całego okresu kredytowania.

Wskaźnik referencyjny WIBOR jest ustalany:

- przez Administratora wskaźnika referencyjnego tj. podmiot, który sprawuje kontrolę nad jego opracowywaniem,
- na podstawie Regulaminu stawek referencyjnych WIBID i WIBOR.

Aktualnie Administratorem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR jest GPW Benchmark S.A.

Wysokość wskaźnika referencyjnego WIBOR zależy od wielu czynników, na przykład:

- wysokości stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- inflacji,
- podaży pieniądza,
- sytuacji gospodarczej,
- wysokości PKB (Produkt Krajowy Brutto),
- zmiany polityki pieniężnej kraju,
- czynników zewnętrznych (jak krachy na giełdach, kryzysy finansowe, nieprzewidziane zdarzenia o charakterze globalnym np. wojny, pandemie).

Szczegółowe informacje na temat wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M, w tym informacje opisujące sposoby jego ustalania, są dostępne na stronie internetowej GPW Benchmark. Informacja o wysokości wskaźnika WIBOR 6M jest podawana zawsze do publicznej wiadomości. Znajdziesz ją w dziennikach ogólnopolskich oraz na stronach internetowych portali ekonomicznych.



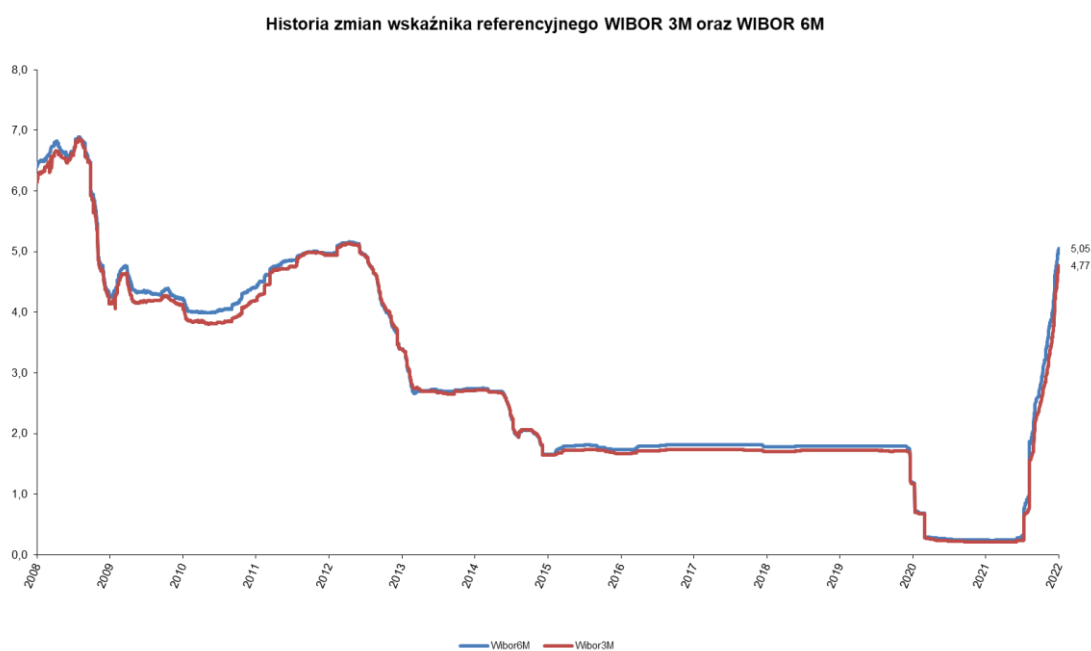


Przed zawarciem umowy kredytowej zapoznaj się z danymi historycznymi dotyczącymi wysokości wskaźników referencyjnych. Ta wiedza może Ci pomóc w wyborze oferty kredytowej.

Jeśli masz kredyt hipoteczny z WIBOR 6M wskaźnik referencyjny dla Twojego kredytu będzie się zmieniać co 6 miesięcy. Jego zmiana będzie zależać od zmiany wskaźnika WIBOR 6M w dniu miesiąca, w którym podpisana została umowa kredytowa. Wówczas wskaźnik referencyjny WIBOR 6M przyjmie wartość z ostatniego dnia roboczego miesiąca, który poprzedzał miesiąc zmiany oprocentowania.

Wykres nr 1

Wykres przedstawia historię zmian wskaźnika WIBOR 3M oraz WIBOR 6M od 2008 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie historycznych notowań wskaźnika WIBOR 6M, bieżące notowania: strona internetowa GPW Benchmark.

W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego, poziom stóp procentowych, od którego zależy oprocentowanie zmienne, może wielokrotnie ulec zmianie. Możliwy jest wzrost oprocentowania kredytu.

Tabela nr 1

Przedstawia przykład wpływu rodzaju oprocentowania kredytu na wysokość raty kredytu.

Przykład:
Różnica pomiędzy ratą, całkowitym kosztem oraz całkowitą kwotą do zapłaty dla kredytu z okresowo stałym i zmiennym oprocentowaniem. Podane zostały przykładowe wartości stóp procentowych oraz pokazany wpływ wzrostu stopy procentowej na ratę kredytu.

	Oprocentowanie	Wskaźnik referencyjny*	Wysokość raty**	Różnica w wysokości raty pomiędzy oprocentowaniem stałym a oprocentowaniem zmiennym przy danej wysokości oprocentowania zmiennego	Całkowity koszt kredytu	Całkowita kwota do zapłaty
Oprocentowanie okresowo stałe	7,85%	-	2351,08	-	484 038,63	800 821,63
Oprocentowanie zmienne	7,75%	5,05%	2329,73	21,35	477 002,39	793 785,39
Wysokość wyliczona przy poziomie zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M na poziomie 0%.	2,70%	0%	1369,49	981,59	159 798,02	476 581,02
Wysokość wyliczona przy założeniu, że zmienna stopa procentowa wzrosła o wartość stanowiącą różnicę między maksymalną i minimalną wartością wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M z okresu 12 miesięcy (03.2021-03.2022) tj. o 4,81 p. p.	12,56%	5,05%	3429,57	-1078,49	839 031,65	1 155 814,65
Wysokość wyliczona przy poziomie zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M na poziomie 3%.	5,70%	3%	1910,36	440,72	338 640,04	655 423,04
Wysokość wyliczona przy założeniu, że zmienna stopa procentowa wzrosła o 400 punktów bazowych.	11,75%	5,05%	3235,54	-884,46	775 236,30	1 092 019,30
Wysokość wyliczona przy poziomie zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M na poziomie 5%.	7,70%	5%	2319,09	31,99	473 488,44	790 271,44
Wysokość wyliczona przy poziomie zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o wartość wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M na poziomie 10%.	12,70%	10%	3463,39	-1112,31	850 149,64	1 166 932,64

Założenia dla przykładu: kwota kredytu 316 783, okres spłaty 327 miesięcy, raty równe.
*Wskaźnik referencyjny dla oprocentowania zmiennego
**Podana jest pierwsza, najwyższa rata.



Przykład I:

W momencie przygotowania symulacji wysokość raty równej, przy okresowo stałym oprocentowaniu jest o ok. 21 zł wyższa niż raty kredytu z oprocentowaniem zmiennym. Jeżeli jednak wskaźnik referencyjny dla oprocentowania zmiennego wzrósłby do 10%, wówczas rata w okresie obowiązywania stopy stałej byłaby niższa o ok. 1 112 zł niż rata przy oprocentowaniu zmiennym.

Przykład II:

Gdyby wskaźnik referencyjny spadł w tym czasie do 0%, wówczas rata w okresie obowiązywania stopy stałej byłaby o ok. 982 zł wyższa niż rata przy oprocentowaniu zmiennym.

Te przykłady prezentują symulację wpływu rodzaju stopy procentowej i jej wysokości na wysokość raty kredytu i dotyczą porównania jednej raty w danym momencie.

Warto pamiętać, że:

- Zmiany stóp procentowych mogą występować w całym okresie kredytowania i w efekcie mogą wpływać na zmianę wysokości rat.
- W tym czasie wysokość stóp procentowych może zarówno wzrastać jak i spadać.
- Nie można z wyprzedzeniem określić, kiedy ani w jakim stopniu wysokość stopy procentowej się zmieni.

Zwracamy też uwagę na ryzyko istotnej zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR 6M lub zaprzestania opracowywania tego wskaźnika. Może to zmienić część odsetkową raty kredytu, powodując wzrost całkowitego kosztu kredytu.

**Przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu:**

- Weź pod uwagę długoterminowy trend na rynku finansowym oraz możliwość zmiany stóp procentowych,
- przeanalizuj czy dochody gospodarstwa domowego pozwolą Ci na regularną spłatę kredytu w przyszłości. Szczególnie wtedy, gdy wzrośnie wysokość raty.



III RYZYKO ZMIAN CEN RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Jednym z zabezpieczeń kredytu hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości. Zmiany cen rynkowych nieruchomości oznaczają zmiany wartości tego zabezpieczenia.

Ryzyko związane ze zmianą, zwłaszcza spadkiem cen nieruchomości jest szczególnie istotne przy kredytach hipotecznych. W długim okresie mogą wystąpić nieprzewidziane zmiany cen nieruchomości:

- wzrost wartości nieruchomości nie powoduje żadnego dodatkowego ryzyka i jest zjawiskiem korzystnym dla kredytobiorcy i banku,
- obniżenie wartości nieruchomości spowoduje, że wartość zabezpieczenia kredytu może być niewystarczająca w stosunku do aktualnego zadłużenia. Bank może wystąpić do kredytobiorcy o ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia kredytu. Pamiętaj, że odpowiadasz wobec banku za zaciągnięty kredyt do jego wysokości a nie do kwoty wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Przykład:

W sytuacji niewypłacalności, jeżeli wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu będzie niższa od kwoty kredytu pozostającej do spłaty to będziesz zobowiązany do uregulowania brakującej kwoty.

IV RATY RÓWNE A RATY MALEJĄCE

Kredyt może być spłacany w jednym z dwóch dostępnych systemów spłat rat:

- **równych ratach kapitałowo - odsetkowych**
Spłata kredytu w ratach równych (zwanym również annuitetowymi).
W tym przypadku spłaty dokonywane będą w ratach:
 - miesięcznych (w okresie karencji obejmujących wyłącznie odsetki),
 - równych ratach miesięcznych, składających się z malejącej części odsetek oraz rosnącej części kapitałowej.

Przy takiej konstrukcji część kapitałowa raty na początku spłaty kredytu jest niższa. To oznacza, że kapitał kredytu jest spłacany wolniej.

Suma odsetek od kredytu spłacanego w systemie rat równych i całkowity koszt takiego kredytu jest wyższy w porównaniu do kredytu udzielonego na tych samych warunkach, spłacanego w systemie rat malejących.



- **malejących ratach kapitałowo - odsetkowych**

W systemie rat malejących kredyt splanany będzie w ratach miesięcznych (w okresie karencji obejmujących wyłącznie odsetki), które zawierają malejącą część odsetek oraz równą część raty kapitałowej.

W takim systemie spłaty, ze względu na stałą wysokość części kapitałowej, na początku okresu spłaty raty kredytu są najwyższe i maleją wraz ze spłatą kapitału (o ile nie nastąpi wzrost oprocentowania).

W tym przypadku kapitał kredytu splanany jest szybciej. Przekłada się to na naliczone odsetki, których suma w całym okresie kredytowania jest niższa niż w przypadku analogicznego kredytu, ale splananego w systemie rat równych.

Zaciągając kredyt hipoteczny wiele osób skupia się głównie na wysokości marży lub oprocentowaniu okresowo stałym. Należy również wziąć pod uwagę schemat spłat, czyli wybór pomiędzy ratami równymi i malejącymi. Zgodnie z powyższymi informacjami kredyt może być splanany w miesięcznych ratach równych lub malejących, w preferowanej przez Ciebie liczbie rat. Od typu rat, w jakich będziesz splanać kredyt zależy ich wysokość w poszczególnych miesiącach. Rata kredytowa składa się z dwóch części: kapitałowej i odsetkowej, a ich proporcje są różne - w zależności od wybranego rodzaju raty. Odsetki w poszczególnych ratach naliczane są od kapitału pozostającego do spłaty. System spłat w ratach równych jest najpopularniejszy, choć pomimo nazwy nie oznacza, że wysokość rat nie będzie zmieniać się w trakcie okresu kredytowania.

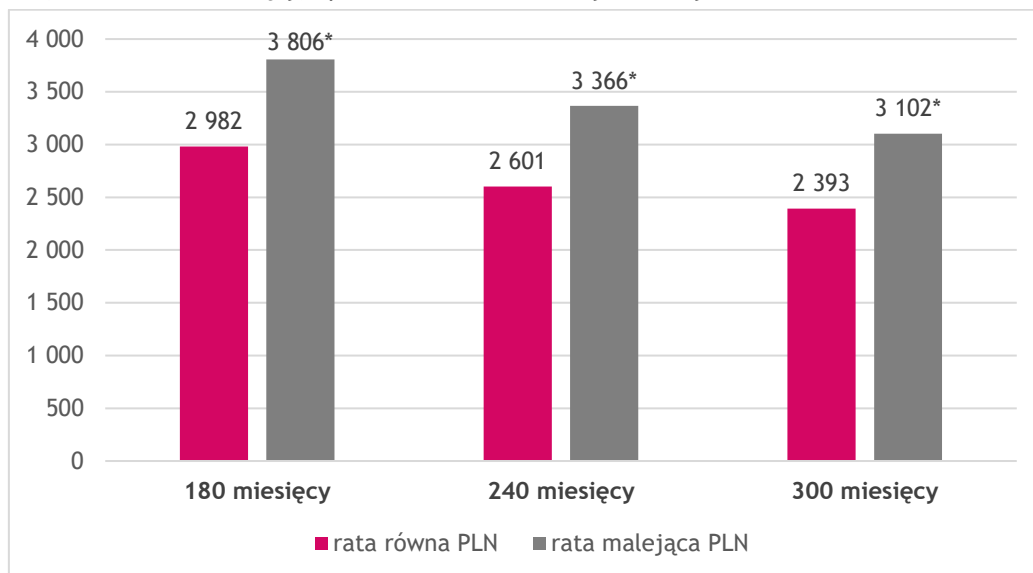
Każde z opisanych rozwiązań ma swoje zalety i wady.

Raty równe	Raty malejące
Jest to rozwiązanie droższe niż raty malejące, ponieważ wolniejsze jest tempo spłaty kapitału kredytu. Przez to suma naliczanych odsetek jest wyższa.	W tym przypadku część kapitałowa raty pozostaje stała przez cały okres kredytowania. To znaczy, że na początku raty są wyższe od rat równych. Tempo spłaty kapitału jest szybsze a suma naliczanych odsetek niższa niż w przypadku rat równych.



Wykres nr 2

Przedstawia różnicę pomiędzy miesięcznymi ratami równymi a malejącymi z okresem kredytowania 180, 240 oraz 300 miesięcy, oprocentowaniem zmiennym i kredytem w kwocie 316 783 PLN.



* W przypadku raty malejącej wskazana wartość jest wysokością pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej.

PODSUMOWANIE



Jeśli wybierzesz raty malejące, łączna wartość odsetek od kredytu będzie mniejsza niż przy ratach równych. Aby otrzymać kredyt spłacany w ratach malejących musisz wykazać się wyższą zdolnością kredytową. System rat równych z kolei pozwoli Ci zaciągnąć wyższą kwotę kredytu.

V ZNACZENIE OKRESU KREDYTOWANIA

Kolejną kwestią, którą musisz wziąć pod uwagę ubiegając się o kredyt hipoteczny jest okres kredytowania. Warto pamiętać, że im krótszy jest okres kredytowania tym wyższa jest rata, ale całkowity koszt kredytu jest niższy. W przypadku wyboru dłuższego okresu kredytowania rata jest niższa, jednak koszt kredytu będzie wyższy. Sytuację tę obrazuje przykład w tabeli nr 2 i 3.



Tabela nr 2

Przedstawia przykład wpływu okresu kredytowania na wysokość rat i koszt kredytu (oprocentowanie zmienne).

Kwota Kredytu	Oprocentowanie kredytu	Liczba rat/miesiący	Miesięczna rata - system spłat		Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty	
			raty równe	raty malejące*	raty równe	raty malejące*	raty równe	raty malejące*
316 783 PLN	zmienne (WIBOR 6M 5,05% + marża 2,70%) 7,75%	180	2 981,80	3 805,80	237 181,23	200 776,25	553 964,23	517 559,25
		240	2 600,63	3 365,82	330 406,28	266 744,35	647 189,28	583 527,35
		300	2 392,75	3 101,83	430 177,38	332 713,20	746 960,38	649 496,20

* Raty malejące - wskazana wartość jest wysokością pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej.

Tabela nr 3

Przedstawia przykład wpływu okresu kredytowania na wysokość rat i koszt kredytu (oprocentowanie okresowo stałe).

Kwota Kredytu	Oprocentowanie kredytu	Liczba rat/miesiący	Miesięczna rata - system spłat		Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty	
			raty równe	raty malejące*	raty równe	raty malejące*	raty równe	raty malejące*
316 783 PLN	stałe w okresie pierwszych 60 m-cy 7,85% i zmienne w dalszym okresie (WIBOR 6M 5,05% + marża 2,70%) 7,75%	180	2 999,98	3 832,20	240 471,82	203 165,30	557 254,82	519 948,30
		240	2 620,20	3 392,22	335 139,94	269 925,34	651 922,94	586 708,34
		300	2 413,59	3 128,23	436 474,00	336 686,22	753 257,00	653 469,22

* Raty malejące - wskazana wartość jest wysokością pierwszej raty kapitałowo-odsetkowej.

Zazwyczaj im dłuższy okres kredytowania tym większy kredyt możesz dostać. Dzieje się tak dlatego, że miesięczne raty przy dłuższym okresie kredytowania są niższe i stanowią niższe obciążenie dla budżetu domowego. Pamiętaj, że przy dłuższym okresie kredytowania całkowity koszt kredytu będzie wyższy. Nadmierne wydłużanie okresu kredytowania może być Ciebie bardziej ryzykowne, ponieważ trudniej jest przewidzieć zmiany Twojej sytuacji finansowej w ciągu np. najbliższych 25 lat.



Poglądowe Tabele Spłat

Poniżej przedstawiamy uproszczony harmonogram spłat rat miesięcznych kredytu hipotecznego.

- Kwota kredytu 316 783 PLN
- Oprocentowanie zmienne 7,75%
- Oprocentowanie stałe w okresie pierwszych 60 m-cy 7,85% i oprocentowanie zmienne w dalszym okresie kredytowania 7,75%
- Raty równe
- Dla okresu kredytowania: 180, 240 i 300 miesięcy

Harmonogram pokazuje koszt kredytu w zależności od okresu kredytowania.

Tabela nr 4

Poglądowa tabela spłat kredytu udzielonego na okres 180 miesięcy (15 lat).

Rok	Nr raty	Zmienna stopa procentowa					Okresowo stała stopa procentowa				
		Saldo początkowe (PLN)	Rata odsetkowa (PLN)	Rata kapitałowa (PLN)	Rata spłaty (PLN)	Saldo końcowe (PLN)	Saldo początkowe (PLN)	Rata odsetkowa (PLN)	Rata kapitałowa (PLN)	Rata spłaty (PLN)	Saldo końcowe (PLN)
1	12	306 149,03	1 977,21	1 004,59	2 981,80	305 144,44	306 237,98	2 003,31	996,67	2 999,98	305 241,31
2	24	293 656,41	1 896,53	1 085,27	2 981,80	292 571,14	293 838,07	1 922,19	1 077,79	2 999,98	292 760,28
3	36	280 160,48	1 809,37	1 172,43	2 981,80	278 988,05	280 428,96	1 834,47	1 165,51	2 999,98	279 263,45
4	48	265 580,68	1 715,21	1 266,59	2 981,80	264 314,09	265 928,52	1 739,62	1 260,36	2 999,98	264 668,16
5	60	249 829,93	1 613,48	1 368,32	2 981,80	248 461,61	250 247,96	1 637,04	1 362,94	2 999,98	248 885,02
6	72	232 814,16	1 503,59	1 478,21	2 981,80	231 335,95	233 210,94	1 506,15	1 480,73	2 986,88	231 730,21
7	84	214 431,82	1 384,87	1 596,93	2 981,80	212 834,89	214 797,29	1 387,23	1 599,65	2 986,88	213 197,64
8	96	194 573,12	1 256,62	1 725,18	2 981,80	192 847,94	194 904,78	1 258,76	1 728,12	2 986,88	193 176,66
9	108	173 119,52	1 118,06	1 863,74	2 981,80	171 255,78	173 414,63	1 119,97	1 866,91	2 986,88	171 547,72
10	120	149 942,92	968,38	2 013,42	2 981,80	147 929,50	150 198,54	970,03	2 016,85	2 986,88	148 181,69
11	132	124 904,93	806,68	2 175,12	2 981,80	122 729,81	125 117,91	808,05	2 178,83	2 986,88	122 939,08
12	144	97 856,07	631,99	2 349,81	2 981,80	95 506,26	98 022,98	633,07	2 353,81	2 986,88	95 669,17
13	156	68 634,83	443,27	2 538,53	2 981,80	66 096,30	68 751,97	444,02	2 542,86	2 986,88	66 209,11
14	168	37 066,75	239,39	2 742,41	2 981,80	34 324,34	37 130,10	239,80	2 747,08	2 986,88	34 383,02
15	180	2 963,33	19,14	2 963,33	2 982,47	0,00	2 968,63	19,17	2 968,63	2 987,80	0,00
		Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty			Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty		
		237 181,23 PLN		553 964,23 PLN			240 471,82 PLN		557 254,82 PLN		

Tabela nr 5

Poglądowa tabela spłat kredytu udzielonego na okres 240 miesięcy (20 lat).

Rok	Nr raty	Zmienna stopa procentowa					Okresowo stała stopa procentowa				
		Saldo początkowe (PLN)	Rata odsetkowa (PLN)	Rata kapitałowa (PLN)	Rata spłaty (PLN)	Saldo końcowe (PLN)	Saldo początkowe (PLN)	Rata odsetkowa (PLN)	Rata kapitałowa (PLN)	Rata spłaty (PLN)	Saldo końcowe (PLN)
1	12	310 479,93	2 005,18	595,45	2 600,63	309 884,48	310 554,92	2 031,55	588,65	2 620,20	309 966,27
2	24	303 075,20	1 957,36	643,27	2 600,63	302 431,93	303 231,33	1 983,64	636,56	2 620,20	302 594,77
3	36	295 075,79	1 905,70	694,93	2 600,63	294 380,86	295 311,65	1 931,83	688,37	2 620,20	294 623,28
4	48	286 433,93	1 849,89	750,74	2 600,63	285 683,19	286 747,43	1 875,81	744,39	2 620,20	286 003,04
5	60	277 098,02	1 789,59	811,04	2 600,63	276 286,98	277 486,22	1 815,22	804,98	2 620,20	276 681,24
6	72	267 012,30	1 724,45	876,18	2 600,63	266 136,12	267 393,46	1 726,92	877,41	2 604,33	266 516,05
7	84	256 116,56	1 654,09	946,54	2 600,63	255 170,02	256 482,33	1 656,45	947,88	2 604,33	255 534,45
8	96	244 345,77	1 578,07	1 022,56	2 600,63	243 323,21	244 694,89	1 580,32	1 024,01	2 604,33	243 670,88
9	108	231 629,62	1 495,94	1 104,69	2 600,63	230 524,93	231 960,75	1 498,08	1 106,25	2 604,33	230 854,50
10	120	217 892,22	1 407,22	1 193,41	2 600,63	216 698,81	218 203,89	1 409,23	1 195,10	2 604,33	217 008,79
11	132	203 051,50	1 311,37	1 289,26	2 600,63	201 762,24	203 342,21	1 313,25	1 291,08	2 604,33	202 051,13
12	144	187 018,88	1 207,83	1 392,80	2 600,63	185 626,08	187 286,92	1 209,56	1 394,77	2 604,33	185 892,15
13	156	169 698,64	1 095,97	1 504,66	2 600,63	168 193,98	169 942,18	1 097,54	1 506,79	2 604,33	168 435,39
14	168	150 987,35	975,13	1 625,50	2 600,63	149 361,85	151 204,42	976,53	1 627,80	2 604,33	149 576,62
15	180	130 773,31	844,58	1 756,05	2 600,63	129 017,26	130 961,80	845,79	1 758,54	2 604,33	129 203,26
16	192	108 935,80	703,54	1 897,09	2 600,63	107 038,71	109 093,42	704,56	1 899,77	2 604,33	107 193,65
17	204	85 344,45	551,18	2 049,45	2 600,63	83 295,00	85 468,74	551,99	2 052,34	2 604,33	83 416,40
18	216	59 858,42	386,59	2 214,04	2 600,63	57 644,38	59 946,68	387,16	2 217,17	2 604,33	57 729,51
19	228	32 325,54	208,77	2 391,86	2 600,63	29 933,68	32 374,88	209,09	2 395,24	2 604,33	29 979,64
20	240	2 581,42	16,67	2 581,42	2 598,09	0,00	2 588,70	16,72	2 588,70	2 605,42	0,00
		Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty			Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty		
		330 406,28 PLN		647 189,28 PLN			335 139,94 PLN		651 922,94 PLN		

Tabela nr 6

Poglądowa tabela spłat kredytu udzielonego na okres 300 miesięcy (25 lat).

Rok	Nr raty	Zmienna stopa procentowa					Okresowo stała stopa procentowa				
		Saldo początkowe (PLN)	Rata odsetkowa (PLN)	Rata kapitałowa (PLN)	Rata spłaty (PLN)	Saldo końcowe (PLN)	Saldo początkowe (PLN)	Rata odsetkowa (PLN)	Rata kapitałowa (PLN)	Rata spłaty (PLN)	Saldo końcowe (PLN)
1	12	312 841,92	2 020,44	372,31	2 392,75	312 469,61	312 903,45	2 046,91	366,68	2 413,59	312 536,77
2	24	308 212,02	1 990,54	402,21	2 392,75	307 809,81	308 341,48	2 017,07	396,52	2 413,59	307 944,96
3	36	303 210,26	1 958,23	434,52	2 392,75	302 775,74	303 408,21	1 984,80	428,79	2 413,59	302 979,42
4	48	297 806,79	1 923,34	469,41	2 392,75	297 337,38	298 073,45	1 949,90	463,69	2 413,59	297 609,76
5	60	291 969,36	1 885,64	507,11	2 392,75	291 462,25	292 304,51	1 912,16	501,43	2 413,59	291 803,08
6	72	285 663,11	1 844,91	547,84	2 392,75	285 115,27	285 997,14	1 847,06	548,49	2 395,55	285 448,65
7	84	278 850,39	1 800,91	591,84	2 392,75	278 258,55	279 176,41	1 803,01	592,54	2 395,55	278 583,87
8	96	271 490,53	1 753,38	639,37	2 392,75	270 851,16	271 807,89	1 755,43	640,12	2 395,55	271 167,77
9	108	263 539,58	1 702,03	690,72	2 392,75	262 848,86	263 847,59	1 704,02	691,53	2 395,55	263 156,06
10	120	254 950,07	1 646,55	746,20	2 392,75	254 203,87	255 247,97	1 648,48	747,07	2 395,55	254 500,90
11	132	245 670,69	1 586,62	806,13	2 392,75	244 864,56	245 957,70	1 588,48	807,07	2 395,55	245 150,63
12	144	235 646,06	1 521,88	870,87	2 392,75	234 775,19	235 921,29	1 523,66	871,89	2 395,55	235 049,40
13	156	224 816,32	1 451,94	940,81	2 392,75	223 875,51	225 078,84	1 453,63	941,92	2 395,55	224 136,92
14	168	213 116,80	1 376,38	1 016,37	2 392,75	212 100,43	213 365,58	1 377,99	1 017,56	2 395,55	212 348,02
15	180	200 477,66	1 294,75	1 098,00	2 392,75	199 379,66	200 711,60	1 296,26	1 099,29	2 395,55	199 612,31
16	192	186 823,42	1 206,57	1 186,18	2 392,75	185 637,24	187 041,35	1 207,98	1 187,57	2 395,55	185 853,78
17	204	172 072,60	1 111,30	1 281,45	2 392,75	170 791,15	172 273,22	1 112,60	1 282,95	2 395,55	170 990,27
18	216	156 137,08	1 008,39	1 384,36	2 392,75	154 752,72	156 318,97	1 009,56	1 385,99	2 395,55	154 932,98
19	228	138 921,72	897,20	1 495,55	2 392,75	137 426,17	139 083,41	898,25	1 497,30	2 395,55	137 586,11
20	240	120 323,74	777,09	1 615,66	2 392,75	118 708,08	120 463,60	777,99	1 617,56	2 395,55	118 846,04
21	252	100 232,10	647,33	1 745,42	2 392,75	98 486,68	100 348,38	648,08	1 747,47	2 395,55	98 600,91
22	264	78 526,85	507,15	1 885,60	2 392,75	76 641,25	78 617,66	507,74	1 887,81	2 395,55	76 729,85
23	276	55 078,39	355,71	2 037,04	2 392,75	53 041,35	55 141,69	356,12	2 039,43	2 395,55	53 102,26
24	288	29 746,72	192,11	2 200,64	2 392,75	27 546,08	29 780,28	192,33	2 203,22	2 395,55	27 577,06
25	300	2 380,58	15,37	2 380,58	2 395,95	0,00	2 382,02	15,38	2 382,02	2 397,40	0,00
		Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty			Całkowity koszt kredytu		Całkowita kwota do zapłaty		
		430 177,38 PLN		746 960,38 PLN			436 474,00 PLN		753 257,00 PLN		





Rekomendowana długość okresu kredytowania nie powinna przekraczać 25 lat oraz nie może przekroczyć 35 lat.

Rekomendujemy zawarcie umowy kredytu na okres nie dłuższy niż 25 lat.

Pamiętaj, że wydłużony okres kredytowania może wpłynąć na znaczny wzrost łącznych kosztów obsługi kredytu, Uzyskane w ten sposób obniżenie raty może być niewielkie w stosunku do wzrostu kosztów obsługi oraz skali podejmowanego ryzyka.

VI PODSUMOWANIE

Podkreślamy, że #HipoPrzewodnik ma charakter informacyjny i nie powinien być jedyną podstawą do podjęcia decyzji o wyborze oferty kredytowej. Dokument został przygotowany w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, zalecenia wskazane w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego i inne rekomendacje oraz stanowiska organów nadzorczych.

Przed zawarciem umowy warto przeanalizować wszystkie czynniki, które mogą mieć wpływ na Twoją zdolność do spłaty kredytu hipotecznego wraz z odsetkami.

Bardzo ważna przy tak długim zobowiązaniu jest świadomość występowania ryzyka, dlatego:

- **myśl długoterminowo**, nie patrz na krótkotrwałe wahania wskaźnika referencyjnego,
- **sprawdź ryzyka związane z oprocentowaniem zmiennym i okresowo stałym**,
- **oszacuj realnie swoje możliwości finansowe w perspektywie najbliższych np. 25 lat.**

Opisane ryzyka powinny być uwzględnione nie tylko w momencie ubiegania się o kredyt, ale również w trakcie trwania umowy kredytowej.

Pamiętaj, że w trakcie obowiązywania długiej umowy kredytowej trzeba wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu raty kredytu, Powinny to zrobić szczególnie osoby u których kwota łącznych zobowiązań z tytułu posiadanych kredytów i pożyczek przekracza połowę uzyskiwanych dochodów.

Chcemy podkreślić, że w chwili zawarcia umowy o kredyt hipoteczny ze zmienną stopą procentową nikt nie jest w stanie określić jak będzie kształtować się wskaźnik referencyjny w trakcie całego okresu kredytowania.





Chcesz wiedzieć więcej na temat ryzyka wynikającego z zobowiązań kredytowych? Zapoznaj się z informacjami edukacyjnymi:

1. Poradnikiem Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego.
Wejdź na stronę: [Ryzyko stopy procentowej - Komisja Nadzoru Finansowego \(knf.gov.pl\)](https://ryzyko.stopy.procentowej.knf.gov.pl)
2. Przewodnikiem dla konsumentów „Zrozumieć inflację i stopy procentowe”.
Wejdź na stronę: www.bankiwpolsce.pl/inflacja
3. Aktualnościami Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
Wejdź na stronę:
[UOKiK - Edukacja - Działania edukacyjne - Policz i nie przelicz się!](#)
[UOKiK - Urząd - Informacje ogólne - Aktualności - Zakup mieszkania lub domu - policz i nie przelicz się](#)

