

## Reprezentatywny przykład dla kredytu mieszkaniowego

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) wynosi **4,85%** przy następujących założeniach:

- okres kredytowania **25 lat** ( 300 miesięcznych rat malejących, przy czym raty kapitałowe będą równe w całym okresie spłaty, a odsetki liczone od aktualnego salda zadłużenia)
- całkowita kwota kredytu (bez kredytowanych kosztów) **161 000,00 zł**,
- całkowita kwota do zapłaty **251.079,20 zł**,
- oprocentowanie zmienne **4,03%**,  
- w tym: stopa referencyjna WIBOR 3M **1,73%** oraz marża **2,30%**.
- całkowity koszt kredytu **89.879,20 zł**  
- w tym:  
prowiją 3.220,00 zł, odsetki 81.440,20 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) 19 zł, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych 5.000,00 zł (kwota za cały okres kredytowania -w przykładzie reprezentatywnym założono składkę roczną w wysokości 200zł) , opłata za usługę wyceny nieruchomości 200 zł (dla nieruchomości stanowiącej dom).

Kalkulacja została dokonana na dzień 22 lipca 2017 r. na reprezentatywnym przykładzie. Zmienne oprocentowanie niesie ze sobą ryzyko zmiany wysokości odsetek przewidzianych do spłaty, a tym samym wysokości kwoty zadłużenia.

### Sposób spłacania

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

**Można wybrać, czy chcesz spłacać kredyt w systemie rat równych, albo w systemie rat 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 stąd, że część kapitałowa w racie spłaty nie wzrasta, lecz pozostaje na tym samym poziomie, a maleje część odsetkowa.