

# RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH GRUDZIEŃ 2015



Witam Cię bardzo serdecznie!

**Zbliża się Boże Narodzenie i Nowy Rok – 2016.** To dobry czas, aby podsumować ubiegłe 12 miesięcy. **Jak inwestowałeś swoje pieniądze, czy robiłeś to mądrze, co mógłbyś zmienić w 2016 roku, aby lepiej lokować swoje środki?** 2015 rok dla lokat bankowych oznaczał oprocentowanie na poziomie 2-3%. To wystarczający pretekst, aby zastanowić się nad alternatywnymi sposobami lokowania pieniędzy – w nieruchomości. **Pod koniec grudnia większość z nas usiądzie w fotelu z notatnikiem, aby zapisać nowe cele na najbliższy czas.** Warto pamiętać, że inwestowanie w nieruchomości to obok inwestycji w złoto i srebro najlepiej – bo najbezpieczniej – wydane pieniądze, które z nawiązką zwrócą się w przyszłości.

Zapraszam Cię do wysłuchania mojego podcastu ([kliknij](#)) w radio Kontestacja, w którym luźno **opowiadam o możliwościach inwestowania w nieruchomości za pomocą kredytów hipotecznych.**

**Już we wtorek 15 grudnia 2015 roku o godzinie 18.00 przy al. Jerozolimskich 99/58 odbędzie się mój wykład dotyczący inwestowania w nieruchomości za pośrednictwem kredytów hipotecznych.** Spotkanie odbędzie się na zaproszenie Global Investor Club, organizacji skupiającej inwestorów oraz ekspertów z różnych dziedzin. Mówić będę o wielu branżowych

szczegółach. Będą to istotne kwestie, bo podparte wieloletnim doświadczeniem w pracy z Inwestorami, a bezpośrednio związane z finansowaniem w nieruchomości na kredyt, dając realne przełożenie na oszczędności/zyski z tej formy inwestowania. Spotkanie będzie również okazją do rozmów po jego zakończeniu – jeżeli się pojawisz będzie mi niezmiernie miło. ☺

22 stycznia 2016 roku, odbędzie się 50 edycja Praktycznego Seminarium Inwestowania w Nieruchomości (PSIN), organizowanego przez Piotra Hryniewicza. Jeżeli jeszcze nie byłeś na jego szkoleniu – zmień to jak najszybciej, a Twoje życie zmieni się na lepsze!

**Grudniowy raport oprócz sytuacji na rynku kredytów hipotecznych, podatku bankowego oraz dokładnej bieżącej oferty hipotecznej dla osób fizycznych porusza również tematykę zdolności kredytowej w ramach dochodu uzyskiwanego z umowy o pracę.** W Polsce jest to najczęściej spotykana i - wg badań opinii publicznej - najbardziej pożądana forma zatrudnienia, która pozwala budować stabilną zdolność kredytową. To z kolei umożliwia jak wiadomo zakup nieruchomości, dlatego tak ważne jest aby myśląc o kredycie hipotecznym zainteresować się uprzednio tematyką swojej zdolności kredytowej. Zapraszam do lektury!

**Korzystając z okazji życzę Ci rodzinnych i spokojnych świąt Bożego Narodzenia oraz realizacji celów w nowym 2016 roku!**

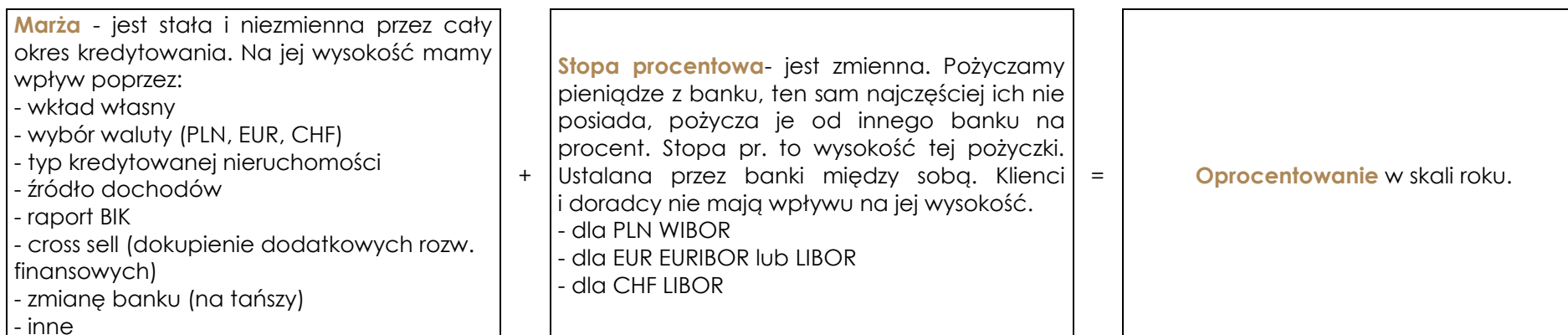
*Ronald Szczepankiewicz*

## W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej. Podatek bankowy.
2. Grudzień 2015. Artykuł – Jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. Umowa o pracę.
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				
1,88%	+	2,14%	=	4,02%

**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.

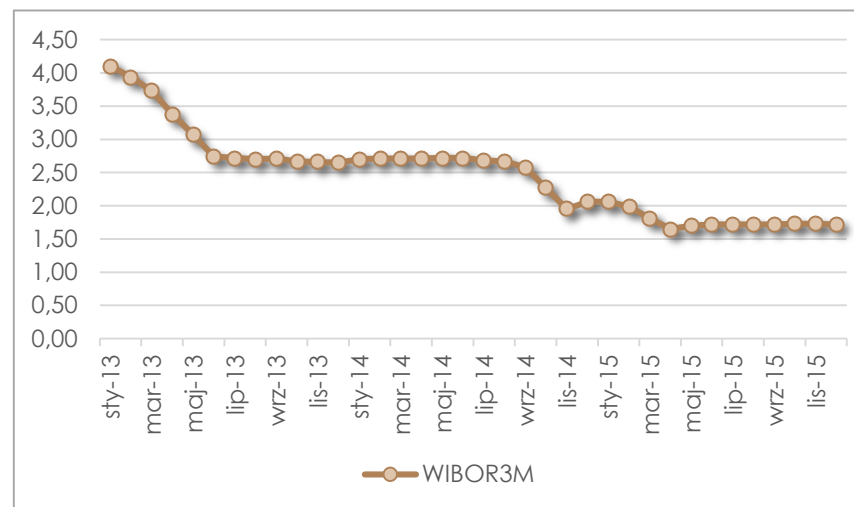
**Cashback** = jeżeli po całej inwestycji nasz wkład własny jest równy zero, a jeszcze dodatkowo zostaje nam gotówka, której wcześniej nie mieliśmy, to ta gotówka jest cashbackiem.

# 1. KREDYTY HIPOTECZNE – KRÓTKI PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ. PODATEK BANKOWY.

**Widać już pierwsze namacalne reakcje instytucji bankowych na nałożony na nie tzw. podatek bankowy. Mimo, iż zostanie on wprowadzony dopiero z dniem 1 lutego 2016 roku Deutsche Bank oraz mBank zdecydowały się na podwyżki marż od kredytów hipotecznych już teraz, w grudniu. Co oznacza to dla kredytobiorców?**

Ubiegły tydzień przyniósł duże zmiany na rynku kredytów hipotecznych. Deutsche Bank podwyższył marże aż o 0,65 pkt proc., natomiast mBank o 0,4 pkt proc. Średnia marża w DB ~2,5 procent Z początkiem grudnia marże podniósł również bank Pekao. Jeszcze w listopadzie wynosiła ona 1,4 procent, a od 9 grudnia wynosi już 1,8 procent. Powyższe zmiany polityki cenowej kredytów hipotecznych mają ścisły związek z planami wprowadzenia podatku bankowego. Podatek ma obciążyć sumę bilansową banków stawką 0,39 proc., ale ma być naliczany od kwoty powyżej 4 mld zł. Taka sama konstrukcja dotyczyć będzie ubezpieczycieli, jednak tam stawka wzrośnie do 0,65 proc. Próg taki pozwoli uniknąć podatku małym bankom spółdzielczym oraz większości SKOK-ów czy mniejszych towarzystw ubezpieczeniowych.

Najbardziej zagrożone podwyżkami opłat są jednak kredyty hipoteczne. Jest to wynikiem faktu, iż mają one największy udział w sumie bilansowej banków, a dzięki najlepszym zabezpieczeniom marże nakładane na klientów były nieduże. Nałożenie podatku może sprawić, że ten segment stanie się nierentowny, więc konieczne jest



Wykres zmian stopy procentowej **WIBOR3M**

dostosowanie marż.

Deutsche Bank jest sporym i renomowanym sprzedawcą kredytów hipotecznych. Jakkolwiek klienci nie odwiedzają go często w celu założenia konta, karty i ubezpieczenia, to jeżeli chodzi o kredyty hipoteczne zawsze był w pierwszej trójce. Pożyczał konserwatywnie (najbardziej szcudre banki dawały Ci przykładowo 500.000 zł kredytu do DB oferował jedynie 250.000 zł) lecz jeżeli przeszedłeś przez jego sito zazwyczaj dostawałeś dobre oprocentowanie.

Jako, że Deutsche Bank to głównie kredyty hipoteczne, podatek od aktywów uderzy go dosyć mocno. W efekcie w piątek podjęto w nim decyzję, że ceny kredytów pójdą w górę. W DB najwyraźniej preferują w ogóle nie udzielić kredytu, niż udzielić takiego, na jakim - po odjęciu podatku - prawie nic nie zarobią. Z nieoficjalnych informacji wynika, że podobne decyzje zapadną w innych bankach w styczniu. Warto zauważyć, że obecnie najniższe oprocentowanie kredytu w Deutsche Bank to 1,1% powyżej stawki WIBOR. Po podwyżce będzie to znacznie więcej...

Nasuwa się pytanie, dlaczego niektóre banki zareagowały tak szybko? Podwyżka marż dotyczyć będzie tylko nowych klientów, którzy dopiero planują wziąć kredyt hipoteczny, a podatek bankowy obciąży wszystkie udzielone przez bank kredyty. Banki nie mogą zmienić marż w już udzielonych kredytach, ponieważ wymagałoby to aneksu do umowy kredytowej, a na nowe warunki klienci nie chcieliby się godzić. Jednocześnie banki spodziewają się, że na koniec roku liczba udzielonych kredytów mocno wzrośnie, gdyż od 1 stycznia 2016 roku rośnie wymagany przez Komisję Nadzoru Finansowego próg wkładu własnego – w przyszłym roku kredytodawca będzie musiał wyłożyć z własnej kieszeni już 15 proc. wartości nieruchomości (zamiast 10 proc. w tym roku).

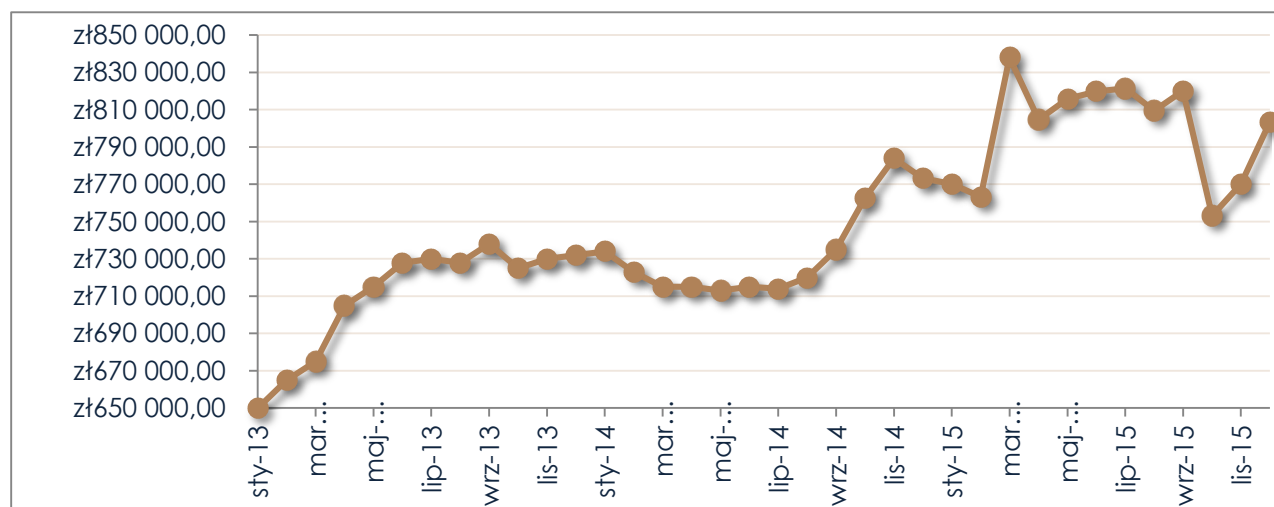
Prawdopodobnie wzrosną także marże od innych kredytów, w tym konsumpcyjnych czy dla firm, ale one są udzielane na krótsze okresy, więc rezultaty nie będą tak odczuwalne. Eksperci szacują, że banki początkowo zdołają przerzucić na klientów jedynie 20-30 proc. kosztów podatku, a z czasem ten odsetek wzrośnie do 50 proc.

Rząd szacuje, że podatek bankowy pochłonie jedną czwartą zysków sektora, ale nie znaczy to, że będzie równomiernie rozłożony między banki. Przed wyzwaniem stają najmniej rentowne banki, takie jak Bank Ochrony Środowiska, BPH czy Getin Noble Bank. Tam podatek bankowy pochłonie od 60 do nawet 75 proc. zysku.

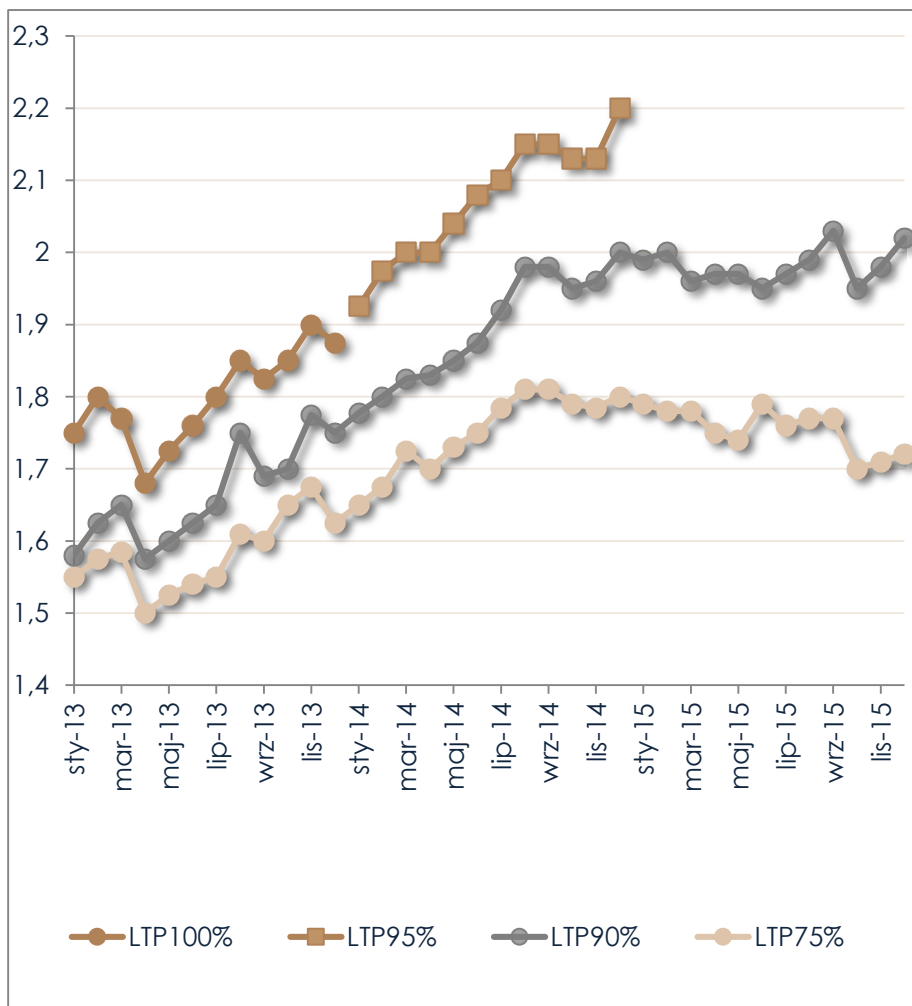
Eksperti już w pierwszych ocenach wskazywali, że podatek odbije się na sytuacji klientów instytucji finansowych i że najbardziej narażone są kredyty hipoteczne. Powód? Jednostkowa kwota jest w ich przypadku stosunkowo wysoka, a marże pobierane przez banki stosunkowo niskie, co oznacza, że hipoteki mogą stać się nierentowne, zwłaszcza iż szacowane wpływy z podatku od instytucji finansowych w 2016 roku mają wynieść nawet 6,5-7 mld zł.

Mój komentarz do tej informacji jest następujący – podatek bankowy wpłynie na zdolność kredytową Polaków, a biorąc pod uwagę wyższy wkład własny (minimum 15 procent przy zaciąganiu kredycie) - uzyskanie finansowania w przyszłym roku może być znacznie trudniejsze niż obecnie. Nie martw się jednak, aby dziś kupić mieszkanie, wkładu własnego nie opłaca się i w ogóle nie trzeba go 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.

Średnia zdolność kredytowa w PLN

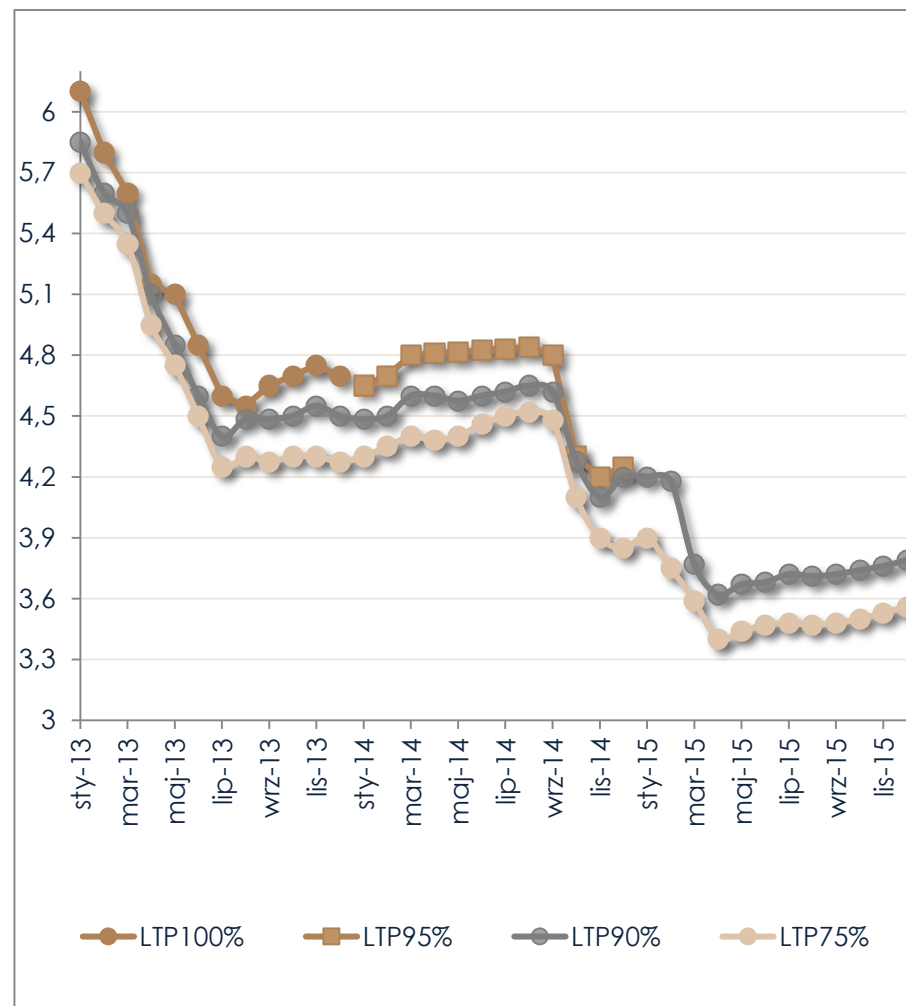


Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodami 8 tys. zł netto



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. GRUDZIEŃ 2015. JAK RÓŻNE ŹRÓDŁA DOCHODU WPŁYWAJĄ NA ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ. UMOWA O PRACĘ.

**Umowa o pracę to najbardziej lubiane przez banki źródło dochodów. Szczególnie podpisana na czas nieokreślony.**

Umowy o pracę na czas określony i na czas nieokreślony pod względem zdolności kredytowej traktowane są tak samo. Oznacza to, że osoba zarabiająca X zł „na rękę” ma zdolność kredytową Y niezależnie od tego, czy zatrudniona jest na czas określony, czy na nieokreślony. Oczywiście, nie bez znaczenia jest termin wygaśnięcia umowy na czas określony, ale do wyliczenia zdolności kredytowej przeliczanej na tysiące złotych, rodzaj umowy nie ma znaczenia. Wiedz, że budując zdolność kredytową na podstawie dochodu z umowy o pracę, godzisz się na płacenie możliwie największych podatków (umowa o pracę jest obarczona największymi podatkami spośród wszystkich źródeł dochodów osoby fizycznej w Polsce). Jednak ze względu na krótki czas, po którym banki akceptują te źródło dochodów do zdolności (już od 3 mieś!), może być to najtańszy sposób na uzyskanie zdolności kredytowej!

**UWAGA!** Dochód pochodzący z kontraktu menedżerskiego traktowany jest na równi z umową o pracę na czas określony. W tym wypadku banki akceptują te źródło dochodów (najczęściej) po upływie 12 miesięcy.

Na co zwrócić szczególną uwagę? Najczęstsze pytania:

- **Czy to, gdzie jestem zatrudniony, ma wpływ na ocenę mojej zdolności kredytowej?**

Jeżeli zatrudniasz się **na etacie** z myślą o budowaniu zdolności kredytowej, bardzo ważne jest to, kto jest Twoim pracodawcą.

- Patrząc pod kątem zdolności kredytowej, najlepszym możliwym pracodawcą jest **Państwo**.
- Na drugim miejscu znajduje się **spółka**. Spółka akcyjna musi istnieć minimum 12 miesięcy, spółka z o.o. – najczęściej 24 miesiące.



- Gdy **pracodawcą jest osoba** prowadząca działalność gospodarczą, uważaj – bank może podważyć ten dochód lub w ogóle nie wziąć go pod uwagę. Ważne, aby zatrudniająca Cię firma działała już od jakiegoś czasu. Okres działalności poniżej 12 miesięcy nie jest specjalnie przez banki lubiany. Jeżeli działalność istnieje na rynku dłużej i jest marką rozpoznawalną, to zdecydowanie może pomóc.
- **Zatrudnienie u rodziny** może skończyć się tym samym, a więc decyzją negatywną. Bank odnajdzie więzi rodzinne poprzez imiona, nazwiska, adresy zamieszkania, konta na Facebooku lub po prostu pytając o to wprost. Jeżeli musisz zatrudnić się u rodziny, najlepiej aby zatrudnienie było w formie umowy o pracę na czas nieokreślony od minimum 12 miesięcy, podatki odprowadzane były terminowo, a wynagrodzenie wpływało na konto. To musi być dochód „czysty jak łąza”. Inaczej bank może pomyśleć, że jest generowany specjalnie po to, aby zwiększyć Twoją zdolność kredytową. To, czy jest to jedyny dochód, czy też największy ze wszystkich, nie ma większego znaczenia.
- **Funkcja członka zarządu firmy** – choć jest to stosunkowo rzadkie źródło dochodu, jest dość lubiane przez banki. Jeżeli członek zarządu jest jednocześnie udziałowcem i posiada znaczną ilość udziałów (>10%), może się okazać, że bank poprosi o dokumenty finansowe spółki, aby zobaczyć, w jakiej kondycji się ona znajduje i czy stać ją na utrzymanie członka zarządu lub czy przypadkiem zaraz nie ogłosi upadłości. Spółka musi istnieć od minimum 24 miesięcy.

• **Od minimum ilu miesięcy muszą być zatrudniony?** Liczby w nawiasach oznaczają wartość, którą większość banków uznaje za minimum. Liczby poza nawiasami oznaczają wartość najmniejszą, która jest akceptowana przez zaledwie kilka banków.

- Umowa o pracę na czas nieokreślony – 3 miesiące (6).
- Umowa o pracę na czas określony – 6 (6), umowa musi trwać jeszcze przez minimum – 6 (12) miesięcy.
- Mianowanie na członka zarządu 6 miesięcy (12).

• **Czy promesa pracodawcy o przedłużeniu umowy ma jakiegokolwiek znaczenie?**

- Może to być swego rodzaju rozwiązanie dla umów na czas określony o terminie ich rozwiązania krótszym niż 6 miesięcy lub bliskim temu okresowi. Większość banków nie uznaje promes. Zamiast nich wymagają aneksów



do umów przedłużających ich ważność (o minimum 6 miesięcy w przód) lub zmieniających je na umowy na czas nieokreślony. Podsumowując, promesa – nie, aneks – tak.

- **Co się dzieje w wypadku, gdy moja pensja nie jest wpłacana na konto?**

- Trzeba udać się do ZUS i poprosić o zaświadczenie o wysokości odprowadzonych przez pracodawcę składek.
- Jeżeli nie chcesz mieć problemów z uzyskaniem kredytu, Twoje wynagrodzenie powinno wpływać na konto. Nie tyle ułatwi to sprawę, co jej po prostu nie skomplikuje.

- **Zmieniłem umowę lub pracodawcę. Czy aby mieć zdolność kredytową, muszę znowu czekać?**

- Jeżeli od daty zerwania umowy do podpisania kolejnej nie minęło więcej niż 14 dni kalendarzowych, to można mówić o zachowaniu ciągłości zatrudnienia. W takim wypadku potwierdzeniem, że umowa faktycznie „działa”, jest jedna wypłata wynagrodzenia od nowego pracodawcy. Dotyczy to również sytuacji, w której pracodawca przenosi pracownika do swojej innej firmy/spółki lub zamyka starą firmę i otwiera nową.
- Jeżeli minęło więcej niż 14 dni, „zegar się resetuje” i trzeba ponownie czekać, aż staż pracy z nową umową będzie odpowiednio długi.
- W wypadku zmiany umowy o pracę na czas określony na umowę na czas nieokreślony liczy się moment, w którym pracownik zaczął pracę na umowę na czas określony. To często spotykany model: pracodawca na 3 miesiące daje umowę na czas określony, a po tym okresie zmienia ją na umowę na czas nieokreślony.

- **Podział wynagrodzenia na wynagrodzenie podstawowe i premie (provizje)**

- W wypadku wynagrodzenia podstawowego sprawa jest jasna: bank weźmie pod uwagę całą kwotę wynagrodzenia netto.
- Premie, prowizje
  - Nie ma znaczenia, czy jest to wynagrodzenie prowizyjne, czy też wynagrodzenie w postaci premii. Obydwa mogą być traktowane na równi z podstawą wynagrodzenia i po spełnieniu kilku poniższych warunków najczęściej tak jest.

- Tytuł przelewu. Jeżeli w tytule przelewu znajdzie się informacja „premia uznaniowa”, dla banku oznacza to, że fakt, iż pracodawca dziś zdecydował się na premię, nie daje gwarancji, że da ci ją jutro. Podobnie jest, gdy tytuł przelewu w zasadzie nic nie znaczy (np. „za paliwo”, widziałem takie) – bank poprosi wtedy o zaświadczenie z ZUS, które potwierdzi, że to „paliwo” jest w istocie przelewem wynagrodzenia. Unikajmy jak ognia takich tytułów przelewów. Wystarczy prosta nazwa „wynagrodzenie z tytułu umowy o...”, nic więcej.
- Gdy jest to premia miesięczna, a pieniądze wpływają na konto regularnie, bank uzna ją w całości.
- Gdy premia występuje rzadziej niż co miesiąc, bank podzieli jej sumę przez wykazaną w tytule zapłaty liczbę miesięcy.

### **Przykład**

Premia w wysokości 3000 zł „na rękę” wypłacana jest co kwartał. Bank, wyliczając zdolność kredytową, podzieli tę kwotę przez 3 i wynik doda do dochodu miesięcznego. W tym wypadku średni dochód miesięczny zwiększy się o 1000 zł. W wypadku premii półrocznych kwoty dzieli się przez 6, a rocznych czy też „trzynastek” – przez 12 itd.

### **• Cięża, urlop macierzyński, rodzicielski, wychowawczy**

- Powyższe urlopy/zasiłki będzie widać na zaświadczeniu od pracodawcy oraz na wyciągach bankowych.
- Gdy kobieta wnioskodawca jest w ciąży, nie wpływa to na jej zdolność kredytową. Dzieci jako członkowie rodziny brane są pod uwagę od momentu narodzin. Bardzo często spotykałem się z obawą, że gdy przyszła mama kredytobiorca w zaawansowanej ciąży uda do banku podpisać umowę kredytową, bank będzie robić problemy. Bzdura!
- Urlop macierzyński i urlop rodzicielski od 2014 roku mogą w sumie trwać prawie 12 miesięcy (dokładnie 52 tygodnie), przy czym zasiłek z ZUS w wysokości 80–100% podstawy wynagrodzenia, ubezpieczenie emerytalno-rentowe i ubezpieczenie zdrowotne liczą się do emerytury. Jeżeli wnioskodawca oświadczy, że po urlopie macierzyńskim wróci do pracy, kilka banków weźmie ten dochód pod uwagę.

- Po tych około 12 miesiącach może nastąpić urlop wychowawczy (do 3 lat, z ubezpieczeniami emerytalno-  
rentowym i zdrowotnym, ale praktycznie bez zasiłku; liczy się do emerytury). **Nie jest on akceptowany przez  
banki.**
  - Często podczas ciąży kobiety korzystają ze zwolnień lekarskich, przy czym pracodawca płaci za pierwsze  
33 dni, a potem wynagrodzenie wypłaca ZUS. **Gdy wnioskodawca jest na zwolnieniu chorobowym,  
a wynagrodzenie otrzymuje z ZUS, banki najczęściej nie biorą tego dochodu pod uwagę.**
- **Z ilu miesięcy wyliczana jest średnia, przy umowie o pracę?**
    - Najczęściej średnia dochodu netto wyliczana jest na podstawie wynagrodzenia z ostatnich 6 miesięcy, choć  
zdarzają się banki, które biorą średnią z 3 miesięcy albo nawet z 12 miesięcy.

### 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 – jako jeden z nielicznych na rynku**. Można dobrać środki w wysokości maksymalnie 30% celu podstawowego kredytu na tak zwany cel dowolny do 90% wartości z wyceny bankowej lub przedłożonego przez siebie operatu szacunkowego /dotyczy VIP/. 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%. Cross-sell minimalny, a w zasadzie brak cross-sell'u – konto z wpływami w wysokości 2.000 zł miesięcznie. Dużym plusem banku jest brak stosowania ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Wcześniejsza spłata do 50% kapitału jednorazowo bez opłat w ciągu pierwszych 3 lat. Po trzecim roku bank nie pobiera opłaty. W przypadku przekroczenia 50% lub drugiej nadpłaty w okresie 3 lat bank pobiera opłatę 1% z tytułu nadpłaty. **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 oficjalnie nie przyjmuje operatu szacunkowego klienta. **Prawdopodobnie będą na dniach również podwyższać marże z uwagi na podatek bankowy. Najpewniej podwyższą o 0.3% w górę od wyjściowych – poniżej.** W kwestii wyceny i operatu - możemy dołączyć do wniosku operat szacunkowy i jest wielce prawdopodobne, że ich wartość z wyceny robionej przez rzeczoznawcę bankowego pokryje się z wartością z operatu ☺ Co to oznacza? Jeżeli wartość z wyceny wykonanej przez PKO BP 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 konto Aurum/Platinum II o 0,02% zaś za wpływy od 5.000 zł miesięcznie o 0,05% przy wpływach od 9.000 do 15.000 o 0,06% i wpływy powyżej 15.000 o 0,07% dodatkowo można obniżyć za 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 spłatą 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. Niestety rzeczywistość okazuje się inna - miesiąc to realny czas. Plusem banku jest to, że dzień po wydaniu decyzji kredytowej zazwyczaj jest dostępna umowa kredytowa do podpisania. Rzadko zdarza się by bank po wydaniu decyzji chciał od klienta dodatkowe dokumenty by wydać umowę 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 tańszy 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 klienta 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) by rozliczyć wykonane prace.
4. **Pekao SA** – Dla LTP90% i kredytu 200 – 400 000 PLN marża 1,85% (prowizja 1,70% 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 ! 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 całkowitą spłatę kredytu 2% przez cały okres. Możliwa bezpłatna częściowa spłata do 10% kwoty kredytu rocznie. **Decyzja kredytowa (finansowa), bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomości (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej).**

- 5. mBANK HIPOTECZNY** max LTV 100%! jest to swego rodzaju „odnoga” mBANK’u. Uwaga – podwyżki marż! Informacje poniżej w sekcji dot. mBank. Generalnie nadal jest to niezły bank dla Inwestorów. Marże identyczne jak w mBANK, jednak lepsze możliwości co do negocjowania oferty. **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 ofertę tylko dla nieruchomości z pełnym prawem własności. **Niestety mBank i wyżej wymieniony mBH podwyższyły standardowe marże od 9 grudnia o +0,4%! Tłumaczą to przyszłym podatkiem bankowym jaki ma zostać wprowadzony w 2016.** Obecne marże w banku wynoszą odpowiednio od dochodów dochody w kwocie netto **<=8k marża 2,20%; następnie dochody 8k-12k>2,15%; dochody netto12k+ 2,10%.** W przypadku spółdzielczego prawa do lokalu, marże w górę o 2%! , co jest kompletnie nieopłacalne, ponieważ marża przy LTP90% może wyjść nawet 4,20%! 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 3 lata, potem 0%. Jeżeli ktoś chce nadpłacić częściowo 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 = 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.**

- 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 klientów 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 klienta, może mu przyznać łącznie do 4mln kredytu. **Decyzja kredytowa (finansowa) bez podpisanej umowy przedwstępnej (trzeba tylko dostarczyć oświadczenie klienta odnośnie kupowanej nieruchomości), – zmiana wysokości marży, pozostałe ok**

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

**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) + 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% tylko wtedy jeśli próg możliwej nadpłaty lub nadpłat przekroczy 50% kwoty kredytu okresie pierwsze pierwszych 5 lat. Po 5 roku zawsze 0 zł za spłatę. BPH nie przyjmuje 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 analitycy czepiają się drobiazgów i wymagają wielu dodatkowych dokumentów. Na decyzje można czekać 4-6tygodni.

**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% (obniżki stosowne za - 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 wysokość i 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% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 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)**. Minusem banku jest spory koszt ubezpieczenia na życie wymaganego z oferty banku obligo w ramach promocji cenowej.

4. **PEKAO SA** – szczegółowo opisany w sekcji powyżej. Poprzednio był w tym miejscu Deutsche Bank niestety podwyższył marżę do tego stopnia, że jest w tej chwili nieopłacalny /marże od 2.30-2.50%/

**NAJPEWNIEJSZY**– 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: 30 lat
- 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 2000 euro/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>

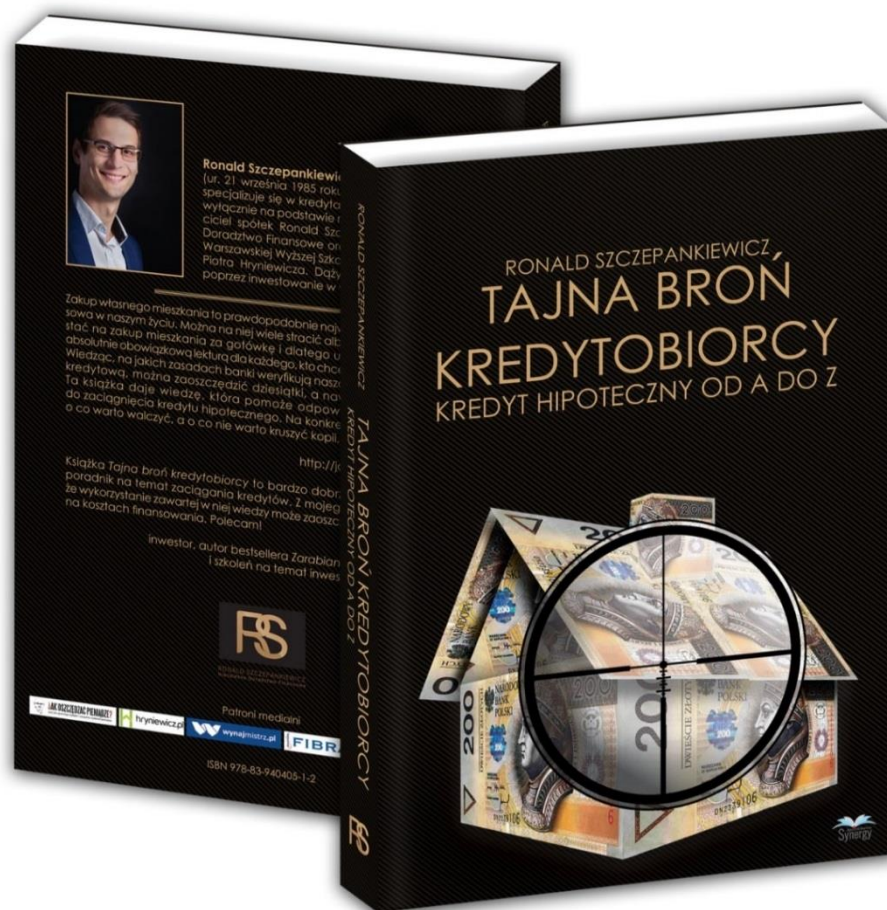
<http://www.tajnabronkredytobiorcy.pl/>



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, grudzień 2015. [www.RMKREDYTY.pl](http://www.RMKREDYTY.pl)  
RM KREDYTY NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE, +48 503 804619, kontakt@rmkredyty.pl

**rm** NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

## GŁÓWNI PARTNERZY



**JA K OSZCZĘDZAĆ  
PIENIĄDZE?**

## POZOSTALI PARTNERZY

Mieszkanicznik od podszewki

Wolność finansowa , Inwestowanie w nieruchomości w kreatywny sposób .



wynajmistrz.pl



Global  
Investor  
Club