

# Co należy wiedzieć o racie mieszkaniowego kredytu hipotecznego?

..., czyli na co zwrócić szczególną uwagę przy  
doborze kredytu.

Autor:

Przemysław Mudel

[p.mudel@niezaleznydoradca.pl](mailto:p.mudel@niezaleznydoradca.pl)

Copyright © 2007 Przemysław Mudel

Edycja z dnia: 02 stycznia 2012

W poradniku, „Co należy wiedzieć o oprocentowaniu kredytu?” przedstawiłem sposób, w jaki banki budują nominalne oprocentowanie kredytu. Wiedząc, czym jest stopa procentowa możemy przejść do tematyki związanej z wpływem wyboru odpowiedniego rodzaju raty kredytowej, a właściwie mechanizmu wyliczania raty kredytowej na całkowity koszt kredytu. Aby mogli Państwo w przystępny sposób zapoznać się z całym mechanizmem w pierwszej kolejności przedstawię zagadnienia dotyczące całkowitej raty kredytu i jej składników.

**Rata kredytowa** (w tym rozdziale nazywana całkowitą ratą kredytu) w przypadku kredytów hipotecznych jest miesięczną płatnością wymaganą przez bank tytułem spłaty zaciągniętego kredytu. Na ratę całkowitą składają się część kapitałowa i część odsetkowa.

I tak jako **ratę kapitałową** będziemy rozumieć część kapitału, jaką Kredytobiorca jest zobowiązany spłacić bankowi zgodnie z terminami określonymi w umowie kredytowej.

Mówiąc o **racie odsetkowej**, będę mówił o kwocie odsetek, którą Kredytobiorca powinien spłacić bankowi w terminach określonych w umowie. (Wielkość raty odsetkowej jest uzależniona od dwóch wielkości: stopy procentowej oraz wartości kapitału, jaki pozostał do spłaty).

Podsumowując:

**całkowita rata kredytowa = rata kapitałowa + rata odsetkowa**

Wiedząc, co składa się na całkowitą ratę kredytu możemy zająć się jednym z ważniejszych etapów wyboru kredytu hipotecznego, a mianowicie wyborem mechanizmu spłat rat.

Wszystkie banki pozwalają przyszłym kredytobiorcom wybrać spośród dwóch sposobów spłaty kredytu:

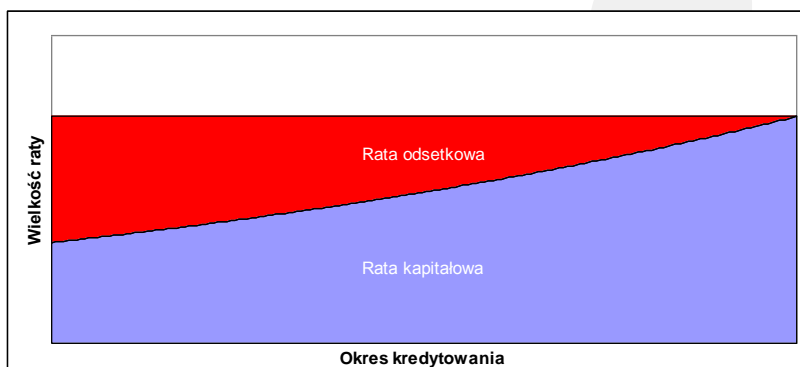
- spłata kredytu w ratach annuitetowych (równych)
- spłata kredytu w ratach malejących

Podjęcie prawidłowej decyzji na tym etapie wiąże się z podjęciem decyzji o tym, na czym nam najbardziej zależy. Czy ważna jest dla nas większa zdolność kredytowa, stosunkowo stała rata w całym okresie kredytowania, czy też możemy pozwolić sobie na niższą zdolność kredytową, ale dość znaczne ograniczenie kosztu kredytu?

Podjęcie decyzji jest w tym wypadku sprawą bardzo indywidualną, nie mniej jednak warto jest zastanowić się w tym momencie procesu kredytowego trochę dłużej.

### Czym jest rata annuitetowa?

**Rata annuitetowa (równa)** – w trakcie spłaty kredytu jej wartość jest

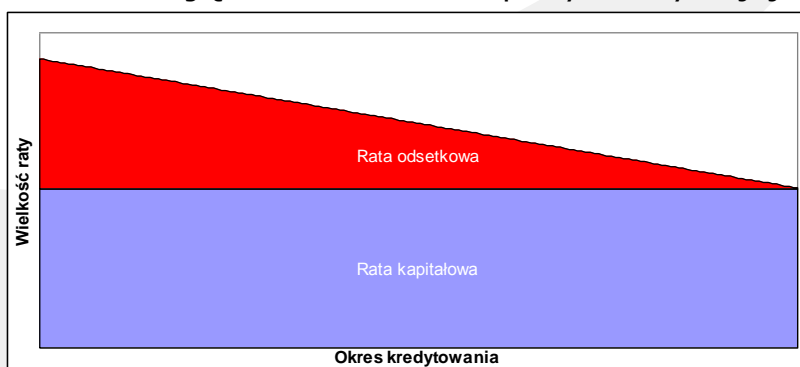


stała. Możliwe jest to dzięki zmiennej proporcji pomiędzy ratą kapitałową (na wykresie rata kapitałowa oznaczona jest kolorem niebieskim) i ratą odsetkową (na wykresie rata odsetkowa oznaczona jest kolorem czerwonym). W miarę

spłaty kredytu udział raty kapitałowej w całkowitej racie kredytu rośnie, natomiast udział raty odsetkowej maleje.

### Czym jest rata malejąca?

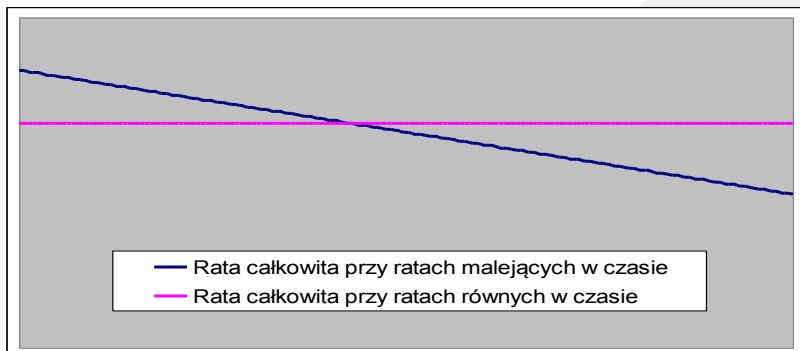
**Rata malejąca** – w trakcie spłaty kredytu jej wartość systematycznie się



zmniejsza. Wysokość raty kapitałowej (na wykresie rata kapitałowa oznaczona jest kolorem niebieskim) w tym systemie spłaty jest stała, zmienia się jedynie rata odsetkowa (na wykresie rata odsetkowa oznaczona jest kolorem czerwonym), która maleje wraz z malejącym kapitałem

jest kolorem czerwonym), która maleje wraz z pozostałym do spłaty.

Aby dokładniej wyjaśnić różnicę pomiędzy tymi dwoma systemami spłaty



skupmy się na kolejnym wykresie. Różowa linia przedstawia wielkość całkowitej raty równej w kolejnych miesiącach spłaty kredytu. Linia granatowa to wielkość całkowitej raty malejącej w analogicznych okresach. Zestawiając ze

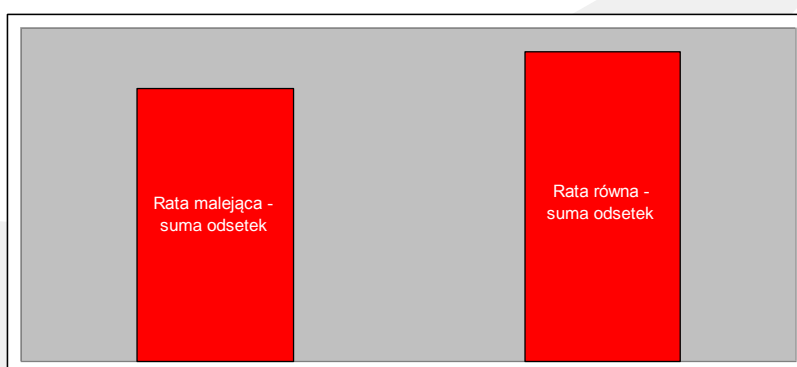
sobą te dwa systemy spłaty kredytu widzimy, że wielkość raty malejącej na początku okresu kredytowego jest znacząco większa od wielkości raty równej. Obie raty zrównują się blisko połowy okresu kredytowego, po czym rata malejąca staje się mniejsza od raty równej.

Zmienność wielkości raty jest tylko jedną z cech różniących te dwa systemy spłaty kredytu.

Kolejną ważną cechą różnicą (szczególnie widoczną przy kredytach i pożyczkach hipotecznych) mechanizm spłat malejących od równych jest wielkość sumy odsetek. W przypadku dużych i długoterminowych kredytów, budowa raty, a dokładniej szybkość spłaty kapitału w znaczący sposób wpływa na wielkość odsetek należnych bankowi.

Zasadę tą możemy opisać w następujący sposób:

**szybsza spłat kapitału = mniejsza suma odsetek**



Ilustruje to kolejny wykres zestawiający ze sobą sumy odsetek dla obu mechanizmów spłaty. Upraszczając, możemy powiedzieć, że wybór spłaty kredytu w ratach malejących zmniejsza koszt całego kredytu.

Kończąc rozważania na temat raty kredytowej, chciałbym jeszcze raz wymienić mocne i słabe strony opisywanych wcześniej rodzajów raty kredytowej.

	<b>Mocne strony</b>	<b>Słabe strony</b>
<b>Równa rata kredytowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalizacja zdolność kredytowej</li> <li>• minimalizacja raty w początkowym okresie kredytowania</li> <li>• stałość raty w całym okresie kredytowania</li> <li>• nadpłaty kredytu obniżają wysoki koszt odsetkowy kredytu</li> <li>• skrócenie okresu kredytowania obniża wysoki koszt odsetkowy kredytu</li> <li>• niska rata pozwala generować nadwyżki finansowe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wysoki koszt odsetkowy kredytu</li> <li>• stała wielkość raty kredytowej w całym okresie kredytowania</li> </ul>
<b>Malejąca rata kredytowa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stosunkowo niski koszt odsetkowy kredytu</li> <li>• stale malejąca wielkość raty kredytowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ograniczenie zdolności kredytowej</li> <li>• duży wysiłek finansowy w początkowym etapie kredytu</li> <li>• nadpłaty kredytu ograniczają korzystny wpływ tego rodzaju spłaty na obniżenie kosztu odsetkowego</li> <li>• skrócenie okresu kredytowania ogranicza korzystny wpływ tego rodzaju spłaty na obniżenie kosztu odsetkowego</li> </ul>

**Od autora:**

Wybierając ofertę kredytową należy pamiętać o wielu czynnikach wpływających na jej atrakcyjność. W następnym poradniku postaram się omówić problem różnic kursowych i ich wpływu na kredyty hipoteczne.

Zapraszam do lektury, oraz proszę o zgłaszanie wszelkich uwag i propozycji, które mógłbym wykorzystać podczas doskonalenia treści poradników udostępnianych na [www.niezaleznydoradca.pl](http://www.niezaleznydoradca.pl) lub [www.independents.pl](http://www.independents.pl). Mamy nadzieję, że wspólnie uda się nam uczynić nasze publikacje czytelniejszymi i bardziej dostosowanymi do Państwa potrzeb.

Pozdrawiam  
*Przemysław Mudel*