Stałe czy zmienne oprocentowanie: kalkulator pokazuje realną różnicę

Porównaj kredyt hipoteczny ze stałym i zmiennym oprocentowaniem w kalkulatorze. Zobacz, jak naprawdę wyglądają liczby i jak HypoNavi pomaga wybrać.

Autor: Lubor Šimůnek · Opublikowano: July 13, 2026 · Finanse

Wersja online: https://appstoryo.com/pl/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Kredyt hipoteczny ze stałym czy zmiennym oprocentowaniem: liczby stojące za wyborem

Spór o to, czy wybrać kredyt hipoteczny ze stałym, czy ze zmiennym oprocentowaniem, to jeden z najczęstszych dylematów przy finansowaniu mieszkania. Oba rozwiązania mają realne zalety, a właściwa odpowiedź naprawdę zależy od Twojej osobistej sytuacji finansowej, tolerancji na ryzyko i horyzontu czasowego. Najlepszym sposobem podjęcia tej decyzji nie jest opieranie się na ogólnych poradach, lecz faktyczne przeliczenie liczb w **kalkulatorze kredytu ze stałym i zmiennym oprocentowaniem** i sprawdzenie, jak każdy wariant wygląda w Twojej konkretnej sytuacji.

HypoNavi: Mortgage Calculator pozwala policzyć oba scenariusze offline, natychmiast i bez udostępniania Twoich danych finansowych komukolwiek.

Czym jest kredyt ze stałym oprocentowaniem?

Kredyt hipoteczny ze stałym oprocentowaniem ma stopę procentową, która pozostaje taka sama przez cały okres kredytowania. Niezależnie od tego, czy wybierzesz kredyt na 15, czy na 30 lat, oprocentowanie ustalone przy podpisaniu umowy jest tym, które płacisz w każdej

racie aż do całkowitej spłaty.

Zalety stałego oprocentowania:

- Pełna pewność co do raty — Twoja rata kapitałowo-odsetkowa nigdy się nie zmieni
- Ochrona przed wzrostem stóp procentowych
- Łatwiejsze planowanie budżetu i finansów
- Zwykle preferowane w otoczeniu niskich stóp, gdy zablokowanie oprocentowania jest strategicznie opłacalne

Wady stałego oprocentowania:

- Zazwyczaj startuje wyżej niż początkowe oprocentowanie kredytu ze zmienną stopą
- Jeśli stopy istotnie spadną, zostajesz z wyższym oprocentowaniem aż do refinansowania (które samo w sobie kosztuje)

Czym jest kredyt ze zmiennym oprocentowaniem?

Kredyt ze zmiennym oprocentowaniem — w USA nazywany adjustable rate mortgage (ARM) — ma stopę procentową, która zmienia się okresowo po początkowym okresie stałej stopy. Na przykład ARM 5/1 ma stałe oprocentowanie przez pierwsze 5 lat, a potem jest aktualizowane co roku. ARM 7/1 jest stały przez 7 lat, a następnie zmienia się co roku.

Zalety zmiennego oprocentowania:

- Niższe oprocentowanie początkowe niż przy stałym — często o 0,5-1,5 punktu procentowego
- Niższa rata na starcie oznacza większą płynność i szybsze budowanie kapitału na początku, jeśli robisz nadpłaty
- Potencjalnie korzystne, jeśli planujesz sprzedać nieruchomość lub refinansować kredyt przed rozpoczęciem okresu aktualizacji stopy

Wady zmiennego oprocentowania:

- Niepewność wysokości raty po okresie stałej stopy — oprocentowanie może wyraźnie wzrosnąć
- Trudniej planować budżet, gdy rata może zmieniać się co roku
- W otoczeniu rosnących stóp łączne odsetki zapłacone przez cały okres kredytu mogą znacznie przewyższyć te przy stałym oprocentowaniu

Policzmy to: porównanie obok siebie

Spójrzmy na konkretny przykład kredytu w wysokości 350 000 $:

Scenariusz A: stałe oprocentowanie, 30 lat po 7,0%

- Rata miesięczna: 2 329 $
- Łączne odsetki przez 30 lat: około 488 400 $
- Pewność co do raty: absolutna

Scenariusz B: ARM 7/1 z początkowym 5,5%, a od 8. roku 8,0%

- Rata miesięczna w latach 1-7: 1 987 $
- Rata miesięczna od 8. roku: 2 437 $ (przy założeniu wzrostu oprocentowania do 8,0%)
- Miesięczna oszczędność w okresie początkowym: 342 $ miesięcznie, łącznie 28 700 $ przez 7 lat
- Miesięczny wzrost od 8. roku: o 108 $ więcej niż przy stałym oprocentowaniu

W tym scenariuszu przez pierwsze 7 lat oszczędzasz dzięki zmiennemu oprocentowaniu. Ale od 8. roku Twoje raty stają się wyższe niż byłyby przy kredycie ze stałą stopą. Do 15. roku łączna przewaga kredytu zmiennego w dużej mierze wyparowuje — a gdyby stopy wzrosły jeszcze powyżej 8%, kredytobiorca ze zmienną stopą płaciłby znacznie więcej niż ten ze stałą.

Kiedy stałe oprocentowanie ma większy sens

- Gdy planujesz zostać w mieszkaniu przez cały okres kredytowania lub dłużej
- Gdy obecne stopy są historycznie niskie i prawdopodobnie wzrosną
- Gdy stabilność raty jest ważna dla Twojego budżetu lub spokoju ducha
- Gdy kupujesz pierwsze mieszkanie i nie masz poduszki finansowej, która zamortyzuje wzrost raty

Kiedy zmienne oprocentowanie może się opłacać

- Gdy masz pewność, że sprzedasz nieruchomość lub refinansujesz kredyt w okresie stałej stopy
- Gdy dysponujesz dużą elastycznością finansową i udźwigniesz wzrost raty
- Gdy obecne stałe oprocentowanie jest wysokie i oczekuje się spadku stóp
- Gdy oszczędność z niższej stopy początkowej zostanie wykorzystana produktywnie (zainwestowana, przeznaczona na spłatę innych drogich długów itp.)

Przelicz oba scenariusze w HypoNavi

Dzięki HypoNavi szybko ustawisz oba scenariusze w telefonie i porównasz raty miesięczne, łączne odsetki oraz harmonogramy spłat obok siebie — wszystko offline, bez wysyłania jakichkolwiek danych poza Twoje urządzenie.

Takie modelowanie scenariuszy to dokładnie to, co zrobiłby profesjonalny doradca finansowy, a Ty masz je za darmo, natychmiast i w kieszeni.

Pobierz HypoNavi z App Store

Pobierz HypoNavi z Google Play

Porównanie w **kalkulatorze kredytu ze stałym i zmiennym oprocentowaniem** to jedno z najbardziej wartościowych ćwiczeń, jakie może wykonać kupujący mieszkanie. Pobierz HypoNavi za darmo i zobacz swoje konkretne liczby, zanim zdecydujesz się na jedną ze ścieżek.

Jak cytować: Lubor Šimůnek (2026). *Stałe czy zmienne oprocentowanie: kalkulator pokazuje realną różnicę*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/pl/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.