

RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH WRZESIEŃ 2015



Więtam Cię bardzo serdecznie!

Dziękuję! Ogromne zainteresowanie raportami hipotecznymi, oraz rosnąca liczba prób o bardziej regularne sprawozdania sprawiły, że postanowiliśmy opracowywać raporty co miesiąc. Od ostatniego z nich jak zawsze wiele się zmieniło, biorąc pod uwagę okres i sytuację rynkową. Obecnie jesteśmy w samym środku gorącego okresu wynajmu dla studentów. Czas ucieka! W tym celu odsyłam Cię do mojego ostatniego raportu, w którym dokładnie opisałem to zagadnienie – „Wrzesień 2015, zakupione, wyremontowane, gotowe do wynajmu mieszkanie pod studentów! Poradnik kredytobiorcy. Zakup nieruchomości na kredyt hipoteczny krok po kroku!”

Korzystając z okazji chciałbym zaprosić Cię na wyjątkowe wydarzenie. 24 – 25 października 2015 roku w Łodzi odbędzie się **VII Kongres dla Inwestorów w nieruchomości**, organizowany przez Stowarzyszenie Mieszkanicznik. W niedzielę 25 października, o godzinie 9:30, będę prowadzić tam wykład pt. „Zakup nieruchomości na kredyt - jak zaplanować całą inwestycję wcześniej”. Liczę na Twoją obecność, będzie mi bardzo miło, jeżeli się spotkamy i porozmawiamy. Oprócz informacji związanych z tematem wykładu, mówić będę również o wielu branżowych szczegółach. Będą to istotne kwestie, bo podparte wieloletnim doświadczeniem w pracy z Inwestorami, a bezpośrednio związane z finansowaniem nieruchomości na kredyt, dając realne przełożenie na oszczędności/zyski z tej formy inwestowania. Jeszcze raz zapraszam i wierzę – do zobaczenia!

Zgodnie z Waszymi sugestiami, wraz z tym raportem **rozpoczynam nowatorski cykl artykułów** o tym, jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. W tym sprawozdaniu opiszę działalność gospodarczą, ponieważ Twoje obecne działania w tej materii mają realne przełożenie na to, jaką zdolność kredytową będziesz miał w Nowym Roku. Temat główny raportu to - na specjalne życzenie Judyty i Marka, jednych z subskrybentów – remont lub wykończenie nieruchomości za pieniądze z kredytu. Zachęcam do lektury!

PS Kilka dni temu już po raz trzeci **gościłem na blogu Michała Szafrąńskiego** jakoszczedzacpieniadze.pl. Nagrania ze mną możecie odsłuchać pod [TYM linkiem](#). Polecam! ☺

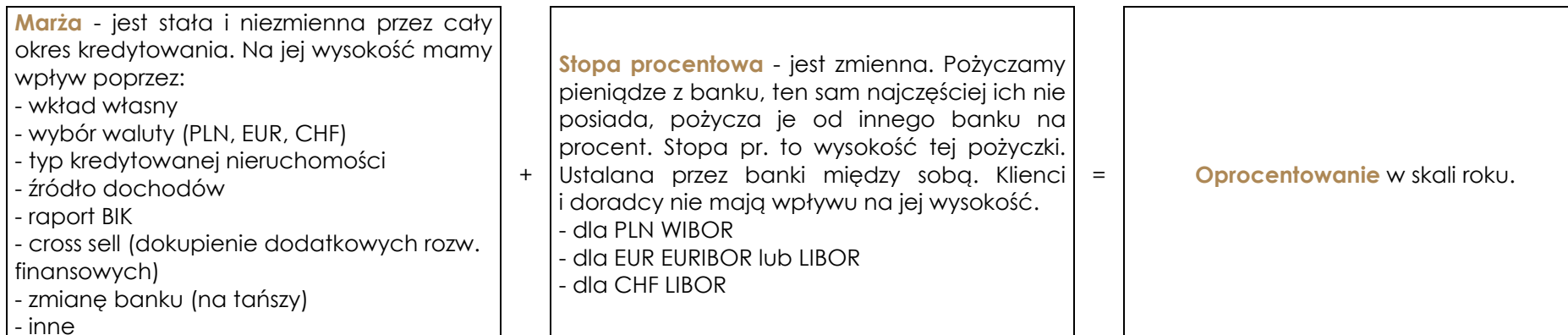
PPS Pewnie zauważyliście logotyp RM KREDYTY – serdecznie zapraszam na nową stronę internetową naszego Doradztwa Kredytowego – www.rm kredyty.pl. Skrót RM oznacza Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko. Część z Was miała okazję współpracować z Magdą, jednym z najlepszych Doradców kredytowych w Polsce.

Ronald Szczepankiewicz

W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej.
2. Sierpień - Wrzesień 2015, remont lub wykończenie nieruchomości za pieniądze z kredytu hipotecznego. Krok po kroku!
3. Szczegóły najlepszych ofert pod różnym kątem – z mojej perspektywy i z konkretną ceną. Osoby fizyczne.

KRÓTKIE PRZYPOMNIENIE Z czego składa się oprocentowanie kredytu?



Przykład dla PLN				
2,02%	+	2,39%	=	4,41%

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)

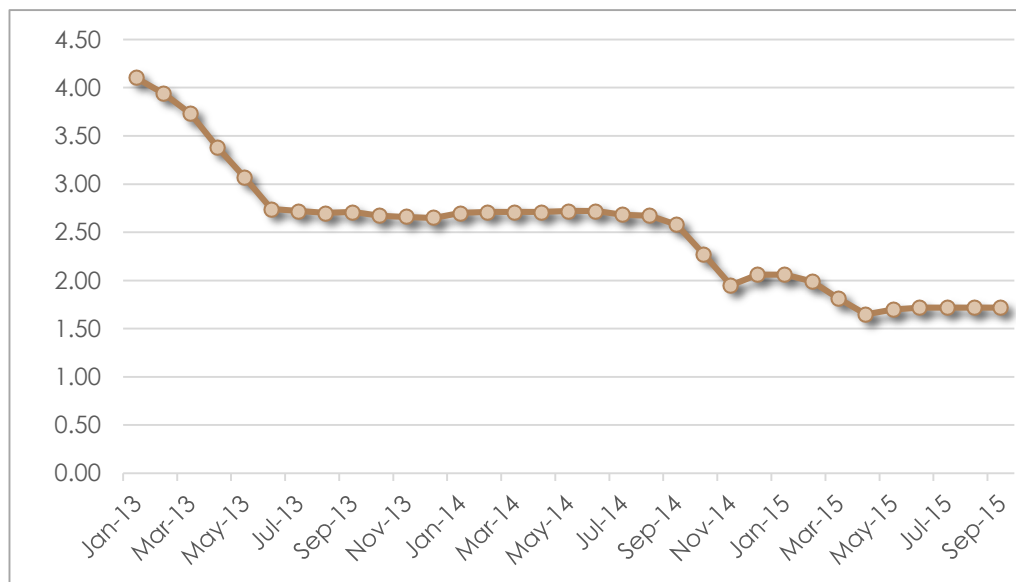
Cashflow = to co nam zostanie z przychodu po odjęciu wszystkich kosztów związanych z inwestycją.

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.

1. KREDYTY HIPOTECZNE – KRÓTKI PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ

Mimo ciepłego lata wakacje w tym roku nie należały do spokojnych, wiele zmieniło się w ofertach bankowych. Muszę przyznać, że w większości są to podwyżki marż, jednak ciągle kredyty hipoteczne stanowią najtańsze i łatwo dostępne rozwiązanie dla każdego. Wiele osób, które już spłacają kredyty walutowe zainteresowanych jest czy Senat i prezydent uchwalą przyjętą już przez Sejm ustawę umożliwiającą preferencyjne przewalutowanie wspomnianych kredytów.

W sierpniu nastąpiły dość ważne zmiany, o czym już śpieszę poinformować. 7 banków przekazało nam informacje, że sierpniowa marża kredytów z minimalnym (10%) wkładem własnym jest inna od tej z lipca 2015. Nie owijając w bawełnę, większość z tych zmian to podwyżki marż. W efekcie średnia marża dla kredytów z minimalnym (10%) wkładem własnym wzrosła obecnie z 1,97% do 1,99%, czyli o 0,02% w stosunku do miesiąca lipca. Zmiana mała, ale jednak. Zmiany są również obecne w wypadku kredytów udzielanych na rzecz programu „Mieszkanie dla młodych”. Średnia marża tego typu rozwiązania wzrosła do 2,05% z 2,03% w miesiącu lipcu - czyli podobnie jak wypadku kredytów z minimalnym (10%) wkładem własnym - o 0,02%. Jeżeli chodzi o tradycyjne kredyty z wysokim (25%) wkładem własnym, nic się nie zmieniło. Wcześniejszy wskaźnik pozostał bez zmian na poziomie 1,76%. **Ma to bezpośredni związek z dużą obniżką w Alior Banku, odpowiednio z 2,20% do 1,89%.** Gdyby parametr ten nie uległ zmianie, średnia marża kredytów z wysokim wkładem własnym również byłaby wyższa niż w ubiegłym miesiącu.



Wykres zmian stopy procentowej WIBOR3M

Mimo powyższych drobnych korekt, ogólny obraz rynków kredytów hipotecznych nie uległ zmianie w przeciągu wakacji. **Jeżeli chodzi o ich oprocentowanie, jest ono ciągle na niskim poziomie, co w rezultacie przekłada się na korzystną wysokość rat.** Aby zobrazować sytuację posłużę się przykładem. Zaciągając kredyt na poziomie 300 000 zł na okres 25 lat rata wyniesie ok. 1 500 zł / mies. Zwróćcie uwagę, że jeszcze trzy lata temu, za kredyt o identycznych zmiennych zapłacilibyśmy aż 2 050 zł / mies.! Jaki koń każdy widzi. ☺ Odmienna kwestią jest, że kredyty hipoteczne są dziś relatywnie łatwo dostępne w porównaniu do sytuacji sprzed kilku lat. Spójrzmy – 4 osobowa rodzina z dochodem łącznym wynoszącym 8 000 zł netto, może obecnie uzyskać kredyt na kwotę aż 770 000 zł. Jeszcze trzy lata temu było to 633 000 zł! Różnica jest zatem olbrzymia i dziś także pod tym względem sytuacja uległa znacznej poprawie.

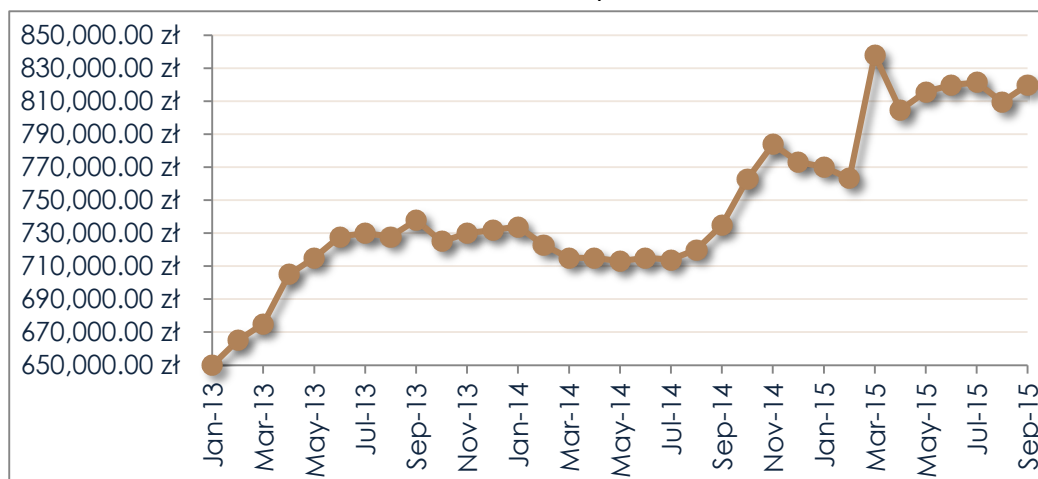
Wiele dyskusji wywołuje ostatnio sprawa preferencyjnego przewalutowania kredytów we frankach. Warto zaznaczyć, że **ustawa została już uchwalona przez Sejm w wersji niezwykle korzystnej dla klientów.** W efekcie w myśl ustawy 90% kosztów operacji pokryją banki. Jak donoszą media, istnieje jednak zagrożenie, że senatorzy zdecydują się jednak przywrócić ustawie jej pierwotny kształt. Ta wersja ustawy mówiła, że koszty mają być po równo dzielone między banki i kredytobiorców. Inną kwestią jest, czy ustawa jest zgodna z Konstytucją RP, konstytucjonaliście nie mówią bowiem wspólnym głosem, a także pytanie czy dokument będzie podpisany przez nowego prezydenta Andrzeja Dudę. Podczas kampanii przedwyborczej obiecał przewalutowanie po kursie z dnia, w którym uruchomiono kredyt. Biorąc pod uwagę interes kredytobiorców takie rozwiązanie byłoby jeszcze lepsze, jednak finalne korzyści i koszty takiej obietnicy byłyby podobne do obecnej wersji ustawy. Powrót do poprzedniego wariantu ustawy będzie jednak znacznie odbiegał od jego obietnic, **zatem nie jest pewne czy ustawa taka zostanie w ogóle podpisana.**

Mój komentarz do tej informacji jest następujący. Aby dziś kupić mieszkanie, wkładu własnego nie trzeba, a na pewno nie opłaca się zbierać przez wiele lat. Pamiętaj proszę, że istnieją inne w pełni legalne sposoby poradzenia sobie z wymaganym wkładem własnym. **Nawet dziś, można uzyskać kredyt mieszkaniowy, z wkładem własnym równym, bądź bliskim 0 zł.** W tym również pomagamy! Jak to zrobić, przeczytasz w mojej książce Tajna Broń Kredytobiorcy, więcej informacji na stronie nr 24.

Z innych ciekawostek, warto wspomnieć o:

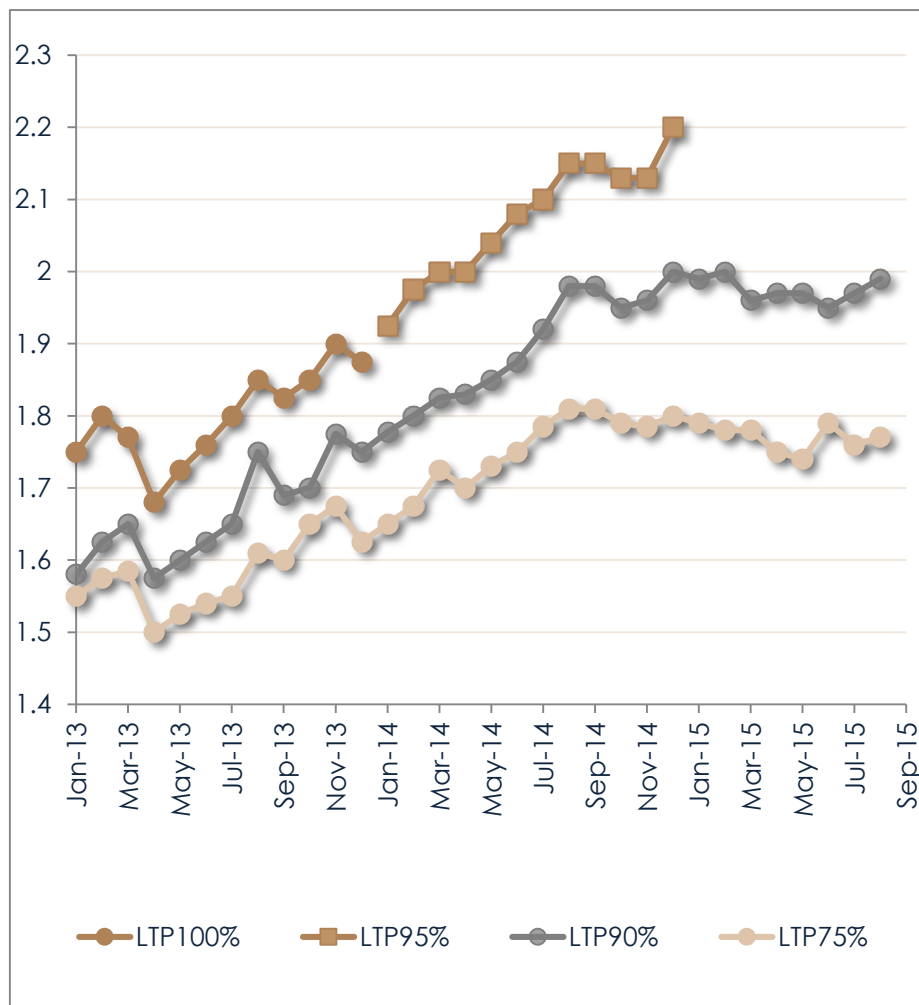
- **Dobre zmiany w programie Mieszkanie dla Młodych (MDM)!** Od 1 września za sprawą nowelizacji ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, dopłaty będą przysługiwały także nabywcom mieszkań na rynku wtórnym (oraz - na co warto zwrócić uwagę – nabywcom mieszkań budowanym przez spółdzielnie mieszkaniowe). Wzrasta również dofinansowanie dla rodzin wielodzietnych. Spełniając wymogi określone w ustawie przy trójce dzieci państwo może zwrócić nam ponad 1/3 wartości nabywanego mieszkania lub domu. To łasy kąsek, warto o tym pamiętać!
- Jak zauważyłem w komentarzach pod swoim nagraniem na blogu u Michała Szafrąńskiego (dostępne pod TYM linkiem), **temat refinansowania kredytu hipotecznego staje się w Polsce coraz bardziej popularny**. To dobrze, ponieważ z doświadczenia wiem, że dzięki temu możemy zaoszczędzić sporo pieniędzy. Jako Twój doradca, polecam Ci tę formę oszczędzania. W tym raporcie, jak zawsze znajdziesz najlepsze oferty kredytów hipotecznych. **Porównaj swój obecny kredyt, z najlepszymi ofertami na ten moment. Może się okazać, że dzięki refinansowaniu, zaoszczędzisz kilkadziesiąt tysięcy złotych**. Dla kredytów sprzed 2 lat, na kwotę 300 000 zł, oszczędności sięgają około 20 000 zł (przez cały okres kredytowania, nie jednorazowo na konto ☺). Nie wiesz jak się do tego zabrać? Odezwij się do nas. Chętnie sprawdzimy dla Ciebie najkorzystniejsze oferty refinansowania.

Średnia zdolność kredytowa w PLN



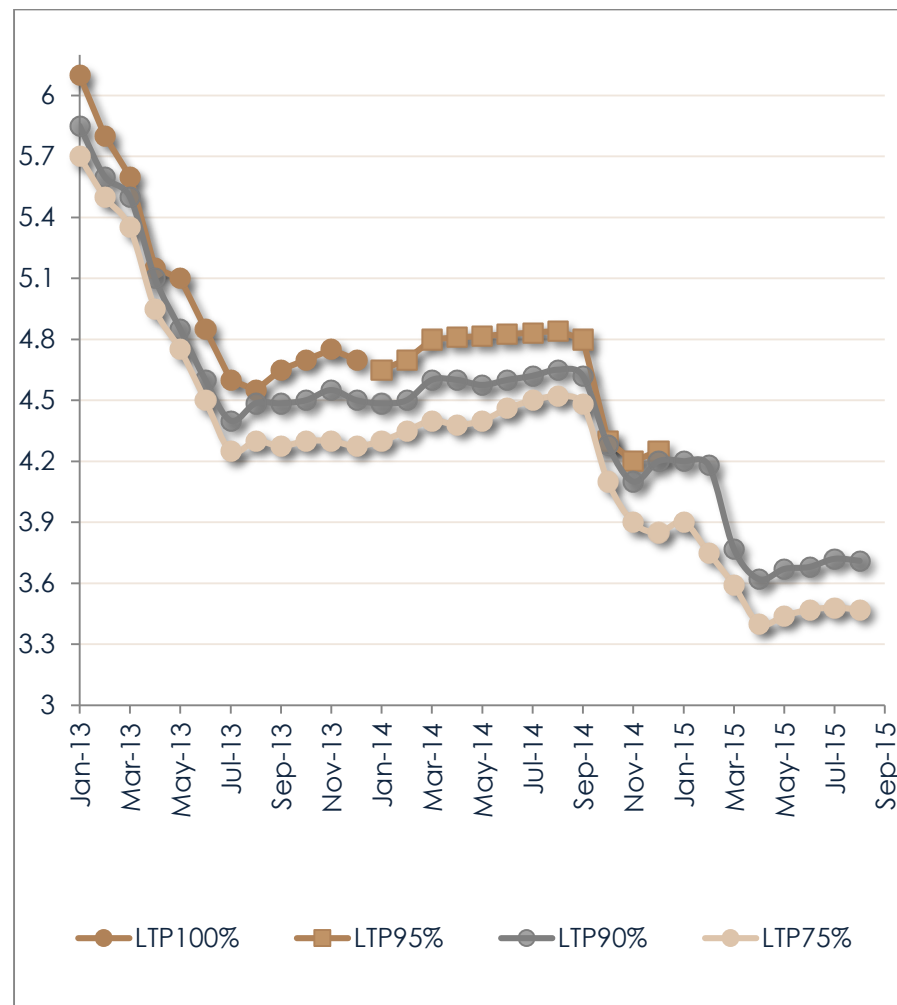
Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tys zł netto

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, wrzesień 2015. www.RMKREDYTY.pl
RM KREDYTY, NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE, +48 503 804 619, kontakt@rmkredyty.pl



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

Średnie **marże** kredytowe w PLN



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

Średnie **oprocentowanie** kredytów hipotecznych w PLN

2. REMONT LUB WYKOŃCZENIE NIERUCHOMOŚCI ZA PIENIĄDZE Z KREDYTU HIPOTECZNEGO. KROK PO KROKU!

Jestem pewien, że nie raz zastanawiałeś się, jak bank rozliczy Cię z kredytu na remont i wykończenie nieruchomości. Najpierw jednak przedstawię Ci dokładnie, w jaki sposób banki rozumieją remont. Wszystkie poniższe rady sprawdzą się zarówno w wypadku rynku wtórnego tj. remontu, jak również rynku pierwotnego tj. wykończenie oraz wtedy, gdy zamierzasz dopiero kupić nieruchomość na kredyt i od razu planujesz przeprowadzić remont, również za pieniądze z banku.

Przykład:

- Jesteś w posiadaniu nieruchomości, którą kupiłeś niedawno za 250 000 zł. Taka również jest wartość rynkowa tej nieruchomości.
- Twoim celem jest otrzymanie od banku 50 000 zł kredytu na remont.

Pytanie brzmi: Czy biorąc kredyt na remont, przekraczasz 100% wartości nieruchomości? Bank może zabezpieczyć się na przyszłej wartości nieruchomości (po remoncie). W rezultacie 100% wartości nieruchomości to w tym wypadku suma 300 000 zł. Pamiętaj należy również, że kwota włożona w remont nie podnosi zazwyczaj wartości nieruchomości w stosunku 1:1. Na powyższym przykładzie 50 000 zł włożone w remont może podnieść wartość rynkową nieruchomości **nie o 50 000, a na przykład o 70 000 zł**. Oczywiście, aby tak się stało, spełnionych musi zostać wiele kryteriów, ale przecież często się zdarza, że z założenia chcemy kupić mieszkanie poniżej ceny rynkowej.

Jeżeli chcesz pozyskać kredyt na remont, musisz stworzyć kosztorys remontowy. Pomoże Ci w tym osoba, z Twojej „ekipy remontowej”, lub doświadczony Doradca kredytowy. Do każdego banku trzeba bowiem złożyć osobny kosztorys, w większości przypadków - choć nie zawsze - na druku bankowym. Warto, abyś przed spotkaniem z doradcą sam sporządził listę obejmującą zakres prac remontowych. Na podstawie kosztorysu bank podejmie decyzję, czy wypłaci Ci pieniądze, czy też nie. Co wpisać na taką listę? W mojej ocenie im mniej szczegółów, tym lepiej. Oczywiście jeżeli chcesz wypisać wszystko, co będzie remontowane, możesz to zrobić. Na pewno ułatwi to uzyskanie kredytu. Jeżeli natomiast jesteś inwestorem i chcesz przez remont odzyskać część kosztów (np. koszt notariusza, PCC itd.), wtedy mniej szczegółów ułatwi Ci rozliczenie się z remontu. W kosztorysie ustalasz czas, w którym remont musi zostać przeprowadzony do końca.

Maksymalnie może być to 12 miesięcy, jednak zazwyczaj banki godzą się na 6–7 miesięcy od momentu wypłaty ostatniej transzy na remont.

Warto bliżej zapoznać się z rozliczeniem remontu. Proces ten jest dość prosty. Jeśli starasz się o kredyt, oprócz wniosku kredytowego i kosztorysu remontowego powinieneś dostarczyć do banku operat szacunkowy. Możesz również zlecić bankowi przygotowanie wyceny nieruchomości. Wykonuje się to głównie po to, aby bank wiedział, w jakim stanie jest nieruchomość przed remontem. Po spełnieniu wszystkich warunków pieniądze zostają wypłacone. Remontujesz mieszkanie. Następnie bank rozlicza Cię z remontu. **Istnieją cztery preferowane przez banki sposoby rozliczania:**

1. Bank wysyła na Twój koszt (ok. 200 zł) swojego pracownika, aby sprawdził, w jakim stanie znajduje się obecnie nieruchomość. Ta osoba sprawdza, czy wszystkie elementy zapisane w kosztorysie remontowym zostały faktycznie wykonane. Nie rozliczają cię z faktur, a więc nie musisz ich w ogóle posiadać. Ten sposób daje możliwość uzyskania cashbacku. Jak pisałem, im mniej szczegółów, tym lepiej. Zamiast szczegółowo opisywać zakres prac remontowych na przykład w kuchni, wystarczy stwierdzenie „generalny remont kuchni”. Można wpisać w kosztorysie, że wymieniamy czworo drzwi i potrzebujemy na to 4000 zł. Osoba weryfikująca zakres wykonanych prac, patrzy czy te faktycznie zostały wykonane. Ponieważ nie żąda faktur, nie dowie się ile drzwi rzeczywiście kosztowały.
2. Część banków żąda dodatkowo faktur. Na szczęście nie na całość, zazwyczaj na 50% kosztów. To rozwiązanie nie jest zbyt dobre dla inwestorów; jest neutralne dla tych, którzy chcą wziąć kredyt tylko na remont, a nie po to, aby odzyskać część poniesionych kosztów.
3. Zdjęcia po remoncie: wyobraź sobie, że kilka banków w Polsce rozliczy Cię z remontu wyłącznie na podstawie zdjęć! Zdjęcia muszą przedstawiać każde z pomieszczeń. Wykonujesz dużą ilość zdjęć, po kilka na każde pomieszczenie. Nie staraj się czegoś ukrywać. Nie ma to sensu, ponieważ bank, widząc, że coś nie zostało pokazane, zażąda zdjęć właśnie tej części. Mimo to, jest to jeden z najlepszych sposobów na uzyskanie dodatkowej gotówki. Wygładzenie ścian może kosztować 15 000 zł. Czy na zdjęciach będzie widać, jak bardzo gładkie są ściany?
4. Oświadczenie kredytobiorcy o przeprowadzonym remoncie zgodnie z harmonogramem. W Polsce jest jeden bank, który rozliczy Cię z remontu wyłącznie na podstawie Twojego oświadczenia! Żadnych wizyt z banku, żadnych faktur, żadnych zdjęć: - tylko Twoje oświadczenie! Aby uzyskać taki kredyt, trzeba tak sporządzić kosztorys remontowy, aby kredyt został wypłacony w jednej transzy. Maksymalna kwota transzy to 100 000 zł. Ponieważ jednak może się to szybko zmienić, radzę wcześniej zapoznać się ze szczegółami tej oferty. W tym wypadku zdecydowanie warto zrobić możliwie szczegółowy kosztorys. Osobiście pojechałem kiedyś z kartką i ołówkiem do dużego sklepu z artykułami budowlanymi, spisałem dokładnie nazwy potrzebnych przedmiotów,

marki i ceny. Na tej podstawie sporządziłem bardzo szczegółowy kosztorys remontowy. Łącznie liczył kilka stron A4. Bank, widząc, na co kredytobiorca chce przeznaczyć pieniądze, zgodził się wypłacić ponad 70 000 zł. Mój klient rozliczył się z remontu za pomocą oświadczenia.

UWAGA! Starając się o kredyt na remont/wykończenie, koniecznie musisz wiedzieć, że banki bardzo niechętnie kredytują rzeczy niebędące elementami stałej zabudowy nieruchomości. Mam na myśli wszelkiego rodzaju meble, sprzęt AGD itd. Nawet szafy wnękowe (np. typu komandor) są bardzo niechętnie kredytowane. Dlatego jeżeli chcesz dostać kredyt na te rzeczy, zrób to mądrze.

Gdzie jest górna granica, jaką bank zaakceptuje? Gdy masz już nieruchomość wolną od kredytu i chcesz uzyskać środki na remont czy wykończenie, w zasadzie dostaniesz tyle pieniędzy, ile sobie zażyczysz. Nawet 95% wartości nieruchomości. Inaczej ma się sprawa, gdy chcesz za jednym zamachem kupić mieszkanie i przeprowadzić remont lub wykończyć je na kredyt. Tu ważna jest wysokość kredytu przypadająca na jeden metr kwadratowy nieruchomości. Bardzo dużo zależy od stanu, w jakim znajduje się ona obecnie. Na rynku wtórnym im większa ruina, tym więcej pieniędzy można uzyskać na remont. Jeżeli kupiłeś mieszkanie świeżo po remoncie, sprawa będzie trudniejsza. Niemniej zawsze możesz powiedzieć, że wkład intelektualny pozostawiony przez poprzedniego właściciela, tobie nie pasuje i chcesz wszystko zrobić po swojemu. Można i tak. Pamiętaj tylko o tym, że cena nieruchomości po remoncie i wykończeniu nie może być wyższa od cen transakcyjnych (najczęściej) lub rynkowych (bardzo rzadko) nieruchomości znajdujących się w pobliżu tej remontowanej. Banki mają swoje „widełki” wartości nieruchomości. Będzie zdecydowanie łatwiej, jeżeli kupiłeś nieruchomość poniżej wartości rynkowej. W takim wypadku można znaleźć banki, które akceptują wspomnianą wartość rynkową. Odpowiadając na postawione wyżej pytanie, **górną granicą, jaką banki zazwyczaj akceptują na wykończenie lub remont nieruchomości, jest 1500 zł za metr kwadratowy.** I nie jest to kwota przypadkowa. Jest to na tyle dużo, aby spokojnie zrobić remont oraz uzyskać wolną gotówkę. 1500 zł za metr nie oznacza standardu podwyższonego, a więc stosunkowo łatwo rozliczyć się z pieniędzy. Owszem, możesz starać się o kwotę większą, powiedzmy, 2000 zł za metr kwadratowy. Pamiętaj jednak, że im większa kwota, tym trudniej się z niej rozliczyć (rozliczenie rozumiem tu jako udowodnienie, że wykorzystaliśmy otrzymane środki na realizację celu, na który zostały pozyskane). Tu znowu w grę wchodzi przyszła wartość nieruchomości w stosunku do innych nieruchomości w okolicy. Nie może być od nich wyższa, a jedynie się z nimi równać.

Poniżej **przedstawiam przykładowe kosztorysy remontowe.** Jeśli chcesz, możesz się nimi posłużyć starając się o kredyt na remont/wykończenie.

Tabela nr 1: Mały szczegółowy kosztorys remontowy lokalu mieszkalnego (dwa pokoje z kuchnią).

LP	Zakres prac	Kwota kredytu
1	Położenie płyt gipsowych w dużym i małym pokoju	5 000,00 zł
2	Trzykrotne malowanie wszystkich pomieszczeń	3 000,00 zł
3	Wymiana okien na nowe	7 000,00 zł
4	Usunięcie starych drzwi (zewnątrznych oraz wewnętrznych) wraz z ościeżnicami, montaż nowych drzwi z ościeżnicami, zamki, klamki, materiały montażowe	4 000,00 zł
5	Łazienka/WC: gruntowny remont, zerwanie i położenie nowych płytek ceramicznych oraz glazury, wymiana baterii, kompaktu WC i wanny na nowe	25 000,00 zł
6	Kuchnia: gruntowny remont, zerwanie i położenie nowych płytek ceramicznych oraz glazury, wymiana baterii i zabudowy kuchennej na nowe, instalacja wodno-kanalizacyjnej dla pralki – robocizna oraz materiały (rury, uszczelki, uchwyty itp.)	25 000,00 zł
7	Wymiana kaloryferów na nowe (wszystkie pomieszczenia)	3 000,00 zł
8	Okablowanie nową instalacją elektryczną, RTV i tel., materiały (przewody, gniazdko elektryczne, RTV i tel., włączniki), wykonanie okablowania oraz obsadzenie gniazdek	3 000,00 zł
suma		75 000,00 zł

Kolejny kosztorys jest bardziej szczegółowy, ale aby otrzymać kredyt w banku, który rozlicza na podstawie oświadczenia, trzeba się bardziej postarać i bardziej szczegółowo rozpisać zakres prac.

Tabela nr 2: Bardziej szczegółowy kosztorys remontowy lokalu mieszkalnego (dwa pokoje z kuchnią)

	Zakres prac	Ilość	Cena	Cena łącznie
Wszystkie pomieszczenia	Nowe gniazdka do prądu, Internetu	15	60,00 zł	900,00 zł
	Włączniki światła	6	50,00 zł	300,00 zł
	Wymiana instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł
	Gładzenie/ wyrównywanie/ ścian i sufitów, uzupełnianie ubytków	1	15 000,00 zł	15 000,00 zł
WC	Bateria do wanny	1	200,00 zł	200,00 zł
	Bateria umywalkowa	1	180,00 zł	180,00 zł
	Terakota 25x25 (w metrach kwadratowych)	8	30,00 zł	240,00 zł
	Wieszak na ręczniki	2	25,00 zł	50,00 zł
	Uchwyt do papieru toaletowego	1	15,00 zł	15,00 zł
	Oświetlenie	1	400,00 zł	400,00 zł
	Umywalka	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	WC + deska + podłączenie	1	2 000,00 zł	2 000,00 zł
	Wentylator wyciągowy	1	120,00 zł	120,00 zł
	Podłączenie wodnokanalizacyjne do pralki	1	500,00 zł	500,00 zł
	Grzejnik w łazience	1	500,00 zł	500,00 zł

	Lustro wbudowane	1	1 500,00 zł	1 500,00 zł
	Robocizna	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł
Pokoje	Listwy przypodłogowe	40	40,00 zł	1 600,00 zł
	Trzykrotne malowanie dużego i małego pokoju	3	600,00 zł	1 800,00 zł
	Wymiana wszystkich 4 okien + drzwi balkonowe	5	1 500,00 zł	7 500,00 zł
	Wykładzina w dużym pokoju	1	1 500,00 zł	1 500,00 zł
	Wykładzina w małym pokoju	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	Wymiana kaloryferów na nowe	2	1 000,00 zł	2 000,00 zł
Kuchnia	Zerwanie i położenie na nowo płytek ceramicznych (podłoga + wszystkie ściany)	1	7 000,00 zł	7 000,00 zł
	Nowa instalacja wod-kan do kuchni/ zmywarki	1	700,00 zł	700,00 zł
	Zabudowa kuchenna wraz z okapem	1	3 000,00 zł	3 000,00 zł
	Zlew	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	Bateria do zlewu	1	300,00 zł	300,00 zł
	Oświetlenie	1	500,00 zł	500,00 zł
Suma		102	59 720,00 zł	70 805,00 zł

Podsumowując, jeśli starasz się o kredyt na remont lub wykończenie nieruchomości, najważniejsze jest, aby dobrać przyszły bank, pod nasze potrzeby. W tym przypadku, taką potrzebą jest właśnie rozliczenie z remontu/wykończenia. Zwróć na to szczególną uwagę, rozmawiając ze swoim doradcą.

3. 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 80%, najlepiej 90% i to w LTV,
- 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. **BZWBK** – max LTV 90% wartości z wyceny robionej przez bank, chyba że jesteś VIP'em (minimum jedna osoba w gospodarstwie domowym musi dysponować dochodem netto minimum 10 000 zł miesięcznie), wtedy bank **akceptuje wartość z operatu szacunkowego**. Można dobrać pieniądze w kredycie na cel dowolny, po cenie kredytu na zakup nieruchomości, jeżeli LTV na to pozwala. Marże od 1,69 – 2,19% w zależności od scoringu (chyba, że otrzymasz status VIP lub jesteś pracownikiem instytucji finansowej, wtedy zawsze 1,69%. Status VIP to dochody jednego z wnioskodawców w wysokości 10.000 zł netto/. Prowizja dla klienta banku (trzeba mieć 6 mies. konto, z wpływami wynagrodzenia) 2%, dla pozostałych 2,5%. Crosssell minimalny, a w zasadzie brak crosselu – konto z wpływami w wysokości 2.000 zł miesięcznie. **Można dostać decyzję kredytową finansową, bez podpisania umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości.** Proces oddziaływy - bardzo ważne jest, w jakiej placówce składasz wniosek. Dochód z działalności od minimum 2 pełnych lat obrachunkowych.

- 2. PKO BP** – max LTV 90%, UWAGA! PKO BP znowu przyjmuje operat szacunkowy klienta. W praktyce uznaje wartość z operatu! Oczywiście sprawdzają jego poprawność i robią niejako swoją wizję jednak coraz częściej zdarza się, że po okazaniu operatu szacunkowego wycena PKO BP pokrywa się z jego wartością. Co to oznacza? Jeżeli wartość rynkowa jest większa niż cena transakcyjna, to bank ją zaakceptuje. Wprawdzie trzeba wnieść 10% wkładu własnego, ALE można go później odzyskać w formie kredytu „na cel dowolny”, oczywiście po cenie kredytu na zakup. Marża standardowa dla LTV90%= 2,11% (dla kredytu powyżej 200 000 zł); prowizja 2%. LUB prowizja 0 zł, ale wymagane ubezpieczenie od utraty pracy (nie opłaca się, drogo 3,25% od kwoty kredytu - bez sensu) marża na LTV90% = 1,83% (kredyt powyżej 200 000 zł). W banku 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% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 2,26%. Można obniżyć za wpływy 5.000 zł miesięcznie o 0,05% i kartę kredytową o 0,05%.** PKO BP daje kredyt na 35 lat, do 75 roku życia (realnie) oraz bierze przyszłą wartość po remoncie i daje pieniądze na remont. Nieźle liczą zdolność kredytową. Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę 2% przez cały okres. Natomiast częściowa spłata jest objęta prowizją 1,5% tylko przez 3 lata, potem 0%. Udzielają decyzji kredytowej (finansowej), bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedazy. WAŻNE! Już na etapie wniosku należy podać docelową nieruchomość. Trzeba zaznaczyć, że to bank dla Inwestorów mogących pozwolić sobie na luksus, w postaci czasu. W banku powiedzą Ci, że na decyzję kredytową będziesz czekać 2-3 tygodnie Rzeczywistość okazuje się inna - miesiąc to realny czas, a najlepiej nastawić się na 1 miesiąc biorąc pod uwagę samą decyzję kredytową!
- 3. Alior Bank** - UWAGA! Alior nie akceptuje już wartości z operatu! Obowiązkowo trzeba wnieść 10% wkładu własnego. W placówce „na bank” dostaniesz ofertę z ubezpieczeniem na życie Aviva. Koszt tego ubezpieczenia to 5 (słownie pięć (sic!) %) od kwoty kredytu (a realnie sporo powyżej 5%, ponieważ płacisz ubezpieczenie od ubezpieczenia! Co za bzdura, zbrodnia w biały dzień! ☺ Przychodząc do nas po kredyt, dostaniesz ofertę niestandardową czyli bez ubezpieczenia banku, marża ustalana jest na podstawie oceny scoringowej klienta, Przy stabilnych dochodach najczęściej dają ~2,20%, prowizja od 2,0%, trzeba jedynie założyć konto. Wcześniejsza spłata 2,5%, przez pierwsze 3 lata. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego podnosi marżę o 0,2% (liczone od ceny transakcyjnej). Po porównaniu marż w innych bankach, Alior dla Inwestora w wielu przypadkach okazuje się lepszy od PKO BP! **Marża na LTV 90% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 2,40%!** Genialny proces kredytowy, na decyzję czeka się do 2 tygodni kalendarzowych. Bank chętnie idzie na różnego rodzaju ustępstwa. Bardzo dobrze liczona zdolność kredytowa. Kredyt do 80 roku życia, na max 30 lat. Decyzja finansowa bez podpisanej umowy przedwstępnej, ale trzeba podać

konkretną nieruchomość (oświadczenie kln i zbywcy). **UWAGA!** W tym banku nie ma limitu kredytów na osobę fizyczną! Idealny bank dla kogoś kto posiada już 3-4 kredyty hipoteczne. Bank nie żąda już połowy faktur za remont, tylko robi typową inspekcję (zdjęcia). Wady: Single z działalnością i max LTP – marża 3,00%;

4. **Pekao SA** – Dla LTP 90% i kredytu 200 – 400 000 PLN marża 1,64% (provizja 1,64% płatna gotówką lub kredytowana). Aby spełnić warunki promocji należy założyć ROR + kartę kredytową + ubezpieczenie nieruchomości w banku. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest płatne z góry za cały okres kredytowania! LTP80%. Proces super, 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, bank na 100% zażąda ubezpieczenia na życie (trzeba się ubezpieczyć na min. 25% kwoty kredytu, małe składki, opłaca się). Provizja za wcześniejszą całkowitą spłatę 2% przez cały okres. Możliwa bezpłatna częściowa spłata do 10% kwoty kredytu rocznie. **Decyzja kredytowa (finansowa), bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomość (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej).**
5. **mBANK HIPOTECZNY** max LTV 100%! jest to swego rodzaju „odnoga” mBANK’u. Świetny bank dla Inwestorów. Marże niemal identyczne jak w mBANK, więc skupię się na różnicach. **UWAGA! Ten bank nie podlega wymogowi 10% wkładu własnego! WAŻNE: Akceptują tylko pełną własność /dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu marża +2 p.p.).** Można zatem oficjalnie ubiegać się o kredyt na LTV 100%. Wprawdzie nie akceptują tu wartości z operatu - robią swoją wycenę (**dlatego ten Bank jest dopiero na 5 pozycji**), ALE jeżeli wyjdzie z niej, że nieruchomość kupowana jest poniżej wartości rynkowej, to zaakceptują tę wartość (a nie mniejszą z dwóch jak w większości innych banków). Kluczem do wszystkiego jest zakup nieruchomości poniżej wartości rynkowej. Niestety, zdarza się często, że wycena z banku nie prezentuje się tak dobrze, jak „nasz” operat, jednak mimo wszystko na pewno warto spróbować. Znasz inny bank, który mówi wprost „zapraszamy po LTV100%”? Aby dostać się do oddziału mBANK Hipoteczny, złóż wniosek u dobrego doradcy kredytowego, gdyż po pierwsze bank ten nie ma oddziałów, a po drugie, składając wniosek do mBANK’u nie każdy przypadek trafia do mBANK Hipoteczny.

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

1. **mBANK** – obecnie ma dobrą ofertę tylko dla nieruchomości z pełnym prawem własności. Wtedy wniosek trafia do mBanku Hipotecznego, gdzie realnie przechodzi z 15% wkładem. Wtedy marża dla LTP 85%, dla osób zarabiających (netto) odpowiednio = do 8000 zł (1,6%) 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 nieopłacalne, ponieważ marża przy LTP90% może wyjść nawet 3,6%! Normalnie provizja 2%, składając wniosek przeze mnie provizja najczęściej (nie zawsze) wynosi 0 zł.

Wymagane ubezpieczenia PBS (życie, hospitalizacja), koszt 1,40% od kwoty kredytu, z góry na 2 lata. Po 24 miesiącu płaci się 4% miesięcznej raty przez 3 lata. Wycena 0 zł, nie rozumieją wartości z operatu. **Idealny bank na flipa.** Większość kosztów można odzyskać. Realny koszt uzyskania i wcześniejszej spłaty kredytu, bardzo niski! Trochę droższy jest ING i wymagają tam 20% wkładu własnego. Ogromnym atutem banku jest **Mechanizm Bilansujący**. Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% przez 3 lata, potem 0%. Jeżeli ktoś chce nadpłacić kredyt, może to zrobić za 0 zł przez cały okres. A co najważniejsze 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. **Decyzja kredytowa (finansowa), bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży. WAŻNE! Już na etapie wniosku trzeba podać docelową nieruchomość, a zbywca musi podpisać „oświadczenie zbywcy” na druku bankowym.**

- 2. ING Bank Śląski** – max LTV 80%. Bank ma ofertę „Mieszkaj bez kompromisów”, prowizja 0% i stała marża 1,70% (dla kln poniżej 35lat). Bank wymaga ubezpieczenia na życie tylko przez 3 lata (najtańsza składka 35zł na każde 100k salda kredytu). Bank przyznaje kredyt max na LTP80%, standardowa prowizja 1,9% (dla kln stałych i nowych) oraz prowizja 1,0% i 0% (dla klientów VIP). Marża 1,75% (dla kredytu powyżej 200k). Dla tych marż wymagane jest konto z wpływem 2000zł/mc (nie wynagrodzenie). Przy ofercie standardowej ubezpieczenie na życie nie wymagane. Dość szybka decyzja - do 3 tygodni. Dobrze liczona zdolność z działalności gospodarczej. Kredyt na 35 lat do 70 roku życia. Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi 2% przez pierwsze 3 lata, potem 0%. W zasadzie jest to jedyna opłata jaką trzeba ponieść inwestując w nieruchomość na FLIPA, za kredyt w ING. Bank nie ma limitów jeśli chodzi o ilość kredytów na jednego kln, może mu przyznać łącznie do 4mln kredytu. **Decyzja kredytowa (finansowa) 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 wymagane 20%) oraz od aktywów (trzeba posiadać min. 200k na lokacie w tym banku, przez cały okres trwania umowy kredytowej!). Im niższa marża tym wymagane wyższe dochody. Jest też możliwość nadrobienia dochodów poprzez założenie lokaty na 3 miesiące. Robią remont, rozliczają poprzez inspekcję. 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 na poziomie >12 000 zł miesięcznie i/lub możliwość zdeponowania na lokacie pieniędzy w wysokości 50 – 200 000 zł.

2. ING

3. **BPH** – Max do LTP 80%, oferta promocyjna marża 1,1 – 1,95% (marża uzależniona od wybranej opcji I,II, od scoringu bankowego/oceny klienta, na którą wpływ ma wiele czynników), prowizja 1,60%. Możliwa obniżka marży o 0,4% ale wymagane konto z wpływami wynagrodzenia (min 70% dochodu) + karta kredytowa (z transakcjami 500zł/mc) przez cały okres. W przypadku braku dochowania warunków wpływów i karty bank na stałe podnosi marżę o 0,4%. Wcześniejsza spłata jest objęta prowizją 2% przez pierwsze 5 lat, potem jest 0%. Kredyt maksymalnie na 30 lat do 70 roku życia (czasem do 75). BPH nie bierze wartości z zewnętrznego operatu. Wykonywana własna wycena, za którą płaci Inwestor. Ubezpieczenie pomostowe podwyższa marżę o 1,25% do czasu wpisu hipoteki. Proces w banku może być długi i często wymagają od nas wielu dodatkowych dokumentów. Na decyzje można czekać 2-6 tygodni.

4. **EuroBank** – Promocja „W parze taniej BIS”. 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, wymagane ubezpieczenie na życie (małe składki 36 zł 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 2% tylko przez 3 lata, potem 0%. Częściowa spłata jest darmowa przez cały okres. **Decyzja kredytowa (finansowa) bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomości (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej). Najlepszy bank, dla osób chcących dostać decyzję kredytową, bez podpisania umowy przedwstępnej (nie trzeba podawać konkretnej nieruchomości).**

5. **Deutsche** – Max do LTV90%, w zasadzie opłaca się tylko oferta z ubezpieczeniem na życie, czyli „Pakiet Ubezpieczeniowy” (koszt 1,8% kwoty kredytu, płatne z góry za 2 lata, potem 0,048% aktualnego salda zadłużenia przez 3 lata). Można wybrać też „Pakiet Inwestycyjny” z programem regularnego oszczędzania (koszt 1,08% kwoty kredytu płatne z góry za rok, potem składka około 90 zł na 100 000 PLN kredytu, przez 6 lat; po 7 roku można przejść na okres bezskładowy, cały program trwa 10 lat), marża na LTP90% przy prowizji 0% 1,69% dla LTC 81-90% (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 tylko przez 5 lat. Ubezpieczenie niskiego wkładu podwyższa marżę o 0,2%. **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 1,89% (przy kredycie powyżej 350k i dochodzie z umowy o pracę, dzieło, zlecenie)**. Dla Inwestorów prowadzących

działalność max LTP85%, wtedy marża 1,95% dla LTC 81-85% (przy kredycie powyżej 350k). Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi 2% przez pierwsze 5 lat, potem 0%. Bank przez pierwsze 12 miesięcy ma promocyjną marżę 1,2% (Pakiet Ubezpieczeniowy lub Inwestycyjny) oraz marżę 1,1% (gdy Pakiet Ubezpieczeniowy + Inwestycyjny, co jest nieopłacalne). Miesiąc na decyzję kredytową! **Decyzja kredytowa (finansowa) bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży. WAŻNE! Trzeba dostarczyć oświadczenie sprzedającego lub draft umowy przedwstępnej.**

NAJPEWNIJSZY – Bank najlepiej liczący zdolność:

1. **mBANK**
2. **PKO BP**
3. **Alior**
4. **BZWBK**

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

1. **BZWBK** – decyzja przy umowie o pracę 2 dni, przy działalności do 4 dni.
2. **Alior Bank** – do 10 dni kalendarzowych.
3. **Pekao SA** – szybka decyzja finansowa do 10dni.
3. **mBANK/ING** – do 3 tygodni na decyzję (ostateczną, a nie wstępną).
4. **Deutsche** – do 6 tygodni. W przyspieszeniu decyzji pomaga deklaracja wykupienia ubezpieczenia na życie, albo programu regularnego oszczędzania i to niestety jest prawdą.
5. **PKO BP** – do 4 tygodni. Bardzo dużo zależy od tego, gdzie składamy wniosek kredytowy. Często bywa tak, że im większy i bardziej znany oddział, tym dłużej czekamy.
6. **BOŚ Bank** – do 5 tygodni na decyzję. Jeżeli po tym czasie jej nie dostaniesz, znaczy to, że w ogóle jej nie dostaniesz.

7. **BPH** – do 6 tygodni. Czasem zdarza się, że decyzja wydawana jest w dwa tygodnie, innym razem czeka się ponad, miesiąc. Wielka niewiadoma.
8. **CITI** – Bank prowadzi zapisy na wnioski, na wiele tygodni przed złożeniem wniosków. Ogromne znaczenie mają „kontakty” jakie posiada osoba, u której składasz wniosek. Na decyzję czeka się około 1 miesiąc.

BANK NA HIPOTEKĘ ŁĄCZONĄ – Bank, który zabezpieczy się jednorazowo na więcej niż jednej nieruchomości:

1. **Alior**
2. **BZWBK**
3. **ING**
4. **mBANK**
5. **PKO BP**

BANK DLA OSÓB OSIĄGAJĄCYCH DOCHÓD W WALUCIE OBCEJ – Bank, który udzieli kredytu osobie zarabiającej w 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 LTP: 90%
- Max okres kredytowania: 35 lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 4,5% - 5,3% + LIBOR3M (uzależniony od waluty) ok. -0,015%-0,5% = od. 4,48%-5,28%, 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.
- 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 miesięcy (przy umowie o pracę)

BZ WBK

- Max LTP: 80%
- Max okres kredytowania: 30 lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 2,79-4,09% + LIBOR3M ok. -0,017% = ok. 2,77%-4,07%.
- 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,
 - zaświadczenie o zarobkach,
 - wyciąg z konta z 3 miesięcy (przy umowie o pracę)
- Bank może udzielić kredytu w euro, tylko dla klienta mieszkającego w Polsce (może być cudzoziemiec) i rozliczającego się z polskim urzędem skarbowym.

Deutsche Bank

- Max LTP: 90% (Polak pracujący w Polsce), 70% (Polak za granicą w UE)
- Max okres kredytowania: 30 lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 2,8-3,0% + EURIBOR3M ok. -0,012% = ok. 2,79-2,99%

- 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 3 miesięcy (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 może wówczas nie otrzymać kredytu.
- Aby uzyskać kredyt w EUR, należy 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!
- Mówiąc ogólnie trudno jest otrzymać kredyt w euro w tym banku, za utrzymanie 1 osoby za granicą bank policzy 1300 euro/mies.! Także dochód minimalny to 2000euro/mies.
- Bank jako jedyny może zaakceptować dochód z działalności gospodarczej, ale tylko tej prowadzonej tylko na terenie Niemiec.

PEKAO S.A.

- Max LTV: 60-70%
- Max okres kredytowania: 20 lat (LTV 60%), 15% (LTV 70%)
- Oprocentowanie = Marża około 3,9%-5,9% + LIBOR3M (w zależności od waluty) -0,017% - 0,56% = od 3,88%-5,88% do 4,46%-6,46%.
- 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 3 miesięcy (przy umowie o pracę)

- Bank ma sankcje przewidziane wobec niektórych krajów, na które nie może 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.

W zasadzie, biorąc pod uwagę dochód z zagranicy i kredyt w euro, na ten moment pozostają nam tylko **Alior i Pekao S.A.**

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 chodzenie po bankach,
- Szukasz osoby, która załatwi kredyt za Ciebie,

Lub masz inne pytania, pisz / dzwoń, chętnie pomożemy!

Z wyrazami szacunku,
Ronald Szczepankiewicz

RM KREDYTY

Niezależne Doradztwo Kredytowe

Specjalizacja Kredyty Hipoteczne

Obszar działalności – cała Polska

Telefon: +48 503 804 619

e-mail: kontakt@rmkredyty.pl

<http://www.rmkredyty.pl>

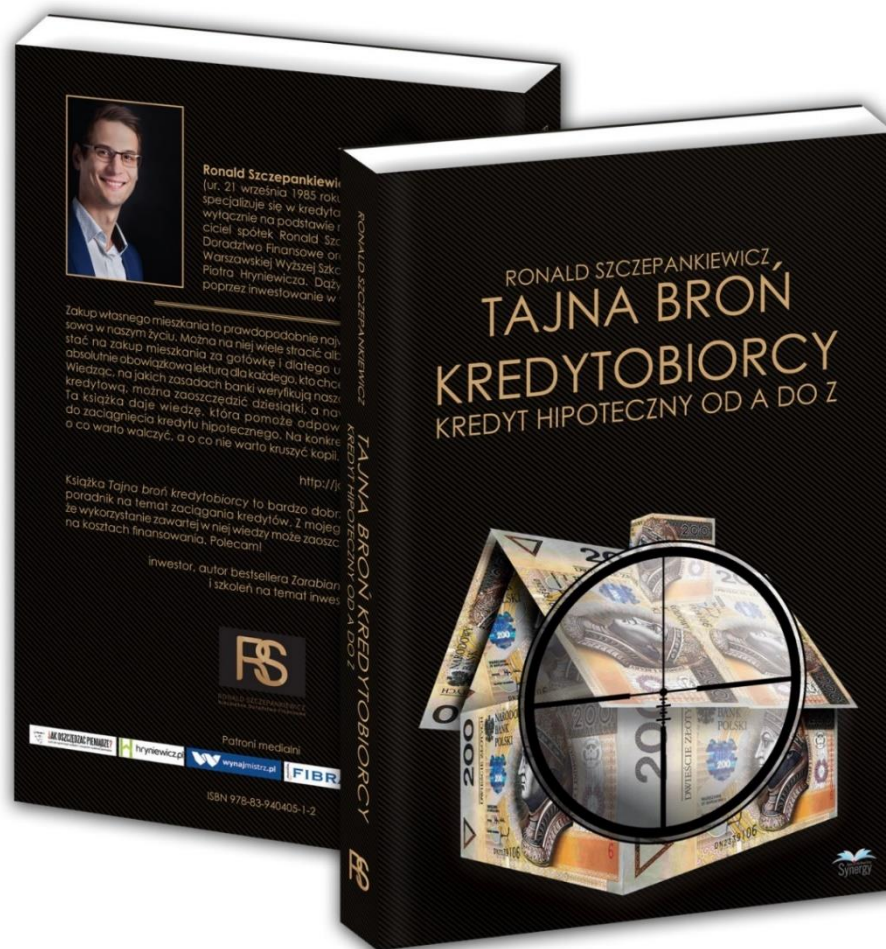
<http://www.tajnabronkredytobiorcy.pl/>



NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

INWESTUJESZ NA KREDYT? NA TO ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ!



www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, wrzesień 2015. www.RMKREDYTY.pl
RM KREDYTY, NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE, +48 503 804 619, kontakt@rmkredyty.pl

rm NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

GŁÓWNI PARTNERZY



JAK OSZCZĘDZAĆ PIENIĄDZE?

POZOSTALI PARTNERZY

Mieszkanicznik od podszewki

Wolność finansowa , Inwestowanie w nieruchomości w kreatywny sposób .

