

# RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH STYCZEŃ 2016



**Witam Cię bardzo serdecznie!**

**Nadszedł Nowy Rok, a z nim nowe cele i wyzwania.** Jeżeli jeszcze nie podsumowałeś ostatnich 12 miesięcy, zrób to koniecznie. Czy dobrze wydawałeś swoje pieniądze, czy Twoje inwestycje były trafne?

Jeżeli chcesz lepiej lokować swoje środki w 2016 roku, a nie satysfakcjonują Cię lokaty bankowe z oprocentowaniem na poziomie 2-3% warto, abyś zastanowił się nad alternatywnymi sposobami lokowania pieniędzy – w nieruchomości. W tym celu polecam swoją książkę pt. „Tajna Broń Kredytobiorcy”, która w prosty, ale kompleksowy sposób mówi o tym jak zwiększać swoje możliwości kredytowe, zmniejszać prowizje bankowe oraz jak kupować nieruchomości na cele inwestycyjne.

W ubiegły weekend zakończyła się już **50 edycja Praktycznego Seminarium Inwestowania w Nieruchomości (PSIN)**, organizowanego przez Piotra Hryniewicza. Jeżeli chcesz, aby Twoje życie zmieniło się na lepsze, zdecydowanie polecam Ci jego szkolenia! Zgłoś się do mnie po specjalny kod rabatowy na kolejne seminaria w lutym i w marcu. To na pewno będą dobrze zainwestowane pieniądze. ☺

**Styczeniowy raport oprócz sytuacji na rynku kredytów hipotecznych, kwestii regulacji dotyczących minimalnego wkładu własnego oraz dokładnej bieżącej oferty hipotecznej dla osób fizycznych porusza również tematykę zdolności kredytowej w ramach dochodu od wynajmu nieruchomości.** W Polsce jest to ciągle nietypowe źródło dochodu, lecz - o czym wiedzą nieliczni - pozwala na zbudowanie zdolności kredytowej. W tym raporcie w prosty i jasny sposób tłumaczę co i jak, zapraszam do lektury! ☺

PS Otrzymuję od Was wiele zapytań o możliwość wyliczenia zdolności kredytowej oraz o pomoc przy procesie kredytowym. Jeżeli Ty, Twoja rodzina lub znajomi potrzebujecie takiej pomocy, oczywiście służymy wiedzą i doświadczeniem. Wystarczy, że powołasz się na mój raport. :)

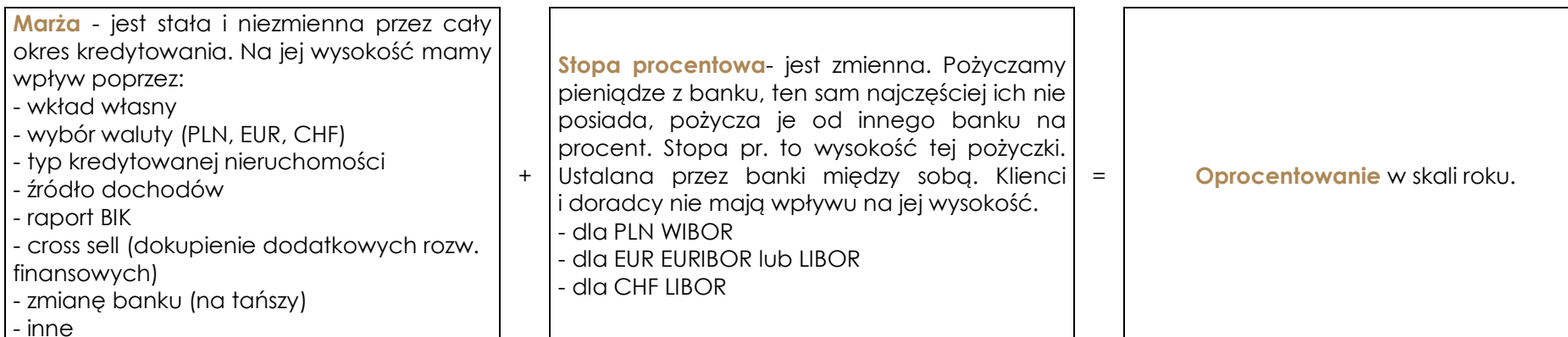
*Ronald Szczepankiewicz*

## W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej. Nowe regulacje dotyczące wkładu własnego.
2. Styczeń 2016. Artykuł – Jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. Dochód z wynajmu nieruchomości.
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				
1,98%	+	2,07%	=	4,05%

**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.

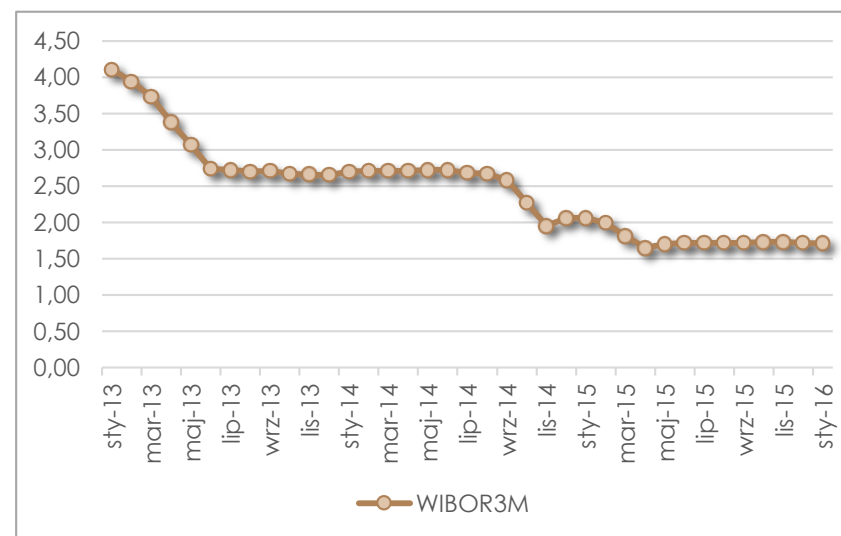
# 1. KREDYTY HIPOTECZNE – KRÓTKI PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ.

## NOWE REGULACJE DOTYCZĄCE MINALNEGO WKŁADU WŁASNEGO.

**Wprowadzany podatek bankowy, a co za tym idzie podwyżki marż, wpłynęły na to, że właściciele nieruchomości przestali obniżać ceny. 13 z 17 banków zwiększyło marże kredytów hipotecznych, tylko 4 utrzymało je na dotychczasowym poziomie. Mimo tego kredyty hipoteczne - dzięki rekordowo niskim stopom procentowym - ciągle są bardzo tanie i opłacalne. W styczniu 2016 warto również pamiętać o nowych regulacjach dotyczących wkładu własnego, który wynosi obecnie 15%.**

Eksperti rynku wtórnego wskazują wyraźnie, że w ubiegłym miesiącu wzrosła przeciętna cena transakcyjna podawana w ofertach, jeżeli chodzi o rynek nieruchomości. Fakt ten łączony jest z podatkiem bankowym, którego przyszłość ciągle nie jest do końca jasna. Warto jednak trzymać rękę na pulsie tym bardziej, jeżeli chodzi o kredytowanie nieruchomości w ramach programu MDM. Kredyty te bowiem osiągnęły ostatnio poziom najwyższy w historii, co sprawia, że nie są one aż tak atrakcyjne jak w przeszłości. Przypominam jednak, że inwestowanie w nieruchomości na kredyt, nie idzie w parze z kredytem (nawet już posiadany) w programie MDM.

Niedawno duża część instytucji finansowych zwiększyła marże naliczanie przy kredytach hipotecznych. W ubiegłym miesiącu,



Wykres zmian stopy procentowej **WIBOR3M**

na początku grudnia o 0,35 p. p. jej wartość zwiększył Bank Pekao SA. Następnie podobnie postąpiły Deutsche Bank (podniesienie marż o 0,65 p. p.), Euro Bank i mBank (podniesienie marż o 0,4 p. p.), a od obecnego miesiąca także Bank BPH (podniesienie marż o 0,5 p. p.). Podwyżki te są wynikiem właśnie tzw. podatku bankowego. Osobiście nie uważam, aby podniesienie kosztów ponoszonych przez kredytobiorców drastycznie przełożyło się na spadek dostępnej kwoty kredytu. Istnieje wprowadzie zagrożenie ograniczania przez banki akcji kredytowej, co utrudni dostępność kredytową, ale o tym przekonamy się zapewne w lutym.

## OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU MINIMALNY WKŁAD WŁASNY TO 15%

Od 1 stycznia, zgodnie z zaleceniami Komisji Nadzoru Finansowego, banki powinny wymagać od klientów starających się o kredyt mieszkaniowy zwiększonego wkładu własnego. Minimalna zaangażowana przez kredytobiorcę kwota ma odpowiadać 15 proc. wartości nieruchomości. Stanowisko nadzorczy jest jasne – klienci muszą bezwzględnie wnieść 10-procentowy gotówkowy wkład własny. Brakujące 5 proc. będzie można zabezpieczyć, np. używając do tego celu oszczędności zgromadzonych na IKE i IKZE.

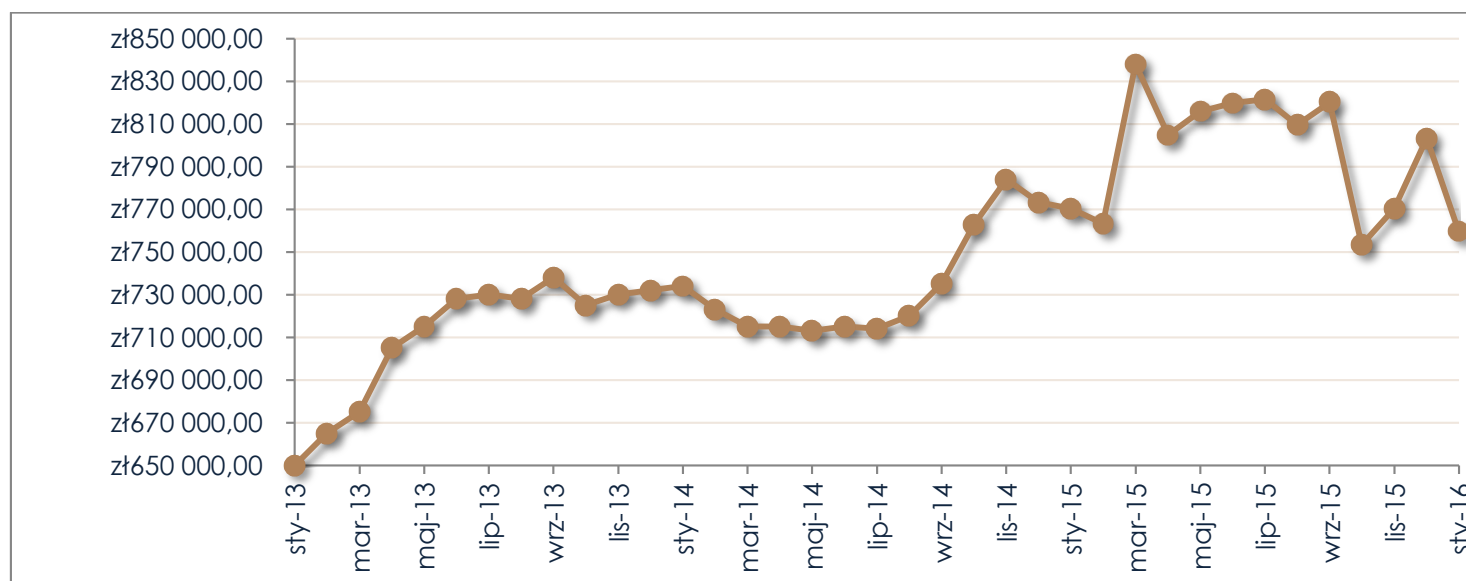
Tymczasem część banków zapowiada, że nadal będzie oferować kredyty na 90 proc. wartości nieruchomości, obciążając klientów podwyższoną marżą w związku z koniecznością ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Czy banki zdecydowały się wejść na kurs kolizyjny z KNF? O tym przekonamy się niebawem. Potencjalni kredytobiorcy powinni jednak na wszelki wypadek pogodzić się z myślą, że do zaciągnięcia zobowiązania trzeba będzie mieć nieco większe rezerwy. I z tym można sobie poradzić. Pomoże Ci z tym doświadczony doradca kredytowy.

Podniesienie minimalnego wkładu własnego do 15 proc. może, wpłynąć na zmniejszenie popytu na mieszkania, ale nie musi. Część banków może umożliwić uzyskanie kredytu z 10-proc. wkładem pod warunkiem zastosowania dodatkowych zabezpieczeń w postaci blokady oszczędności lub ubezpieczenia brakującej części wkładu. KNF podkreśla, że tylko

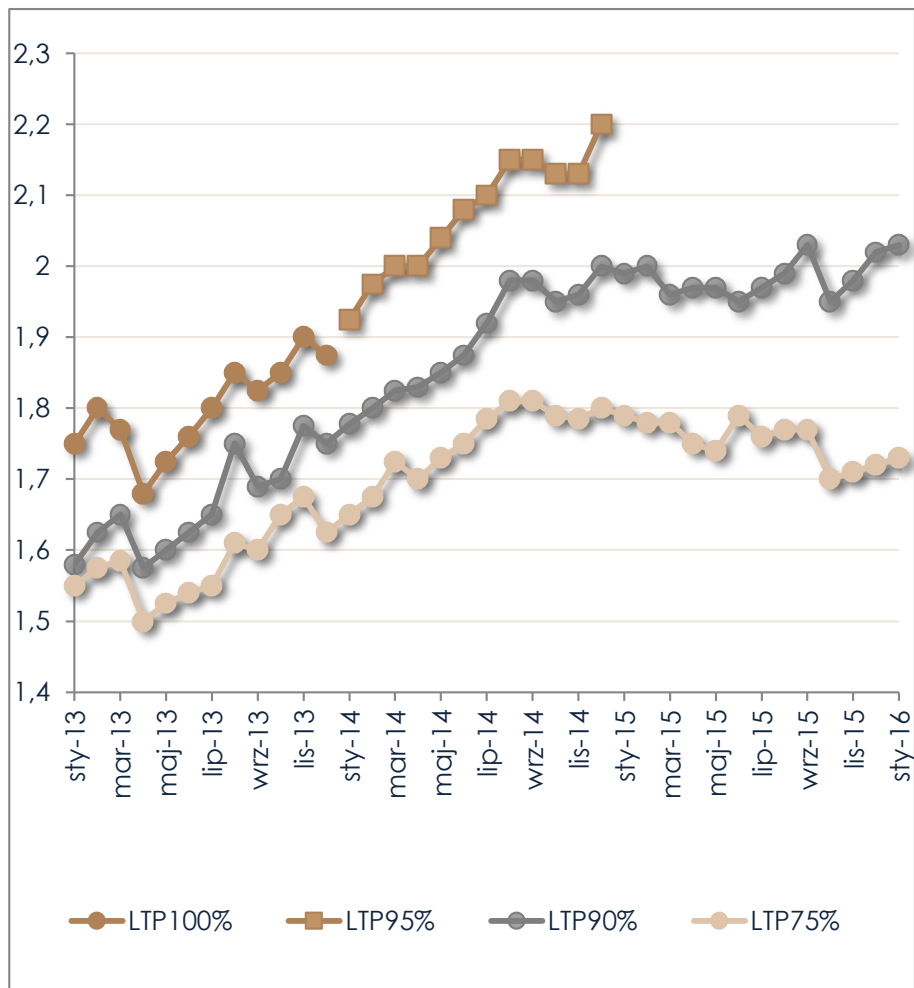
10 proc. musi być w gotówce. Nie jest to problemem, ponieważ wielu Polaków, ma większe od teoretycznie wymaganych oszczędności.

Mój komentarz do tej informacji jest następujący – jeżeli na stałe przyjmie się zasada 10% w gotówce i 5% w postaci ubezpieczenia, nie zmieni to obecnej (dobrej) sytuacji. Jeżeli nie posiadasz 10% w gotówce, a chcesz kupić nieruchomość na kredyt - 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 25.

### Średnia zdolność kredytowa w PLN

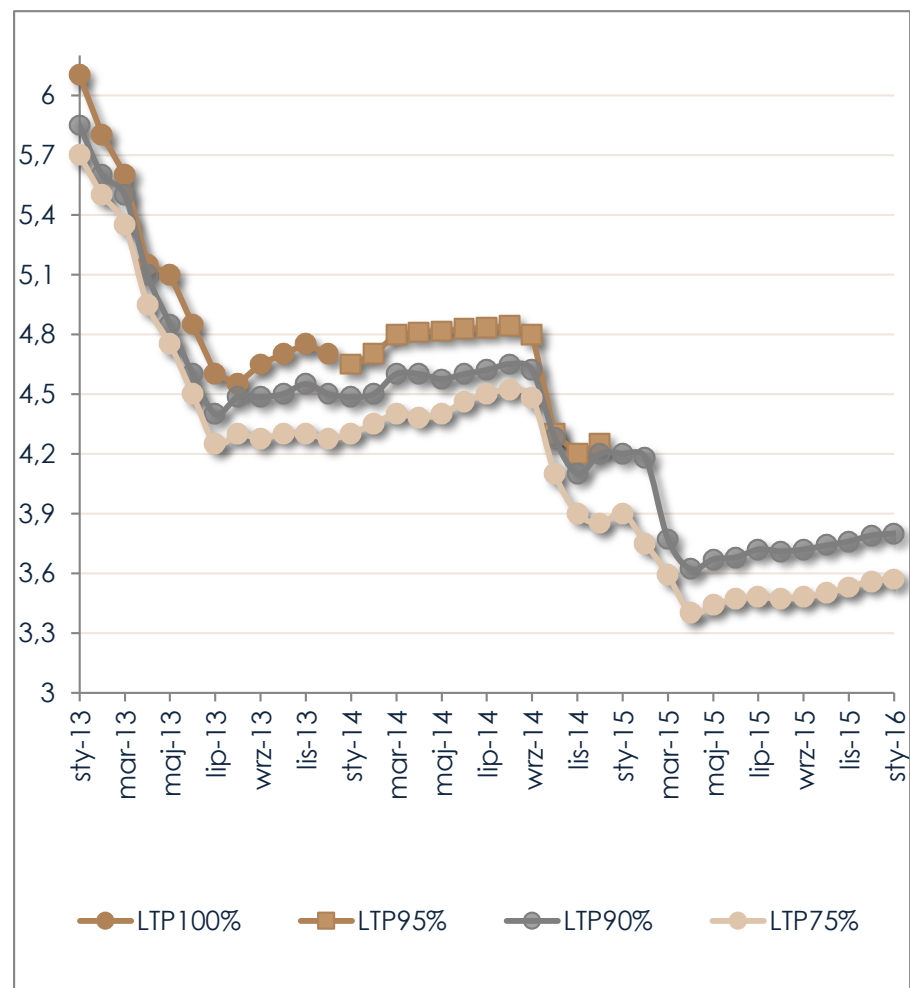


Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodami 8 tys. zł netto



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. STYCZEŃ 2016. JAK RÓŻNE ŹRÓDŁA DOCHODU WPŁYWAJĄ NA ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ. DOCHÓD Z WYNAJMU NIERUCHOMOŚCI.

Zacznijmy od przypomnienia sobie form rozliczania przychodu z urzędem skarbowym. A więc, przychód z wynajmu możemy rozliczać za pomocą:

- działalności gospodarczej (skala podatkowa lub podatek liniowy 19%)
- ryczałtu (8,5%)
- na zasadach ogólnych (skala podatkowa 18%, 32%).

Działalność gospodarcza omówiona została w jednym z moich ostatnich raportów, dlatego, teraz skupię się na dwóch pozostałych formach.

### Ryczałt

Jest to najprostsza możliwa forma rozliczania przychodu z najmu. Można ją stosować w wypadku kilku mieszkań (najczęściej 1–3), gdy jednak rozliczamy się z Urzędem Skarbowym z większej liczby mieszkań, ten może stwierdzić, iż nie jest to nasz dodatkowy dochód, lecz działalność gospodarcza i każe nam ją zarejestrować. Tak się zazwyczaj dzieje. W wypadku budowania dochodu pasywnego z wynajmu nieruchomości prędej czy później będzie trzeba otworzyć działalność gospodarczą lub założyć spółkę. W budowaniu zdolności kredytowej w oparciu o przychód z wynajmu nieruchomości rozliczanie ryczałtowe jest najtańszą formą rozliczania z US. Od każdego 1000 zł przychodu zapłacimy 85 zł (8,5%) podatku dochodowego. Niższe podatki są tylko w wypadku umowy o dzieło i to nie zawsze. Zapewne myślisz

sobie: „Co on plecie? W końcu mając działalność, zadbam o koszty i nie zapłacę podatku wcale”. Jeżeli tak sądzisz, to przypominam, że zdolność kredytowa dla osoby fizycznej jest wyliczana na podstawie dochodu netto.

## Zasady ogólne

Systemy opodatkowania według zasad ogólnych, poza wyższym opodatkowaniem, różnią się od ryczału przede wszystkim tym, że stosując je, możemy generować koszty. To rozwiązanie świetnie sprawdzi się w sytuacji, gdy chcemy płacić mniejszy podatek dochodowy lub nie chcemy płacić go wcale. Sprawa jest dość prosta. Mamy za sobą remont, związane z nim wydatki możemy wrzucić w koszty uzyskania przychodu. Przestrzegam jednak przed takim postępowaniem, jeśli chcesz budować swoją zdolność kredytową. Mniejszy dochód netto oznacza bowiem mniejszą zdolność kredytową.

Aby mieć zdolność kredytową i uzyskać kredyt hipoteczny, warto zapłacić podatek od wyższego dochodu. Potem możesz zrobić korektę PIT, korzystając z prawa do pomniejszenia dochodu o koszty.

## Na co zwrócić szczególną uwagę?

- **Od minimum ilu miesięcy wstecz (zazwyczaj)?**

- Ryczałt/zasady ogólne – 3 miesiące (12)
- Działalność gospodarcza – 12 miesięcy (12)

Zatrzymajmy się tu na moment. Tylko jeden bank w Polsce przy wyliczaniu zdolności kredytowej uzna dochód z wynajmu od 3 miesięcy. Choć jest on tylko jeden, to patrząc z punktu widzenia korzyści, cieszymy się, że w ogóle jest taki bank! Oznacza to, że jeżeli kupiłeś nieruchomość na kredyt i wykorzystasz swoją zdolność kredytową, już trzy miesiące po rozpoczęciu wynajmu może ona wrócić do stanu sprzed wzięcia kredytu! W teorii, nie licząc czasu potrzebnego do



uzyskania kredytu, można by go brać co trzy miesiące. Sprawa nie jest jednak taka prosta: bank nie uzna dochodu z najmu nieruchomości, na którą sam udzielił kredytu. Są na to odpowiednie zapisy w umowie. Jeśli zaś weźmiemy pod uwagę dochód z sześciu miesięcy, pojawiają się dodatkowe dwa banki, które go zaakceptują. Możliwości jest więc sporo.

Dla osób posiadających nieruchomość na własność przydatną może okazać się informacja o możliwości zawarcia umowy najmu z datą wsteczną.

### **Przykład**

Umowę najmu podpisujemy 1 lipca, natomiast widnieje na niej data 1 czerwca (wtedy, zaczął się najem, prawda? Jeżeli wpływ na konto nastąpi w ciągu 5 dni od 1 lipca), bank uzna, że wynajem trwa już od miesiąca. W ten sposób możemy skrócić czas potrzebny do zaakceptowania dochodu przez bank. Przestrzegam jednak przed wpisywaniem wstecznych dat wcześniejszych niż miesiąc. Choć z punktu widzenia US jest możliwe, aby zawrzeć umowę z datą np. 6 miesięcy wstecz, w takiej umowie musiałby widnieć zapis, że czynsz będzie przelewany co pół roku. Tu pojawia się pewien znaczący problem: jeżeli taki dochód nie jest systematyczny (np. od 12 miesięcy), a więc nie jest powtarzalny, bank z pewnością go zakwestionuje. Uzna, że umowa jest skonstruowana specjalnie pod kredyt i ją odrzuci. Gdy zawierasz umowę wsteczną, nie przekraczaj jednego miesiąca.

#### **• Na ile miesięcy wprzód (zazwyczaj)?**

- Ryczałt/zasady ogólne – 6 miesięcy (12), a najlepiej aby umowa była na czas nieokreślony.
- Działalność gospodarcza – nie ma takiego wymogu.

#### **• Z ilu miesięcy wyliczana jest średnia?**

- Najczęściej średnia dochodu netto wyliczana jest na podstawie ostatnich 6 miesięcy. Jeśli więc złożysz wniosek 1 maja lub później, bank ustali średni dochód netto na podstawie PIT-u za zeszły rok.

### • Czy muszę być właścicielem nieruchomości?

- TAK, w wypadku ryczałtu i zasad ogólnych. A przynajmniej jednym z kilku właścicieli. Jeżeli na przykład jesteś właścicielem nieruchomości w 50%, bank może uznać tylko połowę dochodu z najmu. Zdarza się to wtedy, gdy cała nieruchomość jest wynajęta, choć nie jest regułą.
- NIE, w wypadku działalności gospodarczej (mowa tu o **podnajmie**). A więc, wynajmujesz nieruchomość od właściciela (zazwyczaj) i podnajmujesz ją dalej. Uzyskany w ten sposób przychód możesz zamienić na dochód netto. Jeżeli rozliczasz go za pomocą działalności gospodarczej, bank go uzna, ponieważ jest to przychód z prowadzonej działalności. Ta oczywiście musi mieć stosowny wpis w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD). Wrócę jeszcze do tego tematu.

### • Co w wypadku, gdy dochody są nieregularne?

- Wszystko zależy od powodu nieregularności. Każda przerwa w przychodach będzie miała negatywny wpływ na przyszłą zdolność kredytową. Dzieje się tak, ponieważ banki, wyliczając ją, opierają się na średniej z danego okresu. Gdy zmienia się najemca, najlepiej by było zachować ciągłość najmu. Jeśli natomiast najemca nie płaci regularnie (lub płaci do ręki), powinniśmy sami sobie przelewać pieniądze na konto. Można również robić wpłaty, np. na pocztę. W ten sposób zachowamy płynność, a bank nie zauważy problemów z najemcą.

### ● Czynniki do ręki czy na konto?

- Zdecydowanie najlepszą możliwą formą rozliczania się z najemcami jest przelew na rachunek bankowy.
- Jeżeli jednak dostajemy pieniądze do ręki, nie ma powodu do zmartwień. Bank wyliczy zdolność kredytową na podstawie odprowadzonych do US składek na podatek dochodowy. Na ich podstawie ustali dochód netto.

### ● Wynajem pokoi

- Jest to świetny sposób, aby uporządkować dochód z wynajmu.
- Z każdym z najemców lub na każdy pokój podpisujemy osobną umowę.
- Zdarzało się, że ludzie pracujący w bankach nie rozumieli tej formy. Dlatego, jeżeli wynajmujesz osobno pokoje, dołącz do wniosku o kredyt oświadczenie, w którym jasno opisujesz, jak wyglądają twoje dochody z wynajmu. Dzięki temu oszczędzisz sobie wielu nerwów i czasu, ponieważ osoba po drugiej stronie kontuaru nie będzie musiała się domyślać, o co chodzi. Najczęściej nie ma na to druków bankowych, oświadczenie stwórz zatem samodzielnie.

### ● Przyszły dochód z wynajmu

- Kilka banków w Polsce ma w swojej ofercie kredyty dla osób fizycznych, które są kredytami inwestycyjnymi. Mówiąc o inwestycji, mam na myśli zakup nieruchomości z myślą o wynajmie. Tu, oprócz obecnego dochodu z różnych źródeł, dochodem wspomagającym może być przyszły dochód z najmu. Aby bank uznał go do wyliczenia zdolności kredytowej, trzeba wypełnić odpowiednie druki bankowe, które są swego rodzaju biznesplanem. Prognozujemy, za ile można wynająć daną nieruchomość. Bank sprawdzi nasze wyliczenia na podstawie średnich cen najmu w okolicy. Wyliczając naszą zdolność kredytową, weźmie pod uwagę około 50–60% prognozowanego dochodu. W niektórych wypadkach może się

to okazać ostatnią deską ratunku. Z dochodów z najmu oczywiście będzie trzeba się rozliczyć. Zwykle po zakupie nieruchomości należy dostarczyć do banku umowy wynajmu podpisane z najemcami lub spłacić kredyt wcześniej.

**UWAGA!** Szerzej o dochodach z wynajmu i ich rozliczaniu w US, możesz przeczytać w książce Grzegorza Grabowskiego „**Podatek od najmu i rozliczenia z najemcami. Poradnik w 100% praktyczny**”. [Link do książki](#)

### 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 opłat. 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 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. 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 3 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. 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.

- 5. Pekao SA** – Dla LTP90% i kredytu do 400 000 PLN marża 2,19% (prowizja 1,99% płatna gotówką lub kredytowana). Aby spełnić warunki promocji należy założyć ROR wraz z kartą debetową i wpływem wynagrodzenia + kartę kredytową lub 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 nieruchomość (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej).**

**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. Ograniczenie okresu kredytowania poprzez obniżenie wieku najstarszego z kredytobiorców do 67 roku życia.** Obecne marże w banku wynoszą odpowiednio od dochodów dochody w kwocie netto  $\leq 8k$  marża 2,65%; następnie dochody  $8k-12k > 2,6\%$ ; dochody netto  $12k + 2,55\%$ . W przypadku spółdzielczego prawa do lokalu, marże w górę o 2%! , co jest kompletnie nieopłacalne, ponieważ marża przy LTP90% może wyjść nawet 4,65%! Normalnie prowizja 2%, składając wniosek przez 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 3 lata. Wycena 0 zł dla wniosków złożonych do 20/01/2016. Od 21 stycznia br. bank wprowadza opłatę za wycenę od 300 do 800zł. **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-sprzedży. 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 3 lata (najtańsza składka 35zł na każde 100k salda kredytu). Równoległe z dniem 11/01/2016 bank wprowadził nową ofertę „Noworoczna Wyprzedaż Kredytów Hipotecznych”. Propozycja jest skierowana dla wszystkich klientów, ale głównie z myślą o osobach przekraczających 35 rok życia, którzy nie mogli skorzystać z oferty MBK. 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 (uwzględniają amortyzację). 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 klienta odnośnie kupowanej nieruchomości).**

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

**2. BPH** – Max do LTP80%, (marża od 1,75% do 3,25%, 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 0,3% pod warunkiem otworzenia + 0,1% za nabycie karty. W przypadku zrezygnowania z ww. produktów bank jest uprawniony do podwyższenia marży. 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 – 6 tygodni.

**3. EuroBank**– Promocja „Niski procent”. Dla LTP85% i jednego źródła dochodu marża 2,22%, istnieje możliwość obniżenia marży do poziomu nie niższego niż 1,99% (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 marża wynosi 2,06%, lub 1,99% pod warunkiem skorzystania z jednego z ww. produktów, prowizja do 3%. 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 LTP85% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 2,21% (gdy dwa źródła dochodu).** Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% tylko przez 3 lata, potem 0%. Częściowa spłata do 30% kapitału jest darmowa przez pierwsze 3 lata. **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 2.04-2.94%/

**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.

**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 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: 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 załączyć 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/>

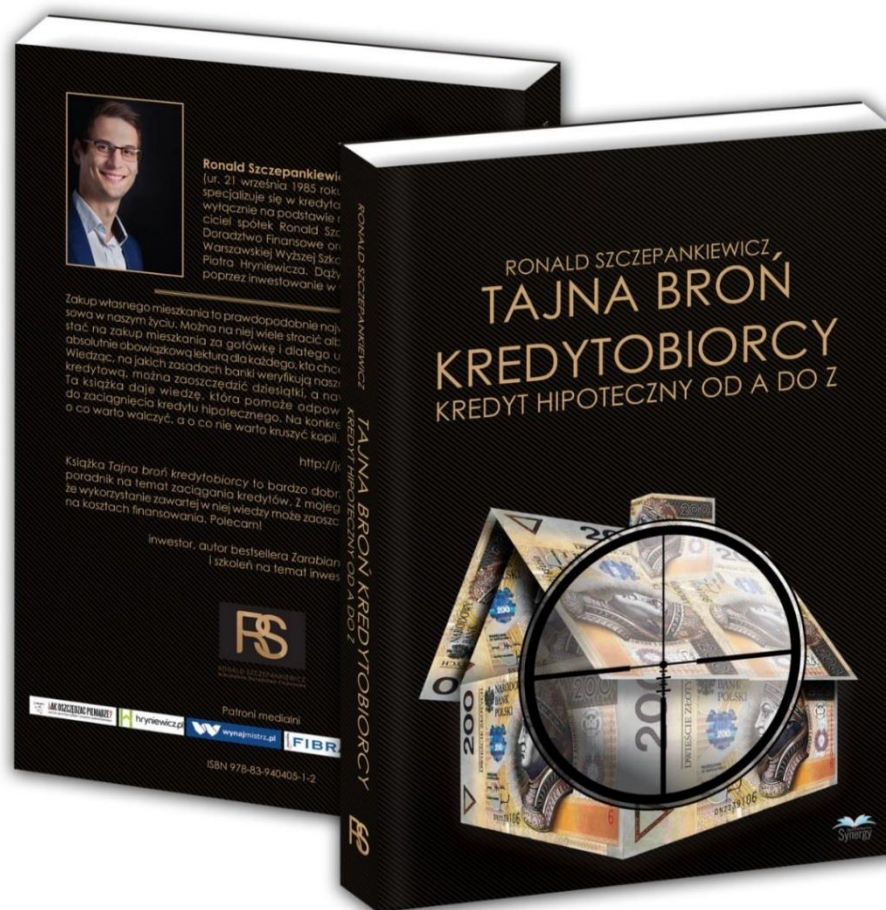


NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

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, styczeń 2016. [www.RMKREDYTY.pl](http://www.RMKREDYTY.pl)  
RM KREDYTY NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE, +48 503 804619, 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 .



wynajmistrz.pl



Global  
Investor  
Club