

# RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH PAŹDZIERNIK 2015



**Witam Cię bardzo serdecznie!**

Październik 2015 to dla mnie bardzo pracowity miesiąc. Wiele szkoleń, zjazdów i konferencji. Jednak cieszy mnie, duże zainteresowanie tematyką kredytów hipotecznych. **Polacy sukcesywnie przekonują się, że nieruchomości to nie jest czarna magia, ale temat dla każdego.** Nie trzeba być alfą i omegą, aby inwestować w nieruchomości, każdy może zostać inwestorem. Wystarczy odpowiednie zaplanowanie całego procesu i przygotowanie odpowiedniej strategii działania – takiej, która będzie dostosowana do celów i potrzeb. Potrzebna będzie również odpowiednia wiedza, którą można nabyć choćby na szkoleniach organizowanych przez Piotra Hryniewicza. A potem... czeka nas wcześniejsza emerytura w postaci wolność finansowej.

**Ilość inwestorów indywidualnych w Polsce rośnie. Rośnie również liczba maili, które od Was otrzymuję.** W tym miejscu chciałbym Wam za nie gorąco podziękować. Staram się odpisywać regularnie, jednak nie zawsze jestem w stanie. ☺ Pamiętajcie jednak, że zawsze służę pomocą – jeżeli idzie o inwestowanie w nieruchomości, zawsze lepiej jest pytać, aby uniknąć pomyłek, dzięki którym zaoszczędzisz pieniądze.

**Mimo natłoku pracy, dotrzymałem słowa!** Zgodnie z obietnicą regularnych bilansów specjalnie dla Was przygotowałem październikowy raport z rynku kredytów hipotecznych. W tym miesiącu nowa dawka aktualnych danych dotyczących kredytów biorąc pod uwagę okres i sytuację rynkową. Polecam również mój artykuł o tym, jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. W tym sprawozdaniu opiszę działalność gospodarczą.

Na zakończenie dodam, **że w ostatni weekend, czyli 24 – 25 października 2015 roku w Łodzi odbył się VII Kongres dla Inwestorów w nieruchomości**, organizowany przez Stowarzyszenie Mieszkaniczyk. Oczywiście i ja, i RM Kredyty byliśmy tam obecni. Prowadziłem tam wykład pt. „Zakup nieruchomości na kredyt - jak zaplanować całą inwestycję wcześniej”. Jeżeli jesteście zainteresowani materiałami z konferencji, zgłóście się do mnie na maila. Oprócz informacji związanych z tematem wykładu, wspominałem również o wielu branżowych szczegółach, o których na pewno nigdy wcześniej nie słyszałeś. Szczegółach istotnych, bo podpartych wieloletnim doświadczeniem w pracy z Inwestorami. Były one bezpośrednio związane z finansowaniem nieruchomości na kredyt, dając realne przełożenie na oszczędności/zyski z tej formy inwestowania. Już niedługo kolejne wykłady w innych miastach. **Serdecznie zapraszam i mam nadzieję – do zobaczenia!**

*Ronald Szczepankiewicz*

## W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej.
2. Październik 2015. Artykuł - Jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. Jednoosobowa działalność gospodarcza. 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?

<p><b>Marża</b> - 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><b>Stopa procentowa</b> - jest zmienna. Pożyczamy pieniądze z banku, ten sam najczęściej ich nie posiada, pożyczka 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> kredytu w skali roku.</p>
Przykład dla PLN				
1,89%	+	2,12%	=	4,01%

**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.

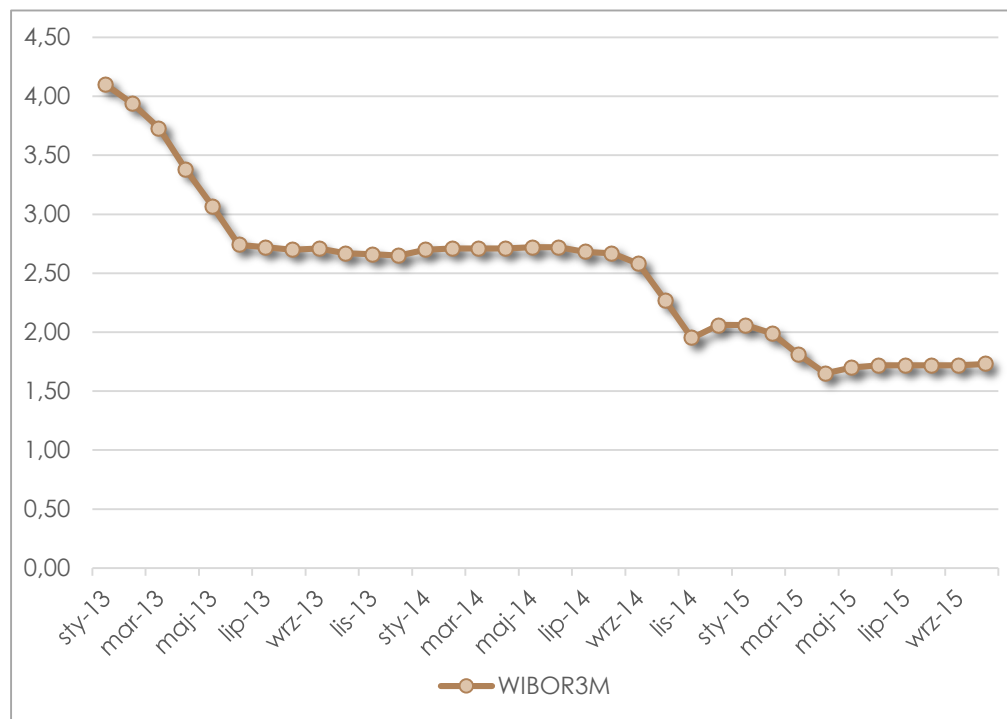
# 1. KREDYTY HIPOTECZNE – KRÓTKI PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ

**OKAZJA GONI OKAZJĘ. Aż sześć banków zdecydowało się obniżyć marże! „To przejaw tego, jak intensywnie instytucje bankowe walczą o klienta. Nie każdy kredyt hipoteczny w danym banku jest jednak odpowiedni względem sytuacji konkretnego klienta, o czym niechętnie wspominają doradcy w poszczególnych bankach” – komentuje Magdalena Łyczko-Hałaszczyk, Doradca Hipoteczny Prestige RM Kredyty.**

**Ostatni miesiąc przyniósł ogromne zmiany w ofertach kredytów hipotecznych na polskim rynku.** Wiele banków podjęło decyzje o zmniejszeniu marży, przy czym są to istotne spadki procentowe.

Jednocześnie cztery banki zdecydowały się zmniejszyć dostępność kredytów w ramach własnych ofert. Specjaliści łączą tę sytuację z Komisją Nadzoru Finansowego (KNF). W swoim raporcie za pierwsze półrocze bowiem, skrytykowała ona banki za przesadną akceptację zaniżonych kosztów utrzymania. Największej poprawie uległa oferta Euro Banku, BPS oraz BGŻ BNP Paribas. Biorąc pod uwagę wspomniany już Euro Bank, marża kredytów udzielanych w ramach programu Mieszkanie Dla Młodych (MDM) a także tradycyjnych kredytów z najniższym dopuszczalnym wkładem własny tj. 10% spadła aż o 0,47 punktów procentowych (z 2,02% do 1,55%). Warto zauważyć, że tak niskie spadki zdarzają się niezwykle rzadko. Jak przekonują doradcy kredytowi jest to spowodowane chęcią wzmożonej ekspansji

rynkowej Euro Banku celem poprawienia swojej pozycji pośród innych instytucji, tym bardziej że w wyniku poprawek w programie MDM zainteresowanie tego rodzaju kredytami z dopłatą wzrosło dwukrotnie względem ubiegłego roku.



Wykres zmian stopy procentowej WIBOR3M

Korzystając z okazji pamiętajcie – od kolejnego roku wymagany wkład własny wzrośnie do 15%. Na szczęście ciągle będzie można udzielać kredytów z wkładem 10%, jednak nie jest pewne na jakich warunkach będzie się to odbywało oraz jakie banki zdecydują się na kontynuację tego typu ofert. Jedno jest pewne, obserwując zachowania kredytobiorców, zainteresowanie kredytami z niskim wkładem własnym zdecydowanie wzrosło w tym kwartale.

Jak wspominałem cztery banki, które nie zdecydowały się na obniżenie marż, podjęły decyzję o obniżeniu dostępnej kwoty kredytu. Sytuacja dotyczy zwłaszcza Alior Banku oraz BZ WBK. Tam biorąc pod uwagę zdolność kredytową rodziny z dochodem wynoszącym 5 000 PLN spadła ona o prawie jedną trzecią. W efekcie Alior Bank, który przed niespełna miesiącem udzielał takiej rodzinie najwyższą ze wszystkich banków kwotę 573 000 PLN, obecnie jest w stanie pożyczyć zaledwie 388 000 PLN (mniej niż wynosi przeciętna średnia!). BZ WBK natomiast, który oferował zbliżoną do ogólnej średniej spadł w tym rankingu na przedostatnie miejsce. W innych bankach np. Banku Pocztowym czy Credit Agricole spadki są mniejsze, bo wynoszą około 15%, jednak znaczące tym bardziej, że od początku roku zdolność kredytowa w Banku Pocztowym (tak ten Bank nadal istnieje 😊) spadła aż o 34% a w Credit Agricole o 22%.

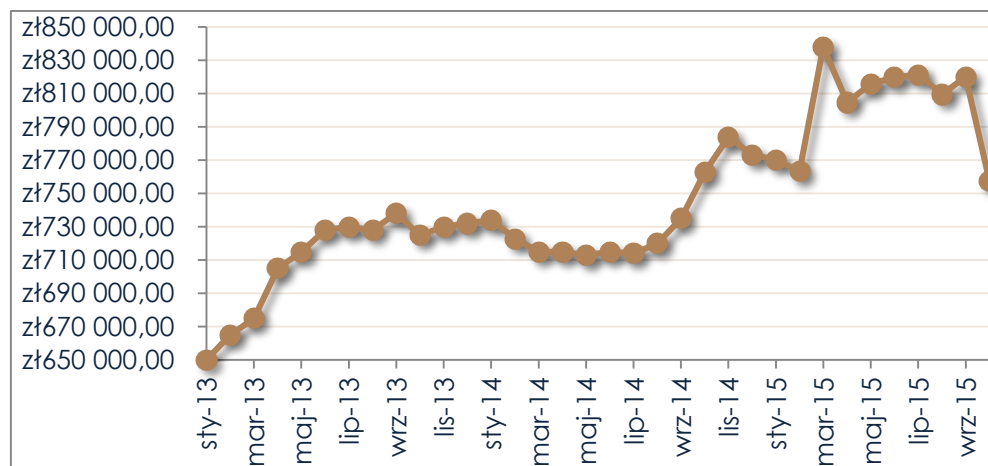
Niekorzystne zmiany w dostępności kredytów spowodowane są zmianami szacowania kosztów utrzymania. Implementowano je głównie w wyniku wytycznych Komisji Nadzoru Finansowego dotyczących przyjmowania kosztów utrzymania gospodarstwa domowego na pułapie nie niższym od socjalnego minimum. Poziom ten ogłaszany jest przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych. Raport KNF za pierwsze półrocze 2015 podejmował m.in. temat akceptacji zaniżonych kosztów utrzymania przez banki, których poziom jest niewspółmierny do ponoszonych wydatków. Bankom oberwało się też za zbyt długie wydłużanie okresu kredytowania, w założeniu, że spłata będzie następowała również wtedy, kiedy kredytobiorca będzie na emeryturze lub przekroczy przeciętną długość wieku, co statystycznie oznaczać będzie, że istnieje duże prawdopodobieństwo jego zgonu i problemów ze spłatą należności.

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.

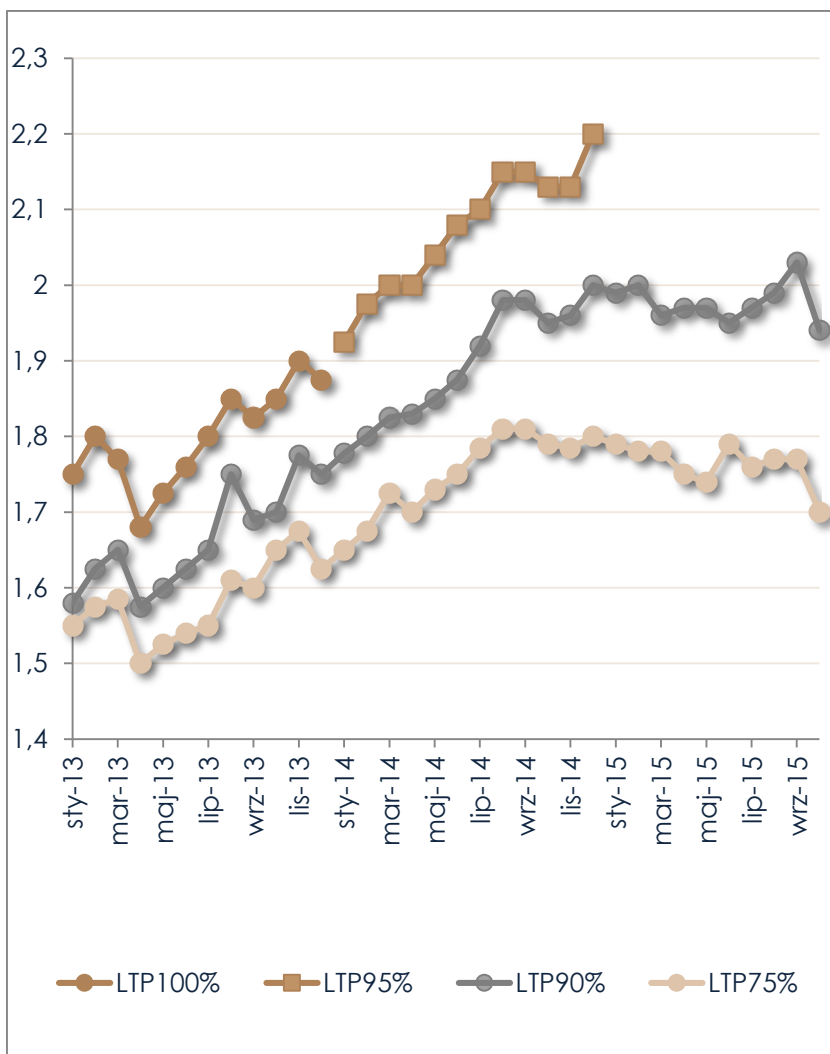
Z innych ciekawostek, warto wspomnieć o:

- **Pozwólcie, że zaznaczę jeszcze raz. Od 1 stycznia 2016 minimalny wymagany wkład własny (liczony od łącznej kwoty kredytu) zwiększy się z dotychczasowych 10% do 15%!** W związku z tym warto zastanowić się nad uruchomieniem procesu kredytowego jeszcze przed nowym rokiem, kiedy będą obowiązywały nas jeszcze stare zasady. Wystarczy, aby wniosek kredytowy został zarejestrowany pod koniec 2015 roku, aby na początku 2016 roku obejmował nas jeszcze 10% wymagany wkład własny (tak było rok temu). Wygląda na to, że od stycznia 2016, ten rodzaj kredytu nie będzie już tak powszechny i dostępny.
- **Warto inwestować w nieruchomości.** Obserwujemy zwykły trend w zainteresowaniu Polaków tym sposobem zarabiania pieniędzy. Chciałem jednak przestrzec przed pierwszymi samodzielnymi inwestycjami. Pamiętajcie, że na początku, dobrze jest poradzić się tych którzy już inwestują oraz znaleźć wartościowego doradcę, który pomoże Ci w kwestii kredytowania danej nieruchomości. Najwięksi Inwestorzy zawsze powtarzają, że na nieruchomościach można naprawdę dużo zarobić, ale tylko wtedy kiedy postępuję się zgodnie z obroną i właściwą strategią.

Średnia zdolność kredytowa w PLN

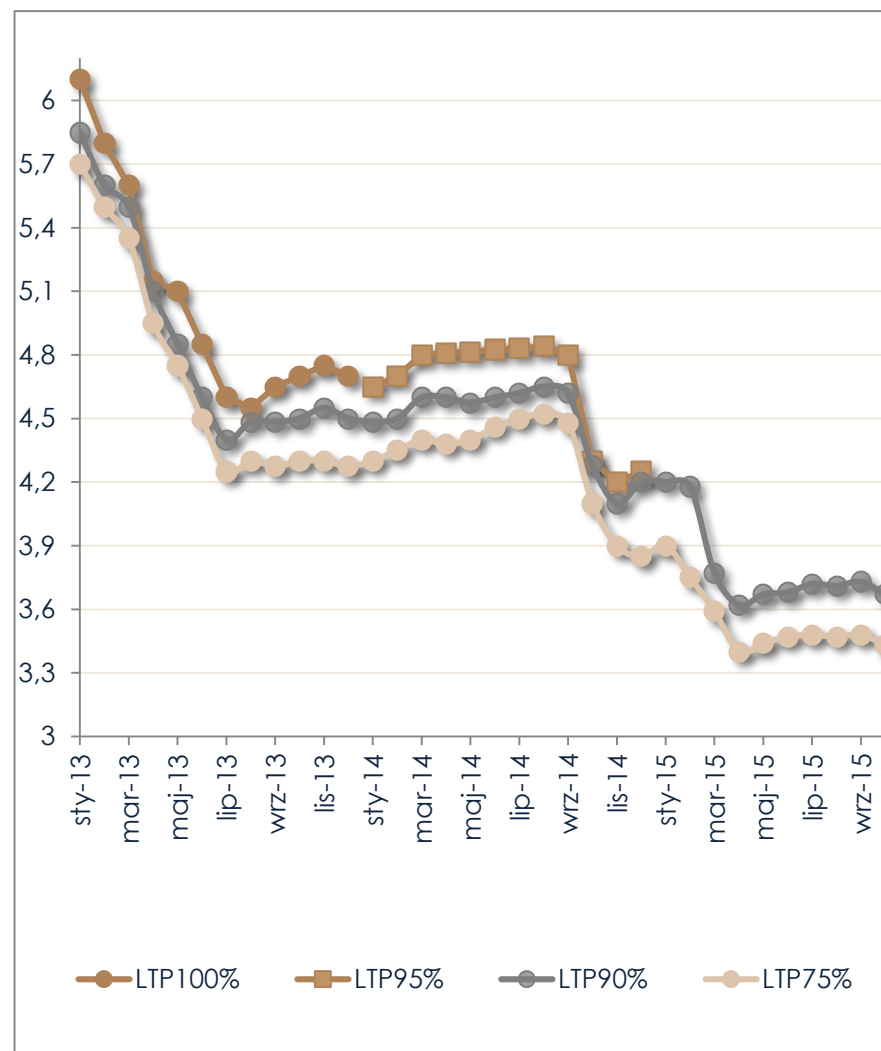


Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tys zł netto



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. PAŹDZIERNIK 2015. JAK RÓŻNE ŹRÓDŁA DOCHODU WPŁYWAJĄ NA ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ. JEDNOOSOBOWA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA. KROK PO KROKU!

Działalność gospodarcza często uznawana jest za pracę na własny rachunek. Niesie ze sobą wiele plusów i minusów. Ja skupię się na jej zaletach.

### Formy rozliczenia

Szczególnie lubianą przez banki formą rozliczania się z urzędem skarbowym jest **księga przychodów i rozchodów** (KPiR), zwana również **zasadami ogólnymi**. W tym wypadku przy wyliczaniu zdolności kredytowej brany jest pod uwagę cały dochód netto. Kolejną formą rozliczania jest **ryczałt**. Tu sprawa nie jest już tak oczywista. Jeśli bank uzna 60% uzyskanego dochodu netto, możemy otworzyć szampana. Bardzo często zdarza się, że będzie to 40% i mniej. Ostatnią formą rozliczania, którą akceptują banki, jest **karta podatkowa**. Tę możliwość często wybierają np. taksówkarze. Fakt, że jest ona akceptowana, to w zasadzie jedyne dobre słowo, jakie można o niej powiedzieć, patrząc z punktu widzenia zdolności kredytowej. Rozliczanie się na podstawie karty podatkowej polega na opłacaniu stałej kwoty podatku, niezależnie od wartości faktycznie uzyskiwanych przychodów. Banki policzą zdolność kredytową, mnożąc wysokość podatku przez 7. Nawet jeśli część z nich użyje mnożnika 8 i 9 to i tak niewiele to zmieni. Zdolność kredytowa w przypadku karty podatkowej w większości sytuacji jest niewielka, czy też inaczej mówiąc – niewystarczająca.

Chcę zwrócić szczególną uwagę na to, że dla działalności gospodarczej każdy bank inaczej oblicza zdolność kredytową. Każdy wniosek powinien być traktowany indywidualnie i tak jest w istocie. Znam sytuację, kiedy zdolność kredytowa wyliczona na podstawie dochodów z działalności gospodarczej w jednym banku była bliska 700 000 zł, a w innym równa zero! Jeśli więc chcesz starać się o kredyt na podstawie takiego źródła dochodów, bądź szczególnie ostrożny.

## Na co zwrócić szczególną uwagę?

- **Od jak dawna działalność musi istnieć? (chodzi o minimalną liczbę miesięcy akceptowaną przez większość banków)**

- Niezależnie od sposobu rozliczania – 12 miesięcy.

Wyjątkiem są tutaj formy działalności, które zastępują pracę na etacie. Chodzi o pracowników, którzy pracowali na umowę o pracę, a następnie zmienili formę rozliczania się z urzędem skarbowym na działalność gospodarczą. W takim wypadku trzeba udowodnić, że osoba, której wystawiamy rachunki czy też faktury, to nasz dawny pracodawca, a zakres wykonywanych prac się nie zmienił. Jeśli tak się dzieje, można wystąpić o odstępstwo (odstępstwo oznacza, że bank częściowo odchodzi od z góry ustalonych wytycznych, co akceptuje, a czego nie, jednak nie ma gwarancji, że bank zgodzi się na dane odstępstwo, dlatego podchodząc do kredytu i starając się o niego, wiedz, że możesz spotkać się z odmową) i starać się o kredyt już po 3 lub 6 miesiącach od otworzenia działalności gospodarczej. Jeden raz udało mi się doprowadzić do wypłaty kredytu, gdy działalność trwała jeden miesiąc.

*UWAGA! Gdy do kredytu podchodzisz z innym dochodem, a swoją działalność gospodarczą zawiesiłeś lub zamknąłeś, dla banku może to oznaczać, że sobie nie radzisz. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że zażąda od ciebie dokumentów finansowych twojej byłej działalności gospodarczej, aby sprawdzić prawdziwy powód jej zawieszenia lub zamknięcia. Dla części banków zawieszenie działalności gospodarczej przez jednego z wnioskodawców automatycznie oznacza decyzję negatywną. W tych bankach zazwyczaj do starania się o kredyt można przystąpić najwcześniej po 12 miesiącach od daty zawieszenia lub zamknięcia działalności gospodarczej, choć bywają przypadki, że trzeba czekać nawet 18 miesięcy.*

- **Z ilu miesięcy wyliczana jest średnia?**

- To w dużej mierze zależy od procedur banku. Jednak najczęściej banki opierają się na średniej z ostatniego zeznania podatkowego (PIT).
- Część banków porówna dwa ostatnie lata obrachunkowe i do obliczenia zdolności kredytowej wybierze ten gorszy.
- W przypadku budowania dochodu z działalności gospodarczej najlepszym momentem na jej rozpoczęcie jest styczeń. W takiej sytuacji czekamy 12 miesięcy od momentu jej otwarcia i możemy składać wniosek o kredyt. Bank spojrzy na nasz PIT za ubiegły rok. Ponieważ otworzyliśmy działalność w styczniu, przez cały rok pracowaliśmy na nasz dochód netto. Gdy działalność otworzymy na przykład we wrześniu, po 12 miesiącach



bank znowu spojrzy na nasz PIT. Nie będzie go interesowało, że działalność w poprzednim roku funkcjonowała dopiero od września i cały dochód z PIT-a podzieli na 12 miesięcy. Co gorsza, ta zła średnia będzie się za nami ciągnąć aż do rozliczenia kolejnego roku obrachunkowego i złożenia następnej deklaracji. Dlatego z punktu widzenia banku bardzo ważne jest, aby od razu, zaraz po otwarciu działalności, wykazywać dochód.

- Niektóre banki do wyliczenia dochodu netto używają następującego wzoru:

$$\text{dochód netto} = \{([B + A \times (1 - C/12)] : 12) - \text{składka miesięczna ZUS}\} : 0,81$$

gdzie:

A – dochód brutto z PIT za rok poprzedni

B – dochód brutto z KPiR za wszystkie rozliczone miesiące roku bieżącego

C – liczba miesięcy rozliczonych w bieżącym roku.

#### • Co się dzieje, gdy dochody są nieregularne?

- Za przykład niech posłuży działalność polegająca na tworzeniu pewnych projektów. Osoba prowadząca taką działalność wygeneruje przychód dopiero wtedy, gdy stworzy projekt. Może się okazać, że dochód będzie wykazywany co kilka miesięcy, a w przerwach będą straty. W takim wypadku (i w zasadzie we wszystkich innych wypadkach, gdy dochód jest nieregularny) ważna jest powtarzalność. Przede wszystkim chodzi o to, aby działalność funkcjonowała od kilku lat. Dzięki temu bank będzie mógł spojrzeć wstecz i zrozumie, że miesiące bez dochodu w przypadku tej działalności są czymś normalnym.
- Niestety są i takie banki, dla których brak regularnych wpływów jest równoznaczny z brakiem zdolności kredytowej posiadacza konta. Na szczęście zdecydowanie więcej jest tych, które nie widzą w tym problemu.

#### • Wpływy do ręki czy na konto?

- Zdecydowanie najlepszą możliwą formą odbierania należności jest przelew na konto.
- Jeżeli jednak dostajemy pieniądze do ręki, nie ma powodu do zmartwienia. Bank tak czy inaczej oprze się na wysokości składek odprowadzonych do ZUS i zaliczek na podatek dochodowy i na ich podstawie obliczy dochód netto. Wyliczenia zdecydowanie ułatwi również KPiR.

- **Co z firmami, które mają stratę?**

- Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) w jednej ze swoich rekomendacji zakazała bankom udzielania kredytów, gdy przy obliczaniu zdolności kredytowej uwzględniany jest wyłącznie dochód z działalności gospodarczej, która w ubiegłym roku obrachunkowym wykazała stratę.
- Ponieważ przy wyliczaniu zdolności kredytowej pod uwagę brany jest wyłącznie dochód netto, strata w zasadzie przekreśla szanse na uzyskanie zdolności kredytowej. Co więcej, każda strata obniża tę zdolność! Tak więc jeżeli chcesz mieć zdolność kredytową, możliwie jak najszybciej wykazuj dochód.
- Jeżeli w ubiegłym roku wykazałeś stratę, przez cały obecny rok będzie ona wpływać negatywnie na twoją zdolność kredytową. Dopiero gdy zamkniesz kolejny rok i wykazesz dochód, sytuacja może się zmienić.

- **Czy amortyzacja podnosi zdolność kredytową?**

- Dzięki amortyzacji, która jest kosztem, a nie wydatkiem, płacimy mniejszy podatek dochodowy. A więc, choć dochód netto jest mniejszy niż przed amortyzacją, więcej pieniędzy zostaje nam w kieszeni. Jak już wiesz, w wypadku osoby fizycznej obniżenie dochodu netto obniża zdolność kredytową. Z tego powodu amortyzacja zmniejsza zdolność kredytową osób fizycznych. Inaczej sprawa się ma w wypadku kredytów inwestycyjnych, wróć jeszcze do tego.

- **Zawody lubiane i nielubiane przez banki**

- Są zawody zaufania publicznego szczególnie lubiane przez banki. Zaliczają się do nich (kolejność alfabetyczna):
  - adwokat
  - aptekarz (właściciel apteki)
  - architekt
  - biegły rewident
  - doradca podatkowy
  - funkcjonariusz Państwowej Straży Pożarnej
  - komornik
  - lekarz
  - nauczyciel
  - notariusz
  - policjant

- radca prawny
  - rzeczoznawca majątkowy
  - stomatolog
  - weterynarz.
- Jeśli prowadzisz własną działalność gospodarczą w jednej z wyżej wymienionych profesji, możesz liczyć na szczególne względy podczas obliczania zdolności kredytowej. Kilka banków obliczy twój dochód netto na podstawie oświadczenia, które złożysz. Może to być przydatne zwłaszcza gdy starający się o kredyt jest na stażu. Gdyby wziąć pod uwagę jego prawdziwy dochód, mogłoby się okazać, że jest on niewystarczający do uzyskania zdolności kredytowej. Dzięki oświadczeniu bank weźmie do wyliczeń średni dochód przypadający na dany zawód w danym mieście. Wysokość przyznanego tym sposobem kredytu jest ograniczona i musi mieścić się w widełkach ustalonych przez bank. W praktyce oznacza to, że np. lekarz z Warszawy może dostać kredyt na mieszkanie o wartości, powiedzmy, 400 000 zł tylko na podstawie oświadczenia.

- Obok przedstawiam zestawienie akceptowanego na podstawie oświadczenia dochodu brutto na przykładzie wybranego banku (kolejność bez znaczenia).

Zawód wykonywany	Wysokość akceptowanego na podstawie oświadczenia miesięcznego dochodu brutto w zł (według stażu pracy)				
	do 2 lat	od 2 lat do 5 lat	Od 5 do 10 lat	Od 10 do 15 lat	Powyżej 15 lat
Aptekarz	5500,00	7500,00	8500,00	9500,00	9500,00
Architekt	5500,00	4500,00	8500,00	8500,00	8500,00
Stomatolog	5500,00	8500,00	11 500,00	13 000,00	13 500,00
Doradca podatkowy	3500,00	4500,00	5500,00	6000,00	6000,00
Komornik	12 000,00	15 000,00	17 000,00	19 000,00	19 000,00
Lekarz	5500,00	9000,00	10 500,00	12 500,00	13 500,00

Adwokat Notariusz	4500,00	6000,00	8000,00	9500,00	11 500,00
Radca prawny	8500,00	11 000,00	12 500,00	13 500,00	14 000,00
Biegły rewident					
Rzecznik majątkowy					
Weterynarz	8500,00	8500,00	10 000,00	10 500,00	11 000,00

**Tabela** Akceptowany przez banki dochód brutto w zależności od zawodu.

- Działalność gospodarcza nie lubiana przez banki:
  - szeroko pojęta branża budowlana i deweloperska
  - handel materiałami budowlanymi
  - działania związane z hazardem
  - branża odzieżowa
  - pożyczki gotówkowe.
- Działalność gospodarcza polegająca na obrocie nieruchomościami oraz ich wynajmie.
  - Jeżeli faktycznie prowadzisz tego typu działalność oraz jeżeli jest to jedyne lub główne źródło dochodu, problem murowany!
  - Jeżeli tylko jest to możliwe, bank będzie proponował kredyt inwestycyjny. A skoro zawodowo zajmujesz się obrotem i wynajmem nieruchomości, to bank może zakwestionować ich zakup na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
  - Wyjściem z tej sytuacji jest udowodnienie, że jest inaczej. Pomoże w tym większa liczba osób w gospodarstwie domowym w stosunku do liczby posiadanych nieruchomości. Jeżeli jest inaczej, szukaj banków, które nie patrzą na ilość nieruchomości.

### 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 oddziałowy - 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 nie przyjmuje operatów zewnętrznych. 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% do dnia spłaty kredytowanego wkładu finansowego. **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-sprzedaży. 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! W Alior Bank można dostarczyć operat zewnętrzny, ale ostateczna wartość uzależniona jest od decyzji analityka. 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 dobrzeliczona 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).

4. **Pekao SA** – Dla LTP90% i kredytu 200 – 400 000 PLN marża 1,59% (prowizja 1,65% płatna gotówką lub kredytowaną). Aby spełnić warunki promocji należy założyć ROR wraz z kartą debetową i wpływem wynagrodzenia + kartę kredytową + ubezpieczenie nieruchomości w banku. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest płatne z góry za cały okres ! 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). Prowizja 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).** – według moich ustaleń od 1/10/2015 zmianie uległa marża i prowizja (potwierdzone również z pracownikiem banku), co z resztą zawarłem powyżej.
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 LTP85%, dla osób zarabiających (netto) odpowiednio = >8k – 1,9%; (8k-12k> -1,85%; (12k:&) -1,8% W przypadku spółdzielczego prawa do lokalu, marże w górę o 2%! , co jest kompletnie nieopłacalne, ponieważ marża przy LTP90% może wyjść nawet 3,8%! Normalnie prowizja 2%, składając wniosek przeze mnie prowizja po negocjacjach najczęściej (nie zawsze) wynosi 0-1% zł. Wymagane ubezpieczenia PBS (hospitalizacja), koszt 1,40% od kwoty kredytu, z góry na 2 lata. Po 24 miesiącu płaci się 4% miesięcznej raty przez 3lata. 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 3lata, potem 0%. Jeżeli ktoś chce nadpłacić kredyt, może to zrobić za 0 zł przez cały okres. A co najważniejsze zawsze może tę nadpłatę powrotem odzyskać (koszt 0 zł, odsetki wznoszą do poziomu sprzed nadpłaty). Koszt MB = 99zł 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.** Sprawdzone, potwierdzone marże z pracownikiem aspiro
- 2. ING Bank Śląski** – max LTV 80%. Bank ma ofertę „Mieszkaj bez kompromisów”, prowizja 0% i stała marża 1,65%. Bank wymaga ubezpieczenia na życie tylko przez 3lata (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 5 lat, 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).** – zmiana wysokości marży , pozostałe ok



**NAJLEPSZY** – Bank z najniższą marżą:**1. ING**

**2. BPH** – Max do LTP80%, (marża od 0,7% do 1,95%, jest uzależniona od wybranej opcji I,II, od scoringu bankowego/oceny klienta, na którą wpływ ma wiele czynników), prowizja od 1,60%. Możliwa obniżka marży o 0,4% ale wymagane konto z wpływami wynagrodzenia (min 70% dochodu) – tego nie znalazłem + 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 częściowa spłata jest objęta prowizją 2% próg nadpłaty lub nadpłat przekraczający 50% kwoty kredytu okresie pierwsze pierwszych 5 lat, potem jest 0%. Kredyt maksymalnie na 30 lat do 70 roku życia. 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 2-6tygodni.

**3. EuroBank**– Promocja „Niski procent”. Dla LTP90% i jednego źródła dochodu marża 1,82%, istnieje możliwość obniżenia marży do poziomu nie niższego niż 1,59% ( - 0,2% pod warunkiem zawarcia umowy o prowadzenia rachunku z wpływem wynagrodzenia i o 0,1% za aktywną kartę kredytową przez min. 5 lat lub zawarcia lokaty w wysokości 12mc na kwotę 15k, dla dwóch źródeł dochodu 1,66%, lub 1,59% pod warunkiem skorzystania z jednego z ww. produktów, prowizja 2%. Istnieje możliwość obniżenia prowizji o 1 p.p. pod warunkiem skorzystania z grupowego ubezpieczenia od utraty pracy oferowanego przez bank. W dalszym ciągu szybki proces; max 30 lat, do 70 roku życia, wymagane ubezpieczenie 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. = 1,74% (gdy dwa źródła dochodu).** Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% tylko przez 3lata, 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).

**4. 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 2lata, potem 0,048% aktualnego salda zadłużenia przez 3lata). Można wybrać też „Pakiet Inwestycyjny” z programem regularnego oszczędzania (koszt 1,08% kwoty kredytu płatne z góry za rok), potem składka około 90zł na 100 000 PLN kredytu, przez 6lat; po 7 roku można

przejsć na okres bezskładowy, cały program trwa 10 lat), marża na LTP90% przy prowizji 0% 1,59% dla LTC 81-90% (przy kredycie poniżej 500k). Wymagają konta z wpływami wynagrodzenia (lub wpływ środków w wysokości co najmniej dwukrotności raty tylko w wypadku innego źródła dochodu niż umowa o pracę.) + kartę kredytową. Konto i karta wymagane tylko przez 5lat. Ubezpieczenie niskiego wkładu podwyższa marżę o 0,2% do czasu uzyskania LTV na poziomie ≤80%. **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 1,79% (przy kredycie poniżej 500k i dochodzie z umowy o pracę, dzieło, zlecenie)**. Dla Inwestorów prowadzących działalność max LTP85%, wtedy marża 1,95% dla LTC 81-85% (przy kredycie poniżej 500k). 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 skorzystamy z Pakietu Ubezpieczeniowo-Inwestycyjnego, 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 przyśpieszeniu 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: 35lat
- 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 marże.
- 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: 30lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 3,30%-4,50%+ LIBOR3M ok. 0,009% = 3,21%-4,41%.
- 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: 30lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 2,3%-3,6% + EURIBOR3M ok. 0,043% = ok. 2,-26%-3,56%
- 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 na terenie Niemiec.

### PEKAO S.A.

- 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) od -0,017% do 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>

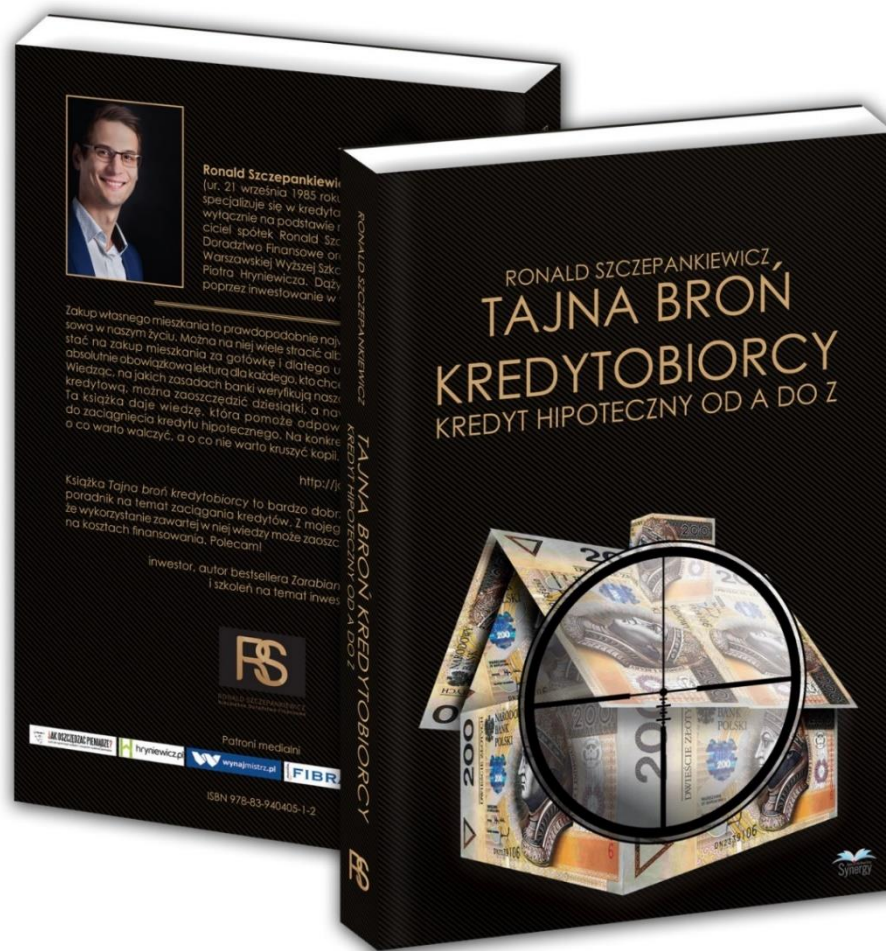
<http://www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl/>



NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

# INWESTUJESZ NA KREDYT? NA TO ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ!



[www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl](http://www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl)

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, październik 2015. [www.RMKREDITY.pl](http://www.RMKREDITY.pl)  
RM KREDYTY, NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE, +48 503 804 619, [kontakt@rmkredyty.pl](mailto: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 .

