

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 kredytów opartych o okresowo stałe oprocentowanie	8
IV. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu	10
V. Całkowity koszt kredytu	11
VI. Słowniczek	13

Uwaga

Poniższe informacje nie mogą być jedyną podstawą Twojej decyzji o wyborze oferty kredytowej. Dane tu zamieszczone mają wyłącznie charakter informacyjny. Uwzględniają one zalecenia Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego (załącznik do uchwały nr 492/2019 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 3 grudnia 2019 r. (poz. 39)).

Przy zawieraniu umowy poprosimy Cię o podpisanie oświadczenia, iż jako kredytobiorca zostałeś poinformowany przez bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz że jesteś świadomy jego ponoszenia. Wymaga od nas tego rekomendacja S – 25.9.

Nie oferujemy kredytów z opcją „klucz za dług”.

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 wybierzesz okres kredytowania, tym wyższa będzie miesięczna rata kredytu. Im dłuższy wybierzesz okres kredytowania, tym rata będzie mniejsza.

Na ratę kredytu składają się: część kapitałowa (suma części kapitałowych odpowiada pożyczonej kwocie) oraz część odsetkowa (są to odsetki kapitałowe od pożyczonego kapitału).

Kredyt możesz 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 o taką samą wysokość 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. W tym przypadku zarówno część kapitałowa, jak i odsetkowa są różnej wysokości.

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

Ważne – zwróć uwagę!

Im dłuższy jest okres kredytowania, tym kredyt będzie droższy, niezależnie od tego, jaki system spłat rat kredytu przyjmiesz. Dłuższy okres kredytowania spowoduje, że odsetki od kredytu będą naliczane dłużej. Z kolei krótszy okres kredytowania to wyższa miesięczna rata kredytu.

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

- dla kredytu hipotecznego na cele mieszkaniowe – 35 lat¹,
- dla pożyczki hipotecznej – 20 lat.

Nadmierne wydłużanie okresu kredytowania jest bardziej ryzykowne. W tym czasie może zmienić się Twoja sytuacja finansowa. W każdym przypadku powinieneś zachować odpowiedni bufor dochodowy (rodzaj zapasu finansowego) na wypadek pogorszenia Twojej sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków.

Opisane zależności pokazujemy w Tabeli 1 i 2.

Przyjęliśmy założenia do Tabel (opracowania własne mBanku):

- 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% nominalne w skali roku),
- w tabelach wskazaliśmy 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

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)		
	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	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

W Tabeli 1 i 2 pokazujemy, że krótszy okres kredytowania przekłada się w rezultacie na wyższą kwotę raty kredytu.

Dla kredytu spłacanego w ratach równych na 15 lat rata wynosi 3060 zł, a na 25 lat wynosi 2223 zł.

Dla kredytu spłacanego w ratach malejących na 15 lat pierwsza rata wynosi 3722 zł, z kolei na 25 lat wynosi 2833 zł.

Oznacza to, że zawsze przy krótszym okresie kredytowania od samego początku będziesz spłacał więcej kapitału w racie niż przy dłuższym.

Ważne – zwróć uwagę!

Im szybciej będziesz spłacał część kapitałową raty, tym koszt kredytu będzie niższy.

Krótszy okres kredytowania przekłada się na szybszą spłatę kapitału kredytu.

Dla kredytu spłacanego w ratach równych (patrz Tabela 1, spłata nr 1) na 15 lat część kapitałowa stanowi prawie 50% raty, na 25 lat jest to 33% raty. Dla kredytu spłacanego w ratach malejących (patrz Tabela 2, spłata nr 1) na 15 lat część kapitałowa jest znacznie wyższa niż część kapitałowa przy spłacie rat na 25 lat.

Na początku okresu spłaty kredytu raty malejące będą zawsze wyższe niż raty równe.

Z drugiej strony odpowiednie wydłużenie okresu kredytowania daje większą dostępność kredytu. Miesięczne obciążenie budżetu domowego kwotą raty jest niższe. W tym przypadku całkowity koszt kredytu w całym okresie kredytowania będzie jednak wyższy (patrz Tabela 3, kolumna „Całkowita suma do spłaty”).

Pamiętaj, że nadmierne wydłużanie okresu kredytowania, szczególnie powyżej 25 lat, jest potencjalnie bardziej ryzykowne.

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% nominalne w skali roku			

Źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

II. Informacja o ryzyku zmiany stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej obejmuje wszystkie kredyty ze zmienną stopą procentową. **Także ten, o którego otrzymanie się starasz.**

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 o wysokości określonej w umowie kredytu.

Jeżeli WIBOR 3M będzie wynosił 6%, a marża banku 2%, to oprocentowanie kredytu wyniesie 8%. 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.

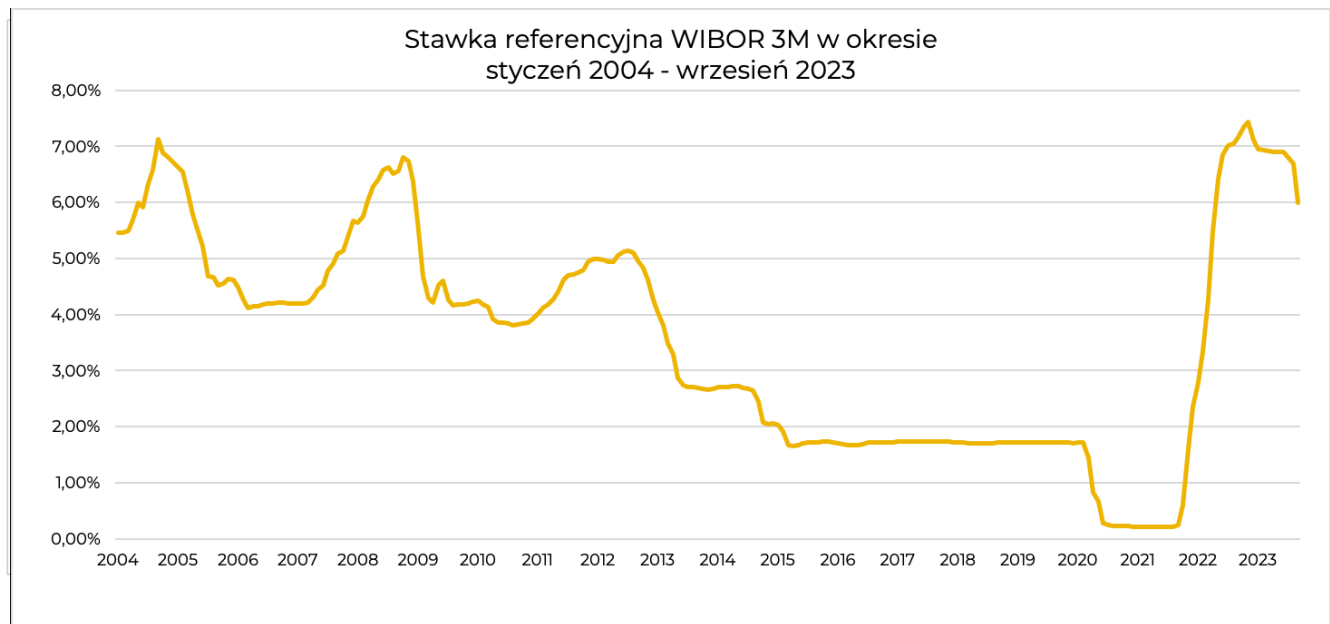
Odsetki od kredytu mogą ulec zmianie co 3, 6 lub 12 miesięcy wraz ze zmianą stawki referencyjnej. Na przykład stawki WIBOR 3M zmieniają się co 3 miesiące, stawki WIBOR 6M co 6 miesięcy itd.

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

Ważne – zwróć uwagę!

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

Na wykresie 1 pokazujemy wysokość stawki referencyjnej WIBOR 3M w latach 2004-2023 (opracowanie własne mBanku).



W przypadku długoterminowego kredytu hipotecznego poziom stóp procentowych, od którego zależy jego oprocentowanie, może ulegać wielokrotnym zmianom, w tym możliwy jest znaczący wzrost oprocentowania kredytu.

W Tabeli 4 pokazujemy zwiększenie obciążeń kredytowych w sytuacji wzrostu stóp procentowych (opracowanie własne). Stawka WIBOR 3M była notowana w przeszłości na takim poziomie.

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

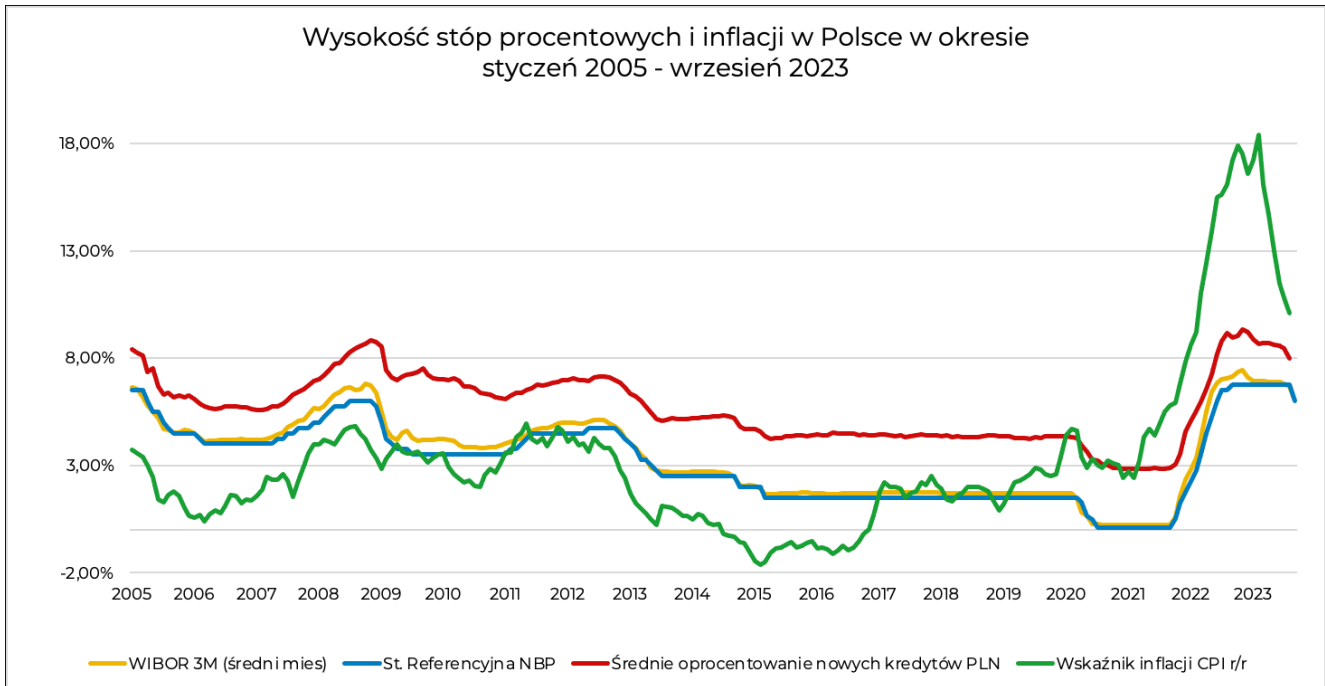
Kwota kredytu: 400 000 zł, okres spłaty: 25 lat (300 rat), marża kredytu: 2%

* przykładowy WIBOR 3M

** w tabeli podaliśmy wysokość rat za 1 miesiąc spłaty kredytu

W systemie spłat w ratach równych, przy warunkach cenowych WIBOR 3M = 1,71%, rata kredytu wyniesie 2 047,83 zł. Natomiast gdy WIBOR 3M wzrośnie do poziomu np. 10%, co już się zdarzało – rata kredytu zwiększy się dwukrotnie i wyniesie 4 212,90 zł.

Na wykresie 2 pokazujemy wysokość stóp procentowych i inflacji (opracowanie własne mBanku).



Zanim zdecydujesz się zawrzeć z bankiem umowę, powinieneś zapoznać się ze zmianami wysokości stawki referencyjnej, stóp procentowych i inflacji. Są to ważne informacje, ponieważ wpływają na wysokość rat Twojego kredytu oraz wysokość całej kwoty zadłużenia.

W trakcie długoletniego kredytu hipotecznego może nastąpić niekorzystna zmiana stopy procentowej. Spowoduje to znaczny wzrost spłacanej raty kredytu.

III. Informacja o ryzyku kredytów opartych o okresowo stałe oprocentowanie

Ważne!

Oprocentowanie okresowo stałe to oprocentowanie niezmiennie przez okres 5 lat (60 miesięcy) od dnia wypłaty kredytu. W tym czasie rata Twojego kredytu nie zmieni się, nawet jeśli wzrosną stopy procentowe.

Decyzja o spłacie kredytu według oprocentowania okresowo stałego powinna być przemyślana.

- Jeśli wybierzesz oprocentowanie okresowo stałe, dopiero po 5 latach obowiązywania umowy będziesz mógł wrócić do oprocentowania zmiennego.
- Z oprocentowaniem okresowo stałym nie ponosisz ryzyka zmiennych stóp procentowych, Twoja rata jest stała przez 5 lat, nawet jeśli zmieniają się w tym czasie stopy procentowe (np. spadnie ich wysokość).
- Twoja rata po 5 latach może znacznie różnić się od tej spłacanej dzisiaj. Zależać to będzie od aktualnych wysokości stóp procentowych.

Jeżeli po 5 latach będziesz chciał kontynuować spłatę, ale według zmiennego oprocentowania, Twoja rata będzie zależała od aktualnej na tamtą chwilę wysokości stawki referencyjnej. Nie wiemy, jaka to będzie wysokość.

Jeśli po 5 latach będziesz chciał spłacać kredyt dalej według okresowo stałego oprocentowania, bank zaproponuje Ci nową stawkę okresowo stałego oprocentowania. Twoja rata także i w tym przypadku może się różnić, być niższa lub znacznie wyższa. Możesz się na nią nie zgodzić, wówczas będziesz kontynuować spłatę, ale według zmiennego oprocentowania. Twoja rata będzie w takim przypadku zależała od aktualnej na tamtą chwilę wysokości stawki referencyjnej. Nie wiemy, jaka to będzie wysokość.

W Tabeli 5 (opracowanie własne mBanku) pokazujemy przykładową symulację. Kredyt spłacany w pierwszym okresie 5-letnim według stałego oprocentowania oraz dla pozostałego okresu według zmiennego oprocentowania (marża + WIBOR3M).

Kwota kredytu	300 000 zł
Okres spłaty	360 miesięcy
Typ rat	równe
Wysokość raty	1 190,05 zł
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	2,53%
Oprocentowanie zmienne po 5 latach	2,13% (marża 1,90% + WIBOR 3M 0,23%)

Symulacja spłat rat kredytu zawiera dane dla przypadku okresowo stałego oprocentowania. Oznacza to, że Twoja rata przez okres 5 lat (60 miesięcy) nie zmieni się, pomimo tego że na rynku zmieniają się stopy procentowe. Symulacja spłat od sześćdziesiątej pierwszej raty liczymy według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę referencyjną WIBOR 3M i marżę banku.

Tabela 6 Symulacja spłaty rat					
1.	08.11.2020	299 442,45	1 190,05	632,50	557,55
2.	08.12.2020	298 883,73	1 190,05	631,32	558,72
3.	08.01.2021	298 323,83	1 190,05	630,15	559,90
4.	08.02.2021	297 762,75	1 190,05	628,97	561,08
5.	08.03.2021	297 200,48	1 190,05	627,78	562,26
6.	08.04.2021	296 637,03	1 190,05	626,60	563,45
7.	08.05.2021	296 072,40	1 190,05	625,41	564,64
8.	08.06.2021	295 506,57	1 190,05	624,22	565,83
9.	08.07.2021	294 939,55	1 190,05	623,03	567,02
10.	08.08.2021	294 371,33	1 190,05	621,83	568,22
11.	08.09.2021	293 801,92	1 190,05	620,63	569,41
12.	08.10.2021	293 231,30	1 190,05	619,43	570,61
24.	08.10.2022	286 289,36	1 190,05	604,83	585,22
36.	08.10.2023	279 169,73	1 190,05	589,85	600,20
60.	08.10.2025	264 379,12	1 190,05	558,73	631,32
61.	08.11.2025	263 711,00	1 137,39	469,27	668,12
62.	08.12.2025	263 041,70	1 137,39	468,09	669,30
72.	08.10.2026	256 282,98	1 137,39	456,11	681,28
108.	08.10.2029	230 934,64	1 137,39	411,20	726,19
204.	08.10.2037	154 866,77	1 137,39	276,42	860,97
300.	08.10.2045	64 680,70	1 137,39	116,62	1 020,77
360.	08.10.2050	0,00	1 137,39	2,02	1 135,37

W Tabeli 7 (opracowanie własne mBanku) pokazujemy Twoją ratę w okresie stałego oprocentowania przez 5 lat:

	Pierwsza rata kredytu	Sześćdziesiąta rata	Całkowity koszt kredytu
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	1 190,05 zł	1 190,05 zł	52 944, 86 zł

Zobacz, jak może zmienić się Twoja rata po 5 latach, gdy zdecydujesz się:

1. spłacać kredyt według zmiennej stopy procentowej, a stawka referencyjna WIBOR 3M nie zmieni się lub zostanie **podwyższona**:

Tabela 8 (opracowanie własne mBanku).				
		Sześćdziesiąta pierwsza rata	Ostatnia rata	Całkowity koszt kredytu
Jeśli wybierzesz 25-letni okres kredytowania:	WIBOR 3M = 0,23%	1 301,33 zł	1 301,33 zł	110 506,00 zł
Obecna wartość stawki referencyjnej nie zmieni się:	WIBOR 3M = 0,23%	1 137,39 zł	1 137,39 zł	129 782,78 zł
Stawka referencyjna wyniesie:	WIBOR 3M = 3%	1 530,17 zł	1 530,17 zł	247 616,68 zł
	WIBOR 3M = 5%	1 851,75 zł	1 851,75 zł	344 089,26 zł
	WIBOR 3M = 10%	2 764,99 zł	2 764,99 zł	618 062,38 zł
	WIBOR 3M = 15%	3 780,28 zł	3 780,28 zł	922 650,04 zł
Obecna stawka referencyjna wzrośnie o 4 p.p.:	WIBOR 3M = 4,23%	1 724,47 zł	1 724,47 zł	305 906,53 zł
Obecna stawka referencyjna wzrośnie o różnicę między maksymalnym a minimalnym notowaniem z ostatnich 12 miesięcy:	WIBOR 3M = 1,27%	1 277,22 zł	1 277,22 zł	171 730,82 zł

2. spłacać kredyt według zmiennej stopy procentowej, a stawka referencyjna zostanie **obniżona**:

Tabela 9 (opracowanie własne mBanku).				
		Sześćdziesiąta pierwsza rata	Ostatnia rata	Całkowity koszt kredytu
Jeśli wybierzesz 25-letni okres kredytowania:	WIBOR 3M = 0,23%	1 301,33 zł	1 301,33 zł	110 506,00 zł
Stawka referencyjna wyniesie:	WIBOR 3M = 0,20%	1 133,50 zł	1 133,50 zł	128 615,16 zł
	WIBOR 3M = 0,10%	1 120,58 zł	1 120,58 zł	124 740,46 zł
	WIBOR 3M = 0,05%	1 114,16 zł	1 114,16 zł	122 813,15 zł
	WIBOR 3M = 0%	1 107,76 zł	1 107,76 zł	120 892,55 zł
	WIBOR 3M = -0,23%	1 078,60 zł	1 078,60 zł	112 144,41 zł

Jeśli wybierzesz oprocentowanie okresowo stałe, a stawka referencyjna zostanie obniżona lub podwyższona, Twoja rata nie zmieni się przez 5 lat.

Po okresie 5 lat będziesz mógł spłacać kredyt według:

- zmiennej stopy procentowej opartej o stałą marżę banku określoną w umowie kredytu oraz aktualną stawkę referencyjną (marża + WIBOR 3M) lub
- nowej stawki zaproponowanej przez bank na kolejny okres stałej stopy procentowej. Twoja rata także i w tym przypadku może się różnić, być niższa lub znacznie wyższa. Możesz się na nią nie zgodzić, wówczas będziesz kontynuować spłatę, ale według zmiennego oprocentowania. Twoja rata będzie w takim przypadku zależała od aktualnej na tamtą chwilę wysokości stawki referencyjnej. Nie wiemy, jaka to będzie wysokość.

IV. Informacja o ryzyku zmiany cen zabezpieczenia kredytu

Zabezpieczeniem udzielanego kredytu hipotecznego jest nieruchomość. W trakcie wieloletniej spłaty zobowiązania wartość nieruchomości może się zmienić. Jest to zależne od sytuacji na rynku nieruchomości, zwłaszcza tego, czy ceny nieruchomości rosną, czy spadają.

Dla banku zabezpieczenie kredytu w postaci nieruchomości jest istotne. Musimy oceniać, czy z perspektywy mijającego czasu to zabezpieczenie pokrywa aktualną wartość zobowiązania. Dlatego udzielając kredytu, dokonujemy **tzw. oceny poziomu LTV**.

Ważne – zwróć uwagę!

LTV (ang. *Loan-to-value*) – współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości zabezpieczenia.

W Tabeli 10 (opracowanie własne mBank) pokazujemy trzy przykłady przedstawiające wyliczenia LTV.

Tab. 10 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 sprawdzamy poziom LTV również w trakcie spłaty kredytu.

Ważne – zwróć uwagę!

Wahania na rynku nieruchomości, w tym cen, mogą powodować podniesienie się bądź obniżenie poziomu LTV.

W Tabeli 11 (opracowanie własne mBank) pokazujemy przykłady zależności zmiany wskaźnika LTV od zmian wartości zabezpieczenia kredytu.

Tab. 11 Zmiany wartości zabezpieczenia (ceny mieszkania) a zmiany wskaźnika LTV*						
Wartość kredytu	Wartość mieszkania w momencie zaciągania kredytu	LTV w momencie zaciągania kredytu	Wartość mieszkania po spadku ceny	LTV po spadku ceny mieszkania o 5%	Wartość mieszkania po wzroście ceny	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						

Wzrost wartości nieruchomości jest zjawiskiem korzystnym.

Niebezpieczną sytuacją jest obniżenie wartości nieruchomości. Może spowodować, że wartość zabezpieczenia kredytu będzie niewystarczająca w stosunku do posiadanego aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu. Wówczas bank może poprosić, żebyś ustanowił dodatkowe zabezpieczenie lub spłacił część kredytu.

Wybierając nieruchomość, powinieneś mieć świadomość, że zawyżona wartość kupowanej nieruchomości może stać się przyczyną strat finansowych za kilka lat, na przykład gdy będziesz chciał sprzedać mieszkanie i kupić nieruchomość o wyższym standardzie.

Dlatego ważne jest, żebyś zapoznał się z panującymi zjawiskami na rynku mieszkaniowym. Niezbędne jest przeanalizowanie wielu czynników, m.in.: ogólnej sytuacji gospodarczej w regionie i kraju, wskaźników cen nieruchomości, planów zagospodarowania.

V. Całkowity koszt kredytu

Uwaga

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

Całkowity koszt kredytu (CKK) to wszelkie koszty, które jako konsument jesteś zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny.

W szczególności są to:

- odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże (jeżeli kredytodawca, np. bank je zna),
- koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach.

Wyjątkiem są koszty opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta.

Przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego w propozycji standardowej z oprocentowaniem zmiennym.

Kalkulacja została dokonana na dzień 10.04.2025 r.

Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko wzrostu wysokości raty, a tym samym wysokość kwoty zadłużenia.

Kwota kredytu (netto)	883 680 zł
Wysokość raty	9 838,58 zł
Okres kredytu w miesiącach	212 miesięcy
Rodzaj raty	Malejąca
Czy kredyt jest w promocji?	Nie
Marża	1,84%
WIBOR 3M	5,86%
Oprocentowanie nominalne	7,70%
Typ nieruchomości	Lokal mieszkalny
Szacowana wartość nieruchomości	1 200 000 zł
Odsetki od kredytu	603 885,08 zł
Prowizja jednorazowa za udzielenie kredytu	0,00%
Stawka za ubezpieczenie na życie liczona za okres pierwszych 5 lat	Brak
Opłata za ocenę nieruchomości	300 zł
Stawka ubezpieczenia nieruchomości	Wysokość składki za ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wyliczana w oparciu o oświadczenie klienta i średnio wynosi ok 400 zł za rok. Poglądowa wartość ubezpieczenia za cały okres kredytowania to 7 200,00 zł.
Koszty podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) – jednorazowo	19 zł
Całkowity koszt kredytu	611 104,08 zł
Całkowita kwota do zapłaty przez konsumenta	1 494 784,08 zł
RRSO	8,07%

Przykład reprezentatywny dla kredytu hipotecznego w propozycji standardowej z oprocentowaniem okresowo stałym.
Kalkulacja została dokonana na dzień 29.04.2025 r.

Kwota kredytu	883 680 zł
Wysokość raty	6 819,75 zł
Okres kredytu	212 miesięcy
Rodzaj raty	Równa
Czy kredyt w promocji?	Nie
Oprocentowanie stałe przez 5 lat	6,10%
Marża po 5 latach	1,84%
WIBOR 3M na dzień sporządzenia przykładu	5,86%
Oprocentowanie stałe nominalne	6,10%
Typ nieruchomości	Lokal mieszkalny
Szacowana wartość nieruchomości	1 200 000 zł
Odsetki od kredytu	656 295,33 zł
Prowizja jednorazowa za udzielenie kredytu	0,00%
Stawka za ubezpieczenie na życie liczona za okres pierwszych 5 lat	Brak
Opłata za ocenę nieruchomości	300 zł
Stawka ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (stała przez cały okres kredytowania)	Wysokość składki za ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wyliczana w oparciu o oświadczenie klienta i średnio wynosi ok 400 zł za rok. Wysokość składki 7 200,00 zł została policzona w celach poglądowych przy założeniu, że wysokość składki przez cały okres kredytowania nie ulegnie zmianie.
Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) – jednorazowo	19 zł
Całkowity koszt kredytu	663 514,33 zł
Całkowita kwota do zapłaty	1 547 194,33 zł
RRSO	7,12%

Ważne

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

VI. 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, jeśli są znane bankowi, oraz koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń w przypadku, gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu w ogóle lub uzyskania go na oferowanych warunkach. Kosztów tych nie dotyczą opłaty notarialne i sądowe.

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 sądy powszechne w RP.

Marża – wynagrodzenie banku za pożyczony kapitał kredytu. Wysokość marży bank ustala z kredytobiorcą indywidualnie i jest ona wpisana w umowie. Im większe ryzyko dla banku stanowi pożyczanie pieniędzy, tym najczęściej marża będzie wyższa.

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

Okres przejściowy – okres obowiązującego zabezpieczenia przejściowego, ustanowionego do momentu prawomocnego wpisu wymaganej umową hipoteki na rzecz Banku.

Okres spłaty – okres od dnia spłaty pierwszej raty do dnia ostatecznej spłaty kredytu razem z odsetkami. Zgodnie z zawartą umową kredytu.

WIBOR – stopa oprocentowania pożyczek, jakich banki udzielają innym bankom na polskim rynku międzybankowym. Stopa WIBOR razem z marżą banku określają oprocentowanie kredytu.

WIBOR 3M – stopa oprocentowania trzymiesięcznych pożyczek, jakich banki udzielają innym bankom na polskim rynku międzybankowym.

Oprocentowanie okresowo stałe – zwane dalej oprocentowaniem stałym oznacza oprocentowanie niezmiennie przez okres 5 lat (60 miesięcy) od dnia wypłaty kredytu. To oprocentowanie ustalone przez Bank, stanowiące stałą wartość procentową, niezależną od zmian stóp procentowych na rynku. Dzięki temu masz pewność, że w tym czasie rata Twojego kredytu hipotecznego się nie zmieni. Po okresie 60 miesięcy możesz kontynuować spłatę kredytu według stałego oprocentowania. Propozycję nowej stawki stałego oprocentowania otrzymasz na 2 miesiące przed upływem 5-letniego okresu, w którym spłacasz kredyt według stałego oprocentowania. Jeśli zdecydujesz się kontynuować spłatę według nowej stawki stałego oprocentowania, zostanie przygotowany dla Ciebie aneks do umowy. Jeśli nie zdecydujesz się na kontynuowanie spłaty według nowej stawki stałego oprocentowania, przejdziesz na oprocentowanie zmienne składające się z sumy wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M obowiązującego w tamtej chwili oraz marży banku. Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania i jego zmiany określa umowa o kredyt hipoteczny. Nie wiemy, ile wyniesie wskaźnik WIBOR 3M w przyszłości.

Oprocentowanie zmienne – oprocentowanie kredytu ustalane jako suma stopy referencyjnej ulegającej zmianie co 3 miesiące (WIBOR 3M) oraz stałej marży banku. Zmiana wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M wpływa na oprocentowanie kredytu hipotecznego. Oznacza to, że jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR 3M wzrośnie, rata Twojego kredytu również wzrośnie. Jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR 3M zmaleje, Twoja rata również zmaleje. Oprocentowanie podlega aktualizacji zgodnie z warunkami, które określa Umowa o kredyt hipoteczny. Nie wiemy, ile wyniesie i jak się będzie zmieniał wskaźnik WIBOR 3M w przyszłości.

Prowizja za udzielenie kredytu – jednorazowa prowizja za przyznany kredyt. Bank pobiera ją, gdy uruchamia kredyt.

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

Rata kredytu – czyli

- 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 czasie karencji.

Raty kapitałowe – część kapitałowa, jaką spłacisz bankowi w określonych umową kredytową terminach.

Raty odsetkowe – kwota odsetek, którą spłacisz bankowi w określonych umową kredytową terminach. Wysokość raty odsetkowej zależy od wysokości oprocentowania ustalonego w umowie kredytu, okresu kredytowania 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.

Wkład własny – środki finansowe klienta ubiegającego się o kredyt mieszkaniowy. Są niezbędne do sfinansowania zakupu lub budowy kredytowanej nieruchomości.

Zdolność kredytowa – zdolność kredytobiorcy określana razem z jego dochodami i wydatkami do obsługi spłaty kredytu z odsetkami i innymi obciążeniami stałymi.