

# RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH MARZEC - KWIECIEŃ 2015

**Witam Cię bardzo serdecznie!**



Wiosna! Choć może tego jeszcze nie widać, wiosna za pasem! Uwielbiam ten czas. Dni coraz dłuższe, na zewnątrz coraz więcej słońca, wewnątrz lepsza pogoda ducha. Od ostatniego raportu minęło niespełna 5 miesięcy. W tym czasie wyjątkowo dużo się działo. Dwa zjazdy absolwentów szkoleń Izy i Piotra Hryniewiczów. Kolejny wymóg wkładu własnego, podniesiony z 5 do 10 procent. Kurs franka szwajcarskiego w styczniu dosłownie eksplodował, przyprawiając kredytobiorców posiadających kredyt w tej walucie w osłupienie. Oraz grudniowa premiera książki „Tajna Broń Kredytobiorcy”. Tu zatrzymam się na moment. Mam do Ciebie ogromną prośbę. Jeżeli zapoznałeś się z moją książką i uważasz, że warta jest polecenia, pomóż mi w jej promocji. Chciałbym, aby jak najwięcej osób wiedziało o jej istnieniu. Wiedza w niej zawarta może pomóc każdemu, kto chce zaciągnąć kredyt hipoteczny.

Wracając do tematu kredytów. Największą zmianą, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku, jest podniesienie wymaganego wkładu własnego z 5 do 10 procent. Jest to temat przewodni tego raportu. Raz jeszcze, na konkretnych przykładach podam sposoby, jak w legalny i łatwy sposób poradzić sobie z wymaganym wkładem własnym. Tych kilka prostych porad pozwoli Ci zaoszczędzić na wkładzie własnym od kilku do kilkudziesięciu tysięcy złotych!

Jeżeli masz pytania, bądź po prostu chciałbyś/abyś podzielić się ze mną pomysłem na kolejne „raporty” proszę Cię o kontakt.

*Ronald Szczepankiewicz*

## 1. W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

- Przegląd i prognoza zmian na rynku kredytów hipotecznych.
- Legalne sposoby na poradzenie sobie z wymaganym wkładem własnym.
- Szczegóły najlepszych ofert pod różnym kątem – z mojej perspektywy, z konkretną ceną. Osoby Fizyczne.

## 2. KRÓTKIE PRZYPOMNIENIE Z czego składa się oprocentowanie kredytu?

| MARŻA  |   | STOPA PROCENTOWA  |   | OPROCENTOWANIE W SKALI ROKU                |
|--|---|---|---|--|
| <p>Jej wartość jest stała i niezmienna przez cały okres kredytowania. Na jej wysokość mamy wpływ poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wkład własny</li> <li>- wybór waluty (PLN, EUR, CHF)</li> <li>- typ kredytowanej nieruchomości</li> <li>- źródło dochodów</li> <li>- raport BIK</li> <li>- cross sell (dokupienie dodatkowych rozw. finansowych)</li> <li>- zmianę banku (na tańszy)</li> <li>- inne</li> </ul> | + | <p>Jej wartość jest zmienna. Pożyczamy pieniądze z banku, ten sam najczęściej ich nie posiada, pożycza je od innego banku na procent. Stopa pr. to wysokość tej pożyczki. Ustalana przez banki między sobą. Klienci i Doradcy nie mają wpływu na jej wysokość.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla PLN WIBOR</li> <li>- dla EUR EURIBOR, lub LIBOR</li> <li>- dla CHF LIBOR</li> </ul> | = | <p><b>Oprocentowanie</b> w skali roku.</p> |

| PRZYKŁAD DLA PLN |   |       |   |       |
|------------------|---|-------|---|-------|
| 2,00%            | + | 1,81% | = | 3,81% |

**LTC** = Loan (dług) To (do) Cost (koszt, np. zakupu, remontu, ale również notariusza prowizji bankowej itd)

**LTP** = Loan (dług) To (do) Price (cena transakcyjna)

**LTV** = Loan (dług) To (do) Value (wartości, np. z operatu szacunkowego)

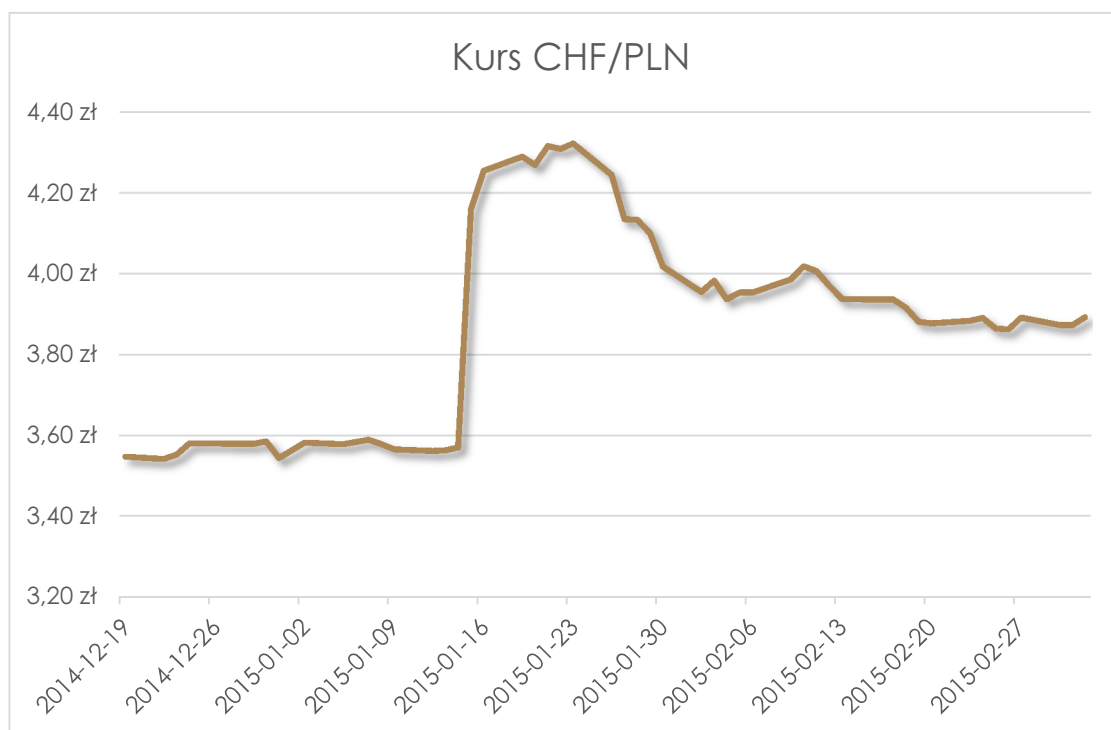
**CASHFLOW** = to co nam zostanie z przychodu, po odjęciu wszystkich kosztów związanych z inwestycją.

**CASHBACK** = jeżeli po całej inwestycji nasz wkład własny jest równy zero, a jeszcze dodatkowo zostaje nam gotówka, której wcześniej nie mieliśmy, to ta gotówka jest cashbackiem.

### 3. KREDYTY HIPOTECZNE

Wszyscy, którzy mają kredyt w walucie denominowanej do franka szwajcarskiego, w styczniu przecierali oczy ze zdumienia obserwując co dzieje się z kursem tej waluty. Centralny bank Szwajcarii ogłosił iż przestaje „bronić” wzrostu swojej waluty. Na efekty nie trzeba było długo czekać. Za jednego franka szwajcarskiego jeszcze tego samego dnia trzeba było zapłacić ponad 5 zł.

Dotychczas utrzymywano sztucznie kurs CHF względem EUR na poziomie 1,2 franka za euro. Stało się to, czego najbardziej obawiano się po niedawnym referendum w sprawie zwiększenia rezerw złota, które miało być pokryciem dla franka. Koniec końców, pomysł upadł, a centralny bank szwajcarski uwolnił kurs franka.



O odpowiedzi na wzrost kursu CHF, Szwajcaria obniżyła po raz kolejny swoje stopy procentowe. Obecnie stopa procentowa LIBOR3M, a więc ta najbardziej popularna wśród kredytów hipotecznych w CHF, wynosi -0,80% (na dzień 21/03/2015). Jak łatwo zauważyć stopy procentowe mają wartość ujemną. Na szczęście banki tę wartość uwzględniają. No dobrze, kurs franka poszybował w górę, stopy procentowe zanurkowały w dół. Jak to wszystko odbija się na miesięcznej racie kredytu, zaciągniętego po niższym niż obecny kurs?

Za przykład niech posłuży kredyt na kwotę 300 000 zł. Po wzroście wartości CHF względem PLN, z 3,55 do 4,30 zł, miesięczna rata kredytu mogła wzrosnąć z 1 655, do 2 025 zł. Obecnie, po uwzględnieniu niższych stóp procentowych, oraz niższego kursu CHF/PLN, rata oscyluje w granicach 1 720 zł. W naszym przykładzie, różnica między ratą przed, a po „odblokowaniu” franka, to około 70 zł. Kto zatem tak naprawdę może odczuć negatywne skutki wzrostu franka? Odpowiedź nie jest jednoznaczna. Wg wzrost, najbardziej odbije się na kieszeni tych osób, które chcą dziś sprzedać nieruchomość, pod którą został zaciągnięty kredyt. W skrajnych przypadkach może okazać się bowiem, że jeżeli chcielibyśmy dziś spłacić kredyt, to wartość salda zadłużenia jest większa niż obecna wartość nieruchomości. Co w takiej sytuacji można poradzić? Idealną sytuacją jest ta, gdy nieruchomość zamiast sprzedać, możemy wynająć. Dotyczy to szczególnie nieruchomości mieszkalnych – mieszkań/domów. W większości przypadków, przychód z wynajmu nieruchomości powinien starczyć na zapłacenie raty kredytu, oraz czynszu do spółdzielni (jeżeli tak występuje). Zawsze powtarzałem to swoim klientom, że szukając nieruchomości, w której chcemy zamieszkać zwracamy uwagę, czy w przyszłości będziemy mogli ją szybko sprzedać i/lub drogo wynająć. Ta zasada dotyczy wszystkich nieruchomości, niezależnie czy kupujemy za kredyt, czy też za gotówkę.

Obniżenie stóp procentowych nie ominęło również Polski. Obecna wartość najpopularniejszej stopy procentowej WIBOR3M dla kredytów w naszej rodzimej walucie to 1,65%. Jest to najniższa wartość w historii. Co więcej plotki z rynku kredytów hipotecznych mówią, że stopy procentowe w niedalekiej przyszłości mogą zostać ponownie obniżone. Dla kredytobiorców oznacza to niższe raty, a dla banków, mniejsze zyski. Jednak czy aby na pewno? Jeżeli czytasz moje raporty, wiesz już że banki chcąc odzyskać stracone pieniądze (na niższych s.procentowych), podwyższają marże kredytowe. Póki co średnia marża kredytowa dla kredytu z minimalnym wkładem własnym - 10% - to ~2,00%. Gdy plotki się sprawdzą, a WIBOR3M spadnie do wartości 1,56%, będziemy mieć średnie oprocentowanie na poziomie 3,56%. Coś Ci to przypomina? Takie i mniejsze, oprocentowanie kredytów hipotecznych jest od dawna u naszych zachodnich sąsiadów – Niemcy, Francja, Wielka Brytania, to tylko kilka przykładów. Zatem, jeżeli zastanawiasz się czy kupić za kredyt nieruchomość teraz, czy za kilka miesięcy, wiedz że z punktu widzenia kalkulatora finansowego, lepiej jest to zrobić teraz. Liczby mówią same za siebie:

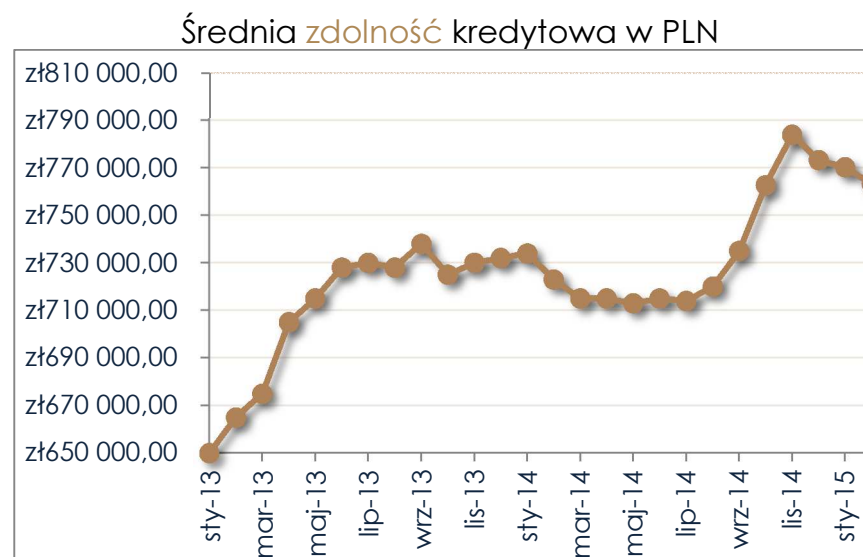
Zaciągając dziś kredyt z marżą 2%, uzyskamy oprocentowanie na poziomie 3,65%, gdyż WIBOR3M ma na dziś wartość 1,65%. Gdyby się okazało, że stopy procentowe zostaną zmniejszone o kolejne powiedzmy 0,24%, do poziomu 1,41%, a marże podniesione do poziomu 2,2%, to końcowe oprocentowanie wyniosło by wtedy 3,61%, zamiast dzisiejszych 3,65%. Zatem, gdybyśmy poczekali, tak czy inaczej mielibyśmy niższe oprocentowanie względem obecnego. Jednak gdybyśmy kredyt zaciągnęli już dziś, po niższej marży kredytowej, to po obniżeniu stóp

procentowych do wspomnianej wartości 1,41%, nasze oprocentowanie końcowe wyniosło by nie 3,61, a 3,41% i przez cały okres kredytowania byłoby ono mniejsze dla osoby, która wybrała niższą marżę. Jak to wygląda na liczbach? Kredyt na 30 lat, na 300 000 zł. Osoba, która zaciągnęła go po wyższej o 0,2% marży, w ciągu całego okresu kredytowania, traci łącznie ponad 12 000 zł. Właśnie dlatego marże mają większe znaczenie niż stopy procentowe.

### Z innych ciekawostek, warto wspomnieć o:

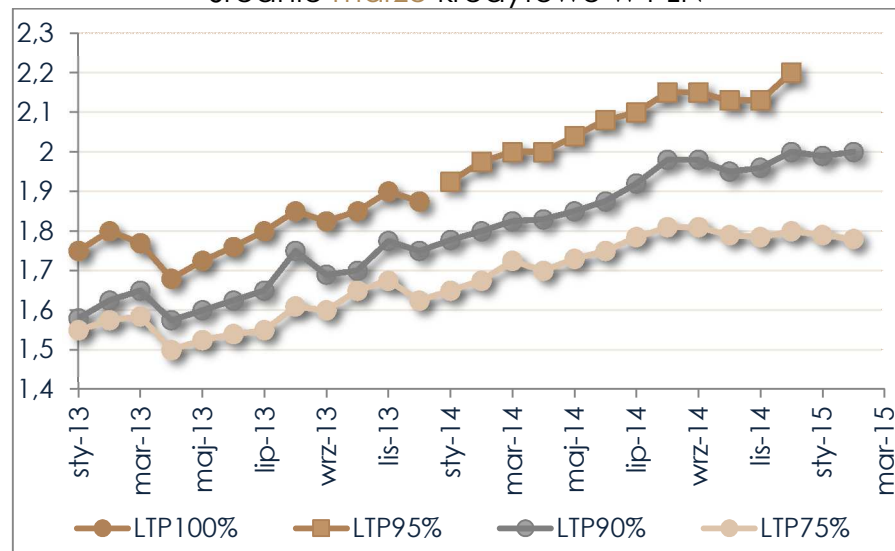
Wg danych rynkowych styczeń/luty 2015 przyniósł nieznaczny wzrost średnich ogólnopolskich cen transakcyjnych. W tym samym czasie ceny transakcyjne dla nieruchomości we Wrocławiu i w Gdańsku nieznacznie spadły.

Lada dzień skończą się dopłaty do pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu „Rodzina na swoim”. Jeżeli zaciągnąłeś taki kredyt około 8 lat temu, pamiętaj że Twoja rata lada moment wzrośnie! Średnio o 30%, w stosunku do obecnej. Dla kredytu na 30 lat, zaciągniętego na kwotę około 300 000 zł, to wzrost raty o około 400-500 zł.



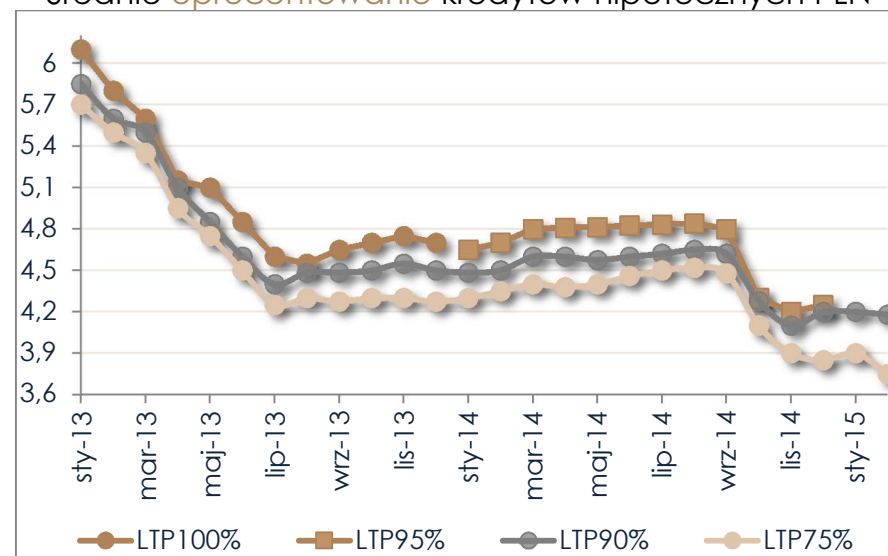
Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tys zł netto.

## Średnie marże kredytowe w PLN



Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys zł, wkład własny 25%. Źródło expander.pl

## Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych PLN



Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys zł, wkład własny 25%. Źródło expander.pl

## 4. LEGALNE SPOSOBY NA PORADZENIE SOBIE Z WYMAGANYM WKŁADEM WŁASNYM.

### O co chodzi?

Początek roku przyniósł ze sobą podwyższenie już istniejącego wymogu minimalnego wkładu własnego. Do tej pory wkład własny był na poziomie 5%, a od stycznia 2015 roku, wzrósł do 10%. Co to oznacza?

Przykład:

- Kwota zakupu nieruchomości 250 000 zł, jest to cena za jaką zbywca chce sprzedać nam nieruchomość,
- Kwota na remont 50 000 zł.

Wg najnowszej rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego, jeżeli nieruchomość chcemy kupić w kredycie, to minimalny wymagany wkład własny na powyższą inwestycję wynosi 10%. A więc w tym wypadku 10% od łącznej kwoty kredytu to 30 000 zł (od sumy 300 000 zł). Tak, od remontu również wymagany jest wkład własny. Jednak to nie wszystkie koszty związane z zakupem nieruchomości za kredyt! Dochodzi nam:

- Podatek PCC 2%, liczony od ceny transakcyjnej, na rynku wtórnym
- Taksa notarialna, około 1%, liczona od ceny transakcyjnej
- Prowizja bankowa około 2%, liczony od łącznej kwoty kredytu
- SUMA wszystkich kosztów związanych z zakupem nieruchomości to **313 500 zł** (250 000 + 50 000 + 5000 + 2500 + 6000).

Jak łatwo policzyć, aby kupić powyższą nieruchomość, powinniśmy dysponować wkładem własnym na poziomie blisko 15%. Dla prostszego tłumaczenia przykładów, uznaję, że aby wkład własny dla nieruchomości na rynku wtórnym był równy 0 zł, powinniśmy dysponować kwotą około **14%** (43 500), od łącznej kwoty kredytu (43 500 / 313 500). Sposobów na ominięcie wkładu własnego jest mnóstwo, ja opiszę cztery z nich. Rozwiązania te można ze sobą naprzemiennie łączyć, uzyskując 14% i więcej wkładu własnego.

## 1. Dodatkowe zabezpieczenie

Zacznę od najprostszego sposobu poradzenia sobie z wymaganym wkładem własnym. W naszym przykładzie, aby wkład własny był na poziomie 0 zł, powinniśmy dysponować zabezpieczeniem w postaci nieruchomości o wartości minimum 364 535 zł ( $364\ 535 - 14\% = \sim 313\ 500$ ). Skoro nasza nieruchomość nawet po remoncie - nie jest tyle warta, możemy dodać inną nieruchomość mieszkalną, aby bank wziął ją jako dodatkowe zabezpieczenie do kredytu. W takim wypadku bank zabezpieczy jeden kredyt, na dwóch nieruchomościach. W księgach wieczystych obydwu nieruchomości będą wpisy dotyczące kredytu. Idąc dalej tym tropem, założmy, że dodatkowym zabezpieczeniem będzie mieszkanie o wartości 200 000 zł.

Zatem, łączne zabezpieczenie to  $300\ 000\ \text{zł} + 200\ 000\ \text{zł} = 500\ 000\ \text{zł}$ .

Łączna kwota kredytu 313 500 zł

$LTV = 313\ 500 / 500\ 000 = \sim 63\%$

LTC = 100%

Tym sposobem nasz wkład własny w całą inwestycję jest równy 0 zł. Co więcej dzięki niektórym bankom, dającym nam dodatkowo kredyt na cel dowolny, możemy uzyskać dodatkowy cashback.

### Zalety

- Niskie LTV oznacza
  - lepsze warunki kredytowe
  - większą zdolność kredytową
  - niższą miesięczną ratę
  - sumarycznie mniejsze odsetki kredytowe
  - większą liczbę banków, chętnych udzielić nam kredytu

### Wady

- Nie każdy bank zgodzi się na tzw „hipotekę łączoną”
- O wiele lepiej z punktu kalkulatora finansowego, było by wziąć drugi osobny kredyt (pożyczkę hipoteczną), gdzie zabezpieczeniem była by druga nieruchomość. Dzięki temu uzyskalibyśmy większy cashback (max do LTV 75%).
- Nieruchomość jako dodatkowe zabezpieczenie, na dzień złożenia wniosku, musi być wolna od kredytu.



## 2. Zadatek

Jeśli z umowy przedwstępnej wynika, że zbywca potwierdza iż otrzymał gotówką bezzwrotny zadatek, wówczas bank ma dowód, że wkład własny został wniesiony. A więc bez problemu powinien udzielić nam kredytu na pozostałą wartość.

Wracając do naszego przykładu. W wariancie gdy będziemy chcieli kupić i wyremontować nieruchomość za kredyt hipoteczny, powinniśmy w umowie przedwstępnej mieć zapis, że zbywca przyjął zadatek bezzwrotny na poziomie minimum 48 334 zł ( $313\,500/0,9 - 250\,000 - 50\,000$ ). Natomiast kwota transakcyjna równa jest, bądź większa niż zł 298 334 ( $250\,000 + 48\,334$ ).

Przyszła wartość nieruchomości po remoncie to 348 334 ( $298\,334 + 50\,000$ ) i na niej właśnie oprze się bank, wyliczając nasz minimalny wkład własny. Zatem 10% od 348 334 zł da nam kwotę ~34 833 zł, a więc dostaniemy kredyt w wysokości ~313 500 zł ( $348\,334 - 34\,833$ ).

LTC = 100%

LTV = 105%

### Wady

- Im większa cena transakcyjna, tym większy podatek PCC, taksa notarialna.

## 3. Wartość rynkowa nieruchomości

Oczywiście chodzi o stworzenie operatu szacunkowego, w którym wartość nieruchomości przyszła po remoncie, będzie większa od ~~cen~~ sumy wszystkich kosztów do poniesienia o minimum 10%.

$313\,500 / 0,9 =$  minimalna wartość rynkowa nieruchomości po remoncie = 348 334 zł

LTC = 100%

LTV = 90%

### Wady

- Jeżeli chcemy kredyt na remont, bank może żądać aby różnica w cenie transakcyjnej, a przyszłej wartości po remoncie, była wypełniona w całości poprzez koszty remontowy.

- Obecnie wartość rynkową potwierdzoną przez niezależnego Rzecznawcę majątkowego, akceptuje Millennium Bank, oraz Alior Bank. ING zaakceptuje tylko wtedy, gdy w momencie składania wniosku o kredyt, jesteśmy już właścicielami nieruchomości (refinansowanie poniesionych kosztów zakupu).

#### 4. Kosztorys remontowy.

Pieniądze na remont uzyskamy z kredytu. Jeżeli chcemy dostać kredyt w wysokości 313 500 zł, powinniśmy poinformować bank, że nasza nieruchomość po remoncie będzie warta minimum 348 334 zł, to już ustaliliśmy. W tym wypadku podwyższymy nie cenę transakcyjną, a kosztorys remontowy.

Jeżeli chcemy dostać z kredytu 50 000 zł na remont, do wniosków kredytowych powinniśmy dołączyć kosztorys remontowy na kwotę minimum 98 333,33 zł. Po spełnieniu wszystkich warunków do wypłaty kredytu, pieniądze zostaną przebrane w następujących proporcjach:

- a) Na konto zbywcy idzie 215 167 zł z kredytu na zakup nieruchomości, oraz 34 833 zł z kieszeni Inwestora - jako 10% wkład własny, ale od wartości nieruchomości po remoncie.
- b) Na konto Inwestora, bank przelewa w kredycie na remont 98 333,33 zł  $(348\ 334 * 0,9 - 215\ 167)$ .

LTC = 100%

LTV = 105%

#### **Wady**

- Trzeba zrobić remont i się z niego rozliczyć.
- Trzeba mieć gotówkę na wkład własny, który później odzyskamy w remoncie.
- Część banków będzie żądać 50% faktur kosztowych, jako dowód poniesionych kosztów remontu.

## 5. PONIŻEJ PRZEDSTAWIAM **SZCZEGÓŁY NAJLEPSZYCH OFERT** POD RÓŻNYM KĄTEM – Z MOJEJ PERSPEKTYWY, Z KONKRETNĄ CENĄ. OSOBY FIZYCZNE.

Bez owijania w bawełnę, przechodzę do sedna ☺

Kryteria wyboru banku:

- LTP min 90%, najlepiej 100% i to w LTC,
- Okres kredytowania do 35 lat (najlepiej),
- Jeżeli to możliwe, brak prowizji, lub możliwość jej skredytowania,
- Brak Cross-Sell'u - dodatkowych rozwiązań finansowych (ubezpieczeń, programów regularnego oszczędzania, oraz innych Inwestorowi niepotrzebnych bzdur),
- Dopiero na samym końcu, ale również ważna - najniższa marża kredytowa.

### **NAJLEPSZY** – Bank dla Inwestora (spełniający powyższe kryteria

1. **Alior Bank** - jako jedyny przyjmie wycenę z operatu szacunkowego, więc max LTC100%. Realne LTP 90%. (gdy wycena z banku). **UWAGA!** W placówce „na bank” dostaniesz ofertę z ubezpieczeniem na życie Aviva. Koszt tego ubezpieczenia to 10% (słownie dziesięć procent) od kwoty kredytu (a realnie nawet 11%, bo płacisz ubezpieczenie od ubezpieczenia! Co za bzdura) Zbrodnia w biały dzień! ☺ U nas oferta niestandardowa, marżę ustala komputer, jednak najczęściej dają ~2,40%, prowizja 2.0%, trzeba tylko założyć konto. Wcześniejsza spłata 1,5, przez pierwsze 3 lata. Ub. niskiego wkładu własnego podnosi marżę o 0,2% (liczone od ceny transakcyjnej). Po ostatnich podwyżkach marż, bank dla Inwestora w wielu przypadkach okazuje się lepszy od PKO BP! **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 2,6%!** Genialny proces kredytowy, na decyzję czeka się do 2 tygodni kalendarzowych. Bank

chętnie idzie na różnego rodzaju ustępstwa. Dobrze liczą zdolność kredytową. Dadzą kredyt do 80 roku życia, na max 35 lat (choć czasem dają do 30 lat). Dadzą decyzję finansową bez podpisanej umowy przedwstępnej, ale trzeba podać konkretną nieruchomość (oświadczenie kupującego i zbywcy). **UWAGA! W tym banku nie ma limitu kredytów na osobę fizyczną!** Idealny bank dla kogoś kto posiada już 3-4 kredyty hipoteczne. Wady: Single z działalnością i max LTC – marża 3,00%; aby rozliczyć remont, trzeba przedstawić zdjęcia po remoncie przedstawiające nieruchomość po remoncie, zgodnie z harmonogramem dołączonym do wniosku (wcześniej było 50% faktur + zdjęcia).

2. **PKO BP** – max LTV 90%. **UWAGA!** Nie biorą już wartości z „naszego” operatu! Obecnie robią własną wycenę. Jeżeli wartość z ich wyceny wyjdzie większa niż cena transakcyjna, uznają ją. Marża standardowa dla LTV90% = 2,11% (dla kredytu pow. 200 000 zł); prowizja 2%. LUB prowizja 0 zł, ale wymagane ub. od utraty pracy (nie opłaca się, drogo 3,25% od kwoty kredytu, bez sensu) wtedy marża na LTV90% = 1,83% (kredyt pow. 200 000 zł). Do każdej oferty można założyć konto + kartę kredytową (dzięki temu marża będzie niższa o 0,07%). Można wykupić ubezpieczenie nieruchomości (opłaca się, niższe składki niż poza PKO, bo kosztuje 0,08% wartości nieruchomości rocznie, ale nie obniża marży). Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego powyżej LTV80% podnosi marżę o 0,25%. **Marża przy LTV90% + ub.niskiego.wkła.wł. + ZERO CROSSELU = 2,36%**. Dadzą kredyt na 35 lat, do 75 roku życia (realnie). Remont rozliczają na podstawie inspekcji osoby z banku, przed i po remoncie. Nie chcą faktur. Nie akceptują zdjęć. Dobrze liczą zdolność kredytową. Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę 2% przez cały okres trwania kredytu. Natomiast częściowa spłata jest objęta prowizją 1,5% tylko przez pierwsze 3 lata, potem 0%, więc po 3 latach można za 0 zł nadpłacić powiedzmy 99,9% kapitału. Dadzą decyzję kredytową (finansową), bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży. **WAŻNE!** trzeba podać, już na etapie wniosku docelową nieruchomość. Zaznaczam że to bank dla inwestorów mogących sobie pozwolić na luksus, w postaci czasu. W banku powiedzą Ci że na decyzję kredytową będziesz czekać 2-3 tyg. Rzeczywistość okazuje się inna. Miesiąc to realny czas, a najlepiej nastawić się, że 1 miesiąc trzeba czekać na samą decyzję kredytową!
3. **Millennium** – Max LTV 90%. „Obcinają” kwoty wartości nieruchomości, z „naciągniętych” operatów. Uwaga *podwyżka marż!* Marża wyjściowa 2,59% (dla LTV90% i kwoty pow. 300k); po cross-sellu 2,09% (konto z wpływami, aktywna karta debetowa nie mylić z kredytową), prowizja 2%; Dadzą na 35 lat, do 74,5 roku życia (realnie), do Dadzą pieniądze na remont. **Brak ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.** Jest już wliczony w marżę. Wymagają ub. na życie (opłaca się, w banku kosztuje 20 zł na każde 100k kredytu, więc taniej niż poza bankiem). **Marża na LTV90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 2,59%**. Prowizja za wcześniejszą spłatę 2% tylko przez 4 lata, potem 0%. Dadzą decyzję kredytową (finansową), bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna - sprzedaży. **WAŻNE!** trzeba podać

już na etapie wniosku, docelową nieruchomości. **UWAGA!** Jeżeli wynajmowana nieruchomość jest obciążona kredytem hipotecznym, nie zaakceptują dochodu z najmu tej nieruchomości. Chyba że jest to przychód dla działalności gospodarczej.

- 4. Eurobank** – Nie akceptują wartości z operatu. Promocja „W parze taniej”. Dla LTP90% i jednego źródła dochodu marża 1,75%, dla dwóch źródeł dochodu 1,55%, prowizja 2%, lub prowizja 0 zł, a marża 2,05% (jeden dochód), 1,85% (dwa dochody). W dalszym ciągu szybki proces; max 30 lat, do 70 roku życia, wymagają ubezpieczenia na życie (małe składki 36zł na każde 100k salda kredytu). Ubezpieczenie niskiego wkładu podwyższa marżę o 0,15% do osiągnięcia LTP80%. **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 1,70% (gdy dwa źródła dochodu)**. Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 3% tylko przez 3 lata, potem 0 zł. Częściowa spłata jest darmowa przez cały okres. Dadzą decyzję kredytową (finansową), bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomość (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej). **Najlepszy bank, dla osób chcących dostać decyzję kredytową, bez podpisania umowy przedwstępnej (nie trzeba podawać konkretnej nieruchomości)**.
- 5. Pekao SA** – Nie akceptują wartości z operatu. Dla LTP90% i kredytu 200 – 400 000 PLN marża 1,69% (prowizja 1,69% płatna gotówką), lub marża 1,74% (prowizja 1,69%, kredytowana). Aby spełnić warunki promocji należy założyć w banku konto + kartę kredytową lub ub. Nieruchomości (dość drogie). Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest płatne z góry za cały okres kredytowania (opłaca się, wychodzi taniej niż u konkurencji)! Bardzo szybki proces kredytowy, szczególnie dla małych kredytów (do 300k; o ile analiza oddziałowa); max 30 lat, do 70 roku życia, max LTP90%. Jeżeli do kredytu przystąpi tylko jeden Inwestor, na 100% Bank zażąda ubezpieczenia na życie, na wypadek śmierci z cesją na bank (trzeba się ubezpieczyć na min. 25% kwoty kredytu, małe składki, opłaca się). Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę 2% przez cały okres trwania umowy. Możliwa bezpłatna częściowa spłata do 10% kwoty kredytu rocznie. **Dadzą decyzję kredytową (finansową), bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomość (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej)**. Dobry bank na zakup pierwszej nieruchomości na kredyt. Przy następnej bardzo często wymagają 15% wkładu własnego. Dają kredyty tylko na cele mieszkaniowe. Jeżeli jesteś singlem, masz niemal zerowe szanse na drugi kredyt w tym banku.

**NAJLEPSZY** – Bank na FLIPA (szybki zakup, szybka sprzedaż)

- 1. mBANK** – Nie akceptują wartości z operatu. Wycena 0 zł. Obecnie ma dobrą ofertę tylko dla nieruchomości z pełnym prawem własności. Wtedy wniosek trafia do mBanku Hipotecznego, gdzie realnie przechodzi dopiero z 15% wkładem własnym. Wtedy marża dla LTP85%, dla osób zarabiających (netto) odpowiednio = do 8000 zł (1,60%) 8-12 000 zł (1,55%), >12 000 zł (1,50%). W przypadku spółdzielczego prawa do lokalu, marże w górę o 2%, co jest kompletnie nie opłacalne, bo marża przy LTP90% może wyjść nawet 3,60%! Normalnie prowizja 2%, składając wniosek za naszym pośrednictwem, prowizja najczęściej (nie zawsze) wynosi 0 zł. Wymagają ubezpieczenia PBS (życie, hospitalizacja), koszt 1,40% od kwoty kredytu, z góry na 2 lata. Po 24 miesiącu płaci się dodatkowo 4% miesięcznej raty przez 3 lata. **Idealny bank na FLIPA.** Większość kosztów można odzyskać. Realny koszt uzyskania i wcześniejszej spłaty kredytu, bardzo niski! Trochę droższy jest ING i wymagają 20% wkładu własnego. Ogromnym atutem banku jest **Mechanizm Bilansujący**. Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% przez 3 lata, potem 0 zł. Jeżeli ktoś chce nadpłacić kredyt, może to zrobić za 0 zł przez cały okres. A co najważniejsze – dzięki MB - zawsze może tę nadpłatę z powrotem odzyskać (koszt 0 zł, odsetki wzrastają do poziomu sprzed nadpłaty). Koszt MB = 100 zł miesięcznie plus 2% od kwoty kredytu na starcie. Idealny Bank dla ludzi chcących nadpłacać (są i tacy inwestorzy :), a jednocześnie mieć dostęp do tych pieniędzy. **Dadzą decyzję kredytową (finansową), bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży. WAŻNE! trzeba podać już na etapie wniosku, docelową nieruchomość, a zbywca musi podpisać „oświadczenie zbywcy” na druku bankowym.**
- 2. ING Bank Śląski** – Akceptują wartość z operatu, tylko gdy już jesteśmy właścicielami nieruchomości. We wszystkich innych przypadkach robią własną wycenę. max LTP80%, lub LTV80%. Bank ma ofertę „Mieszkaj bez kompromisów”, prowizja 0% i stała marża 1,65% (dla kln poniżej 35 roku życia). Bank wymaga ub. życie tylko przez 3 lata (najtańsza składka 25 zł na każde 100 000 zł salda zadłużenia). Standardowa prowizja 1,80% (dla kln stałych i nowych) oraz prowizja 1,0% i 0% (dla klientów VIP). Marża 1,65% (dla kredytu powyżej 200k). Dla tych marż wymagają konto z obrotem (nie wynagrodzenie) co miesiąc minimum 2000 zł. Przy ofercie standardowej ub. życie nie jest wymagane. Dość szybka decyzja do 3 tygodni. Dobrze liczą zdolność z działalności gospodarczej. Dadzą kredyt na 35 lat do 70 roku życia. Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi 2% przez pierwsze 3 lata, potem jest 0 zł. W zasadzie jest to jedyna opłata jaką trzeba ponieść w ING, inwestując w nieruchomość na FLIPA. **Bank nie ma limitów jeśli chodzi o ilość kredytów na jednego kln, może mu przyznać łącznie do 4mln kredytu .** Dadzą decyzje (finansową) bez podpisanej umowy przedwstępnej (trzeba tylko dostarczyć oświadczenie kln odnośnie kupowanej nieruchomości).

**NAJLEPSZY** – Bank z najniższą marżą:

1. **Citi Bank** – Niskie marże na poziomie 1,04-1,7% uzależnione od dochodu, wkładu własnego (zazwyczaj wymagają 20%), oraz od aktywów (trzeba posiadać min. 200k na lokacie w tym banku). Im niższa marża tym wymagane wyższe dochody. Jest też możliwość nadrobienia dochodów poprzez założenie lokaty na 3 miesiące. Robią remont, rozliczają poprzez inspekcję przed i po remoncie. Długi proces kredytowy, na decyzję trzeba czekać około 1 miesiąca. Crossell konto ROR + karta kredytowa, prowizja 1%. Podsumowując, aby Citi było konkurencyjne trzeba mieć dochody netto na poziomie >12 000 zł miesięcznie, i/lub możliwość zdeponowania na lokacie pieniędzy w wysokości 50 – 200 000 zł.
2. **ING Bank Śląski**
3. **BPH** – Max do LTP80%, oferta promocyjna marża 1,35 - 1,55% (marża uzależniona od wybranej opcji I,II lub III, od scoringu bankowego/oceny klienta, na którą wpływ ma wiele czynników), prowizja 1,90% (zamiast prowizji ub. życie 0,7% + ub. pracy płatne z góry). Dla marży 1,55%, wymagane konto z wpływami wynagrodzenia (min 70% dochodu) + karta kredytowa (z transakcjami 500zł/mc) przez cały okres. W przypadku nie dochowania warunków wpływów i karty bank na stałe podnosi marżę o 0,4%. Wcześniejsza spłata jest objęta prowizją 2% tylko przez pierwsze 5 lat, potem jest 0%. Dadzą kredyt maksymalnie na 30 lat do 70 roku życia (czasem do 75). Nie biorą wartości z zewnętrznego operatu. Robią własną wycenę, za którą płaci Inwestor. Ubezpieczenie pomostowe podwyższa marżę o 1,25% do czasu wpisu hipoteki. Proces w banku może być długi i często wymagają wielu dodatkowych dokumentów. Na decyzje można czekać od 2-6tygodni.
4. **Eurobank**
5. **Deutsche** – Max do LTV90%, w zasadzie optaca się tylko oferta z ubezpieczeniem na życie, czyli „Pakiet Ubezpieczeniowy” (koszt 1,80% kwoty kredytu, płatne z góry za 2lata, potem 0,048% aktualnego salda zadłużenia przez 3 lata). Można wybrać też „Pakiet Inwestycyjny” z programem reg. oszczędzania (koszt 1,08% kwoty kredytu płatne z góry za rok, potem składka około 90zł na 100 000 PLN kredytu, przez 7 lat; po 7 roku można przejść na okres bez składowy, cały program trwa 10 lat, Skandia), marża na LTP90% przy prowizji 0% = 1,59% (przy kredycie powyżej 350k). Wymagają konta z wpływami wynagrodzenia (w wysokości min. dwukrotność miesięcznej raty, część wpływów; tylko w wypadku umów zlecenie/dzieło/o pracę) + kartę kredytową. Konto i karta wymagane przez 5 pierwszych lat. Ubezpieczenie niskiego wkładu podwyższa marżę o 0,20%. **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 1,79% (przy kredycie powyżej 350k i dochodzie z umowy o pracę, dzieło, zlecenie).** Dla Inwestorów prowadzących działalność max LTP85%, wtedy marża 1,95% (przy kredycie powyżej 350k). Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi



2% przez pierwsze 5 lat, potem 0 zł. Bank przez pierwsze 12 mcy ma promocyjną marżę 1,20% (Pakiet Ubezpieczeniowy lub Inwestycyjny) oraz marżę 1,10% (gdy Pakiet Ub + Inwest, co jest nieopłacalne). Miesiąc na decyzję kredytową!

**NAJPEWNIJSZY** – bank liczący najlepiej zdolność:

1. **mBANK**
2. **PKO BP**
3. **Alior**
4. **Millenium**
5. **BZ WBK**

**NAJSZYBSZY** – bank z najszybszym procesem (czas kalendarzowy, deklarowany przez bank, do uzyskania samej decyzji kredytowej):

1. **Millennium** – wydają decyzję do 4 dni roboczych.
2. **Alior Bank** – do 10 dni kalendarzowych.
3. **Pekao SA** – szybka decyzja finansowa do 10dni. **UWAGA! Bank wstrzymał wydawanie decyzji kredytowych do 3 dni roboczych. Nie wydaje decyzji bezpośrednio w oddziale. Większość wniosków kierowana jest do centrali, a to trwa. Na decyzję czekamy nawet do 10 dni kalendarzowych.**
3. **BGŻ, ING** – do 2 tygodni.
4. **Deutsche** – do 4 tygodni. W przyśpieszeniu decyzji pomaga deklaracja wykupienia ubezpieczenia na życie, albo programu regularnego oszczędzania i to niestety jest prawdą.
5. **PKO BP** – do 3 tygodni. Bardzo dużo zależy od tego gdzie składamy wniosek kredytowy. Często bywa tak, że im większy i bardziej znany oddział tym dłużej czekamy. W praktyce może się okazać, że minie 4 i więcej tygodni.
6. **mBANK** – do 5 tygodni.



7. **BOŚ Bank** – do 5 tygodni. Jeżeli po tym czasie jej nie dostaniesz, znaczy że już jej w ogóle nie dostaniesz.
8. **BPH** – do 6 tygodni. Czasem zdarza się, że decyzja jest w dwa tygodnie, innym razem czeka się 1,5 mca. Ten Bank, to jedna wielka niewiadoma ☹.
9. **CITI** – Bank na wiele tygodni przed złożeniem wniosków prowadzi na nie specjalne zapisy! Ogromne znaczenie mają „kontakty” jakie posiada osoba u której składasz wniosek. Na decyzję czeka się około 1 miesiąc.

**BANK NA HIPOTEKĘ ŁĄCZONA** – bank, który zabezpieczy się na raz na więcej niż jednej nieruchomości:

1. Alior
2. Deutsche
3. ING
4. mBANK
5. PKO BP
- 6.

**BANK DLA OSÓB OSIĄGAJĄCYCH DOCHÓD W WALUCIE OBCEJ** – bank, który udzieli kredytu osobie zarabiającej EURO. Kolejność alfabetyczna.

**UWAGA!** W tym przypadku, starając się o kredyt, trzeba zadać pytanie, nie „na jakich warunkach”, a „czy i gdzie, w ogóle dostanę kredyt w euro?”.

## **ALIOR BANK**

- Max LTC: 90%
- Max okres kredytowania: 35lat

- Oprocentowanie = Marża ok. 4,5% - 5,3% + LIBOR3M (uzależniony od waluty) ok. 0,02%-0,5% = od. 4,52%-5,52%, do 5%-5,8%.
- W przypadku waluty CHF, LIBOR jest na minusie -0,79%, co znacząco obniża marżę.
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EURO, CHF, USD, GBP. W praktyce daje w EUR i GBP.
- Dokumenty, które muszą być przetłumaczone:
  - raport odpowiednika BIK-u,
  - umowa o pracę,
  - zezwolenie na pobyt stały za granicą (jeśli w danym kraju jest wymagane)
  - zezwolenie na pracę (jeśli w danym kraju jest wymagane)
  - zaświadczenie o zarobkach,
  - wyciąg z konta z 6 mcy (przy umowie o pracę)

## Deutsche Bank

- Max LTP: 90% (Polak pracujący w Polsce), 70% (Polak za granicą w UE)
- Max okres kredytowania: 30lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 2,8-3,0% + EURIBOR3M ok. 0,02% = ok. 2,82-3,02%
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EURO
- Dokumenty, które muszą być przetłumaczone:
  - raport odpowiednika BIK-u
  - umowa o pracę
  - zezwolenie na pobyt stały za granicą
  - wyciąg z konta z 3mcy (przy umowie o pracę)
- Dokumenty, które nie muszą być przetłumaczone:
  - zaświadczenie o dochodach (bank ma druki PL, ENG, DCH)
- Jeśli klient pracuje za granicą ale nie rozlicza się z polskim urzędem skarbowym to może nie otrzymać kredytu.
- Aby uzyskać kredyt w EUR, trzeba założyć konto w banku, kartę kredytową, wziąć ubezpieczenie na życie (zamienne z programem regularnego oszczędzania, 90 zł składki na każde 100 000 zł kredytu) DROGO!

- Ogólnie ciężko jest otrzymać w tym banku kredyt w euro, utrzymanie 1 osoby za granicą bank policzy 1300 euro/mc !. Także min dochód to 2000euro/mc
- Bank jako jedyny może zaakceptować dochód z działalności gospodarczej, ale tylko tej prowadzonej tylko na terenie Niemiec.

**PEKAO S.A. UWAGA! TO FIKCJA!** Ten bank ma taki kredyt w ofercie, ALE nikt kogo znamy nigdy nie dostał tam decyzji pozytywnej.

- Max LTV: 60-70%
- Max okres kredytowania: 20lat (LTV 60%), 15% (LTV 70%)
- Oprocentowanie = Marża około 3,9%-5,9% + LIBOR3M (w zależności od waluty) 0,02%-055% = od 3,92%-5,92% do 4,45%-6,45%.
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EURO, GBP, USD, NOK, SOK
- Dokumenty, które muszą być przetłumaczone:
  - raport odpowiednika BIK-u,
  - umowa o pracę,
  - zezwolenie na pobyt stały za granicą (jeśli w danym kraju jest wymagane)
  - zezwolenie na pracę (jeśli w danym kraju jest wymagane)
  - zaświadczenie o zarobkach,
  - wyciąg z konta z 3mcy (przy umowie o pracę)
- Na niektóre kraje bank ma sankcje i nie może wtedy udzielić kredytu.
- Bank będzie potrzebował PIT-ów, więc jeśli kln. nie rozlicza się na podobnych zasadach co w Polsce, to bank nie udzieli kredytu.
- Jeśli klient nie rozlicza się w Polsce wówczas, powinien do wniosku złożyć oświadczenie, że nie jest zobowiązany do składania deklaracji podatkowych w Polsce ani za granicą i że nie otrzymuje od swojego pracodawcy rozliczeń podatkowych.
- Na ten moment nie jest tanio. Bank wymaga dość dużego wkładu własnego i przyznaje kredyt na dość krótki okres.

## 6. PODSUMOWANIE

Jeżeli jeszcze zastanawiasz się nad zakupem nieruchomości za kredyt, lub wzięciem kredytu pod nieruchomość, konsolidacją kredytów pod nieruchomość, ale nie wiesz:

- Czy masz zdolność kredytową,
- Jaka będzie rata,
- Jak skredytować daną nieruchomość,
- Jak się za to zabrać,
- Nie masz czasu na „latanie” po bankach,
- Szukasz osoby, która załatwi kredyt za Ciebie,

Lub masz inne pytania, pisz / dzwoń chętnie pomogę.

Z wyrazami szacunku,  
Ronald Szczepankiewicz

Niezależny Doradca Finansowy  
Specjalizacja Kredyty Hipoteczne  
Obszar działalności – cała Polska  
Telefon +48 512 424 819  
Email [ronald@szczepankiewicz.biz](mailto:ronald@szczepankiewicz.biz)  
[www.doradztwohipoteczne.pl](http://www.doradztwohipoteczne.pl)



## GŁÓWNI PARTNERZY



edukacja  
inwestowania  
w nieruchomości



**JAK OSZCZĘDZAĆ  
PIENIĄDZE?**

## POZOSTALI PARTNERZY

Mieszkanicznik od podszewki

Wolność finansowa , Inwestowanie w nieruchomości w kreatywny sposób .

