

RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH MARZEC 2016



Witam Cię bardzo serdecznie!

Za oknami już wiosna, moja ulubiona pora roku! To okres zmian i porządków w naszym życiu, co często wiąże się z myślami o własnych czterech kątach, kominku i kocie. ☺

Marzec (oraz kwiecień) to ważny miesiąc dla tych wszystkich, którzy planują zakup i wprowadzenie się do nowych domów w tym roku. Z doświadczenia wiem, że wielu z Was planuje załatwienie kredytu latem, tak aby mieć czas na remonty/wyposażenie i przeniesienie się „na swoje” jesienią, by Święta spędzić już w nowym domu. To dobry plan! Zmienić należy tylko jeden szczegół, o którym często wspominam na swoich wykładach – **im szybciej zaczniesz się cały proces kredytowy, tym bezpieczniej się on skończy.** Z tego powodu w tym miejscu zachęcam, aby już teraz rozpocząć badanie swojej zdolności kredytowej, ponieważ niekiedy znalezienie odpowiedniej nieruchomości może się nieco przeciągnąć, a aby móc mądrze szukać mieszkania powinniśmy jasno sprecyzować swoje cele. W tym pomoże Ci sprawdzony niezależny doradca kredytowy, taki jak ja! ☺

W marcu odbył się kolejny Zjazd Absolwentów szkoleń Piotra Hryniewicza. Dziękuję za zaproszenie! Pełne sale były zawsze, ale tym razem zainteresowanie Absolwentów przerosło moje oczekiwania. **Ciesz się faktem, że tak wielu ludzi interesuje się tematyką inwestowania w nieruchomości, ponieważ nie tylko w moich, ale również w oczach innych ekspertów to najlepsza forma inwestowania.** Jeżeli jeszcze nie byłeś na szkoleniu Piotra, zapraszam serdecznie. To miły krok do niezależności finansowej!

Marcowy raport oprócz sytuacji na rynku kredytów hipotecznych oraz dokładnej bieżącej oferty hipotecznej dla osób fizycznych porusza również tematykę zdolności kredytowej przy uwzględnieniu umowy o dzieło i umowy zlecenie. Powszechnie uważa się że temat kredytów hipotecznych osób zatrudnionych na tego typu umowy jest skomplikowany, dlatego w tym raporcie w prosty i jasny sposób tłumaczę co i jak, zapraszam do lektury! ☺

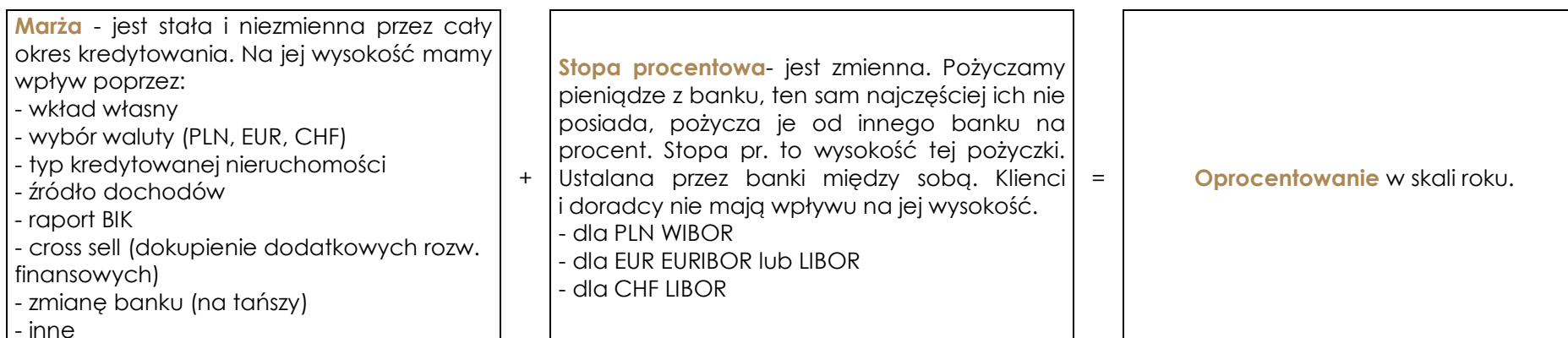
Ronald Szczepankiewicz

W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej. Idą lepsze czasy!
2. Marzec 2016. Artykuł - Jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. Umowa o dzieło lub umowa zlecenie. Krok po kroku!
3. Szczegóły najlepszych ofert pod różnym kątem – z mojej perspektywy i z konkretną ceną. Osoby fizyczne.

KRÓTKIE PRZYPOMNIENIE

Z czego składa się oprocentowanie kredytu?



Przykład dla PLN				
1,99%	+	2,06%	=	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)

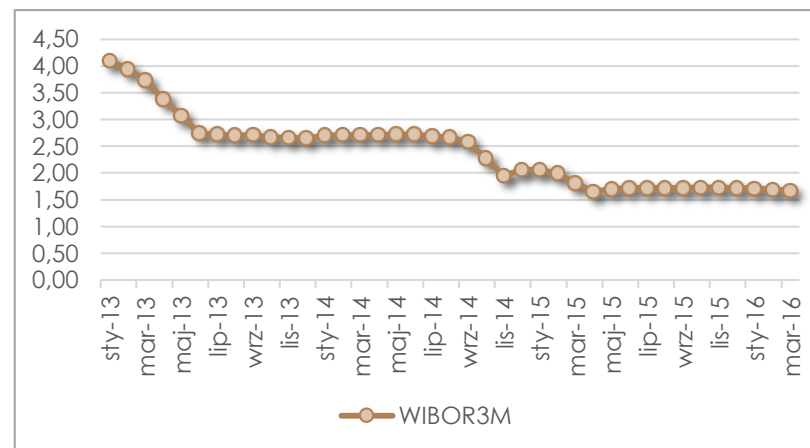
Cashflow = to co nam zostanie z przychodu po odjęciu wszystkich kosztów związanych z inwestycją.

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.

Dobra wiadomość nr 1! Wszystko wskazuje na to, że fala podwyżek marż w sektorze bankowym skończyła się, ba zaczynają się obniżki w przypadku kredytów hipotecznych z wysokim wkładem własnym. Dobra wiadomość nr 2! Kurs franka i euro spada, dlatego w marcu raty kredytów walutowych będą niższe.

Początek roku upłynął na głośnych medialnych doniesieniach dotyczących podatku bankowego, a co się z tym wiązało z podwyżkami marż. Teraz obserwujemy wreszcie obniżki w tej sferze. Mowa o Alior Bank, City Handlowy oraz Credit Agricole. Obniżki póki co dotyczą jedynie kredytów z wkładem własnym dość wysokim, bo wynoszącym 25%, jednak jest to dobry prognostyk. Łącznie ich średnia marża spadła z 2,07% (w lutym) do 2,05%. W przypadku kredytów z najniższym (10%) wkładem marże się nie zmieniły, a udziela ich ciągle aż 9 banków. To dużo, biorąc pod uwagę, że są to banki z korzystnymi ofertami dla osób fizycznych. W zbliżających się miesiącach ich liczba może jednak ulec zmianie. Przyczyną jest w tym wypadku wejście w życie w styczniu kolejnych zapisów Rekomendacji S, które zaostrzają wymogi dotyczące udzielania kredytów z niskim wkładem własnym. Z tego powodu sugeruję, aby Ci którzy przewidują kredyt hipoteczny z niższym wkładem własnym zgłosili się do mnie już teraz. Im więcej banków jest otwartych na tego typu rozwiązania, tym lepsze warunki uda się wynegocjować.



Wykres zmian stopy procentowej WIBOR3M

Ważna informacja dla tych z Was, którzy zainteresowani są pieniędzmi na dopłaty z programu Mieszkanie dla Młodych (MdM). W marcu skończą się te środki, tak zaledwie po 3 miesiącach. Większość banki już w połowie miesiąca zaprzęstały

przyjmowania wniosków o MdMy, jest to spowodowane faktem, iż na koniec lutego w tegorocznej puli zostało jedynie 165 mln zł, a wiele wniosków jest przecież jeszcze procesowanych. Dla porównania, tylko w drugim miesiącu roku złożono wnioski o dopłaty na rok 2016 w wysokości 116,7 mln zł. Biorąc pod uwagę, że informacje prasowe o zbliżającym się końcu środków jeszcze bardziej zmobilizują do korzystania z MdM, to pieniądze skończą się prawdopodobnie jeszcze w marcu... Jednak nic straconego! Nawet jeśli tegoroczna pula się wyczerpie, nadal będzie można wnioskować o dopłaty wypłacane w 2017 r. lub 2018 r. Z tego rozwiązania skorzystają jednak głównie ci, którzy kupują nieruchomości w budowie, gdyż sprzedający gotowe mieszkania raczej nie zgodzą się to, aby zapłata części ceny nastąpiła dopiero w przyszłym roku.

W marcu raty kredytów walutowych będą niższe o ok. 70 PLN. To dobra informacja dla tych z Was, którzy zdecydowali się w latach ubiegłych zaciągnąć kredyt we frankach szwajcarskich lub euro. Po tym, gdy w połowie stycznia agencja S&P obniżyła rating Polski kurs franka wzrósł do poziomu ok. 4,10 PLN, a euro ok. 4,50 PLN. To oczywiście przełożyło się na zauważalny wzrost rat kredytów walutowych. W ostatnim czasie złoty jednak się umacniał i obecnie frank kosztuje ok. 3,9 PLN, a euro 4,28 PLN. W rezultacie rata, która wynosiła w styczniu ok. 1 500 PLN, w marcu będzie niższa o ok. 70 PLN.

Mój komentarz do tej informacji jest następujący – niski wkład własny sprzyja tym, którzy kupują nieruchomości niewielkim nakładem własnym. To świetny sposób na inwestowanie, dlatego póki wciąż wiele banków jest gotowa udzielić kredytów z 10% zabezpieczeniem jako wkład własnym należy z tego korzystać. Nawet 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 22.

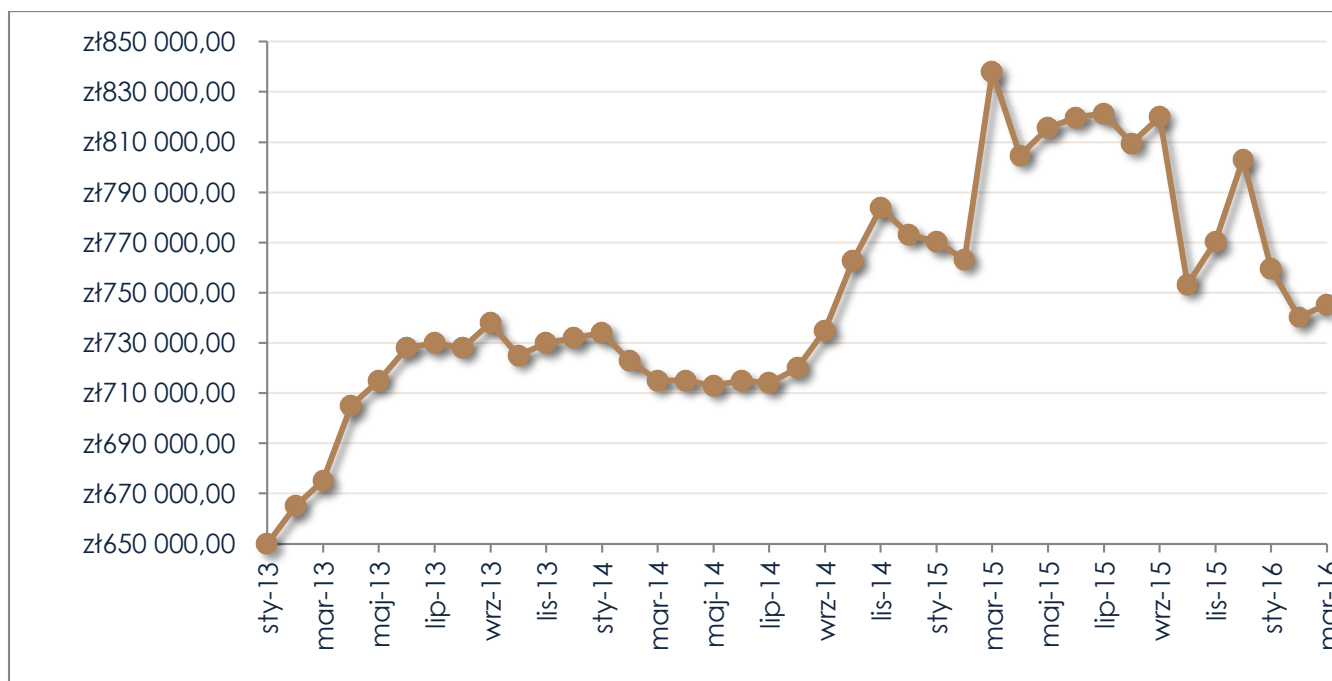
Z innych ciekawostek, warto wspomnieć o:

- **Warto inwestować w nieruchomości z rynku wtórnego.** Deweloperzy są coraz mniej skłonni do cenowych ustępstw. To efekt dobrej oferty i wysokiego popytu. Jeżeli zależy Ci na atrakcyjnej cenie i wynegocjowaniu indywidualnych

warunków zwróć szczególną uwagę na rynek wtórny. Rynek pierwotny nie jest obecnie łaskawy jeżeli chodzi o odstępowanie od cen ofertowych.

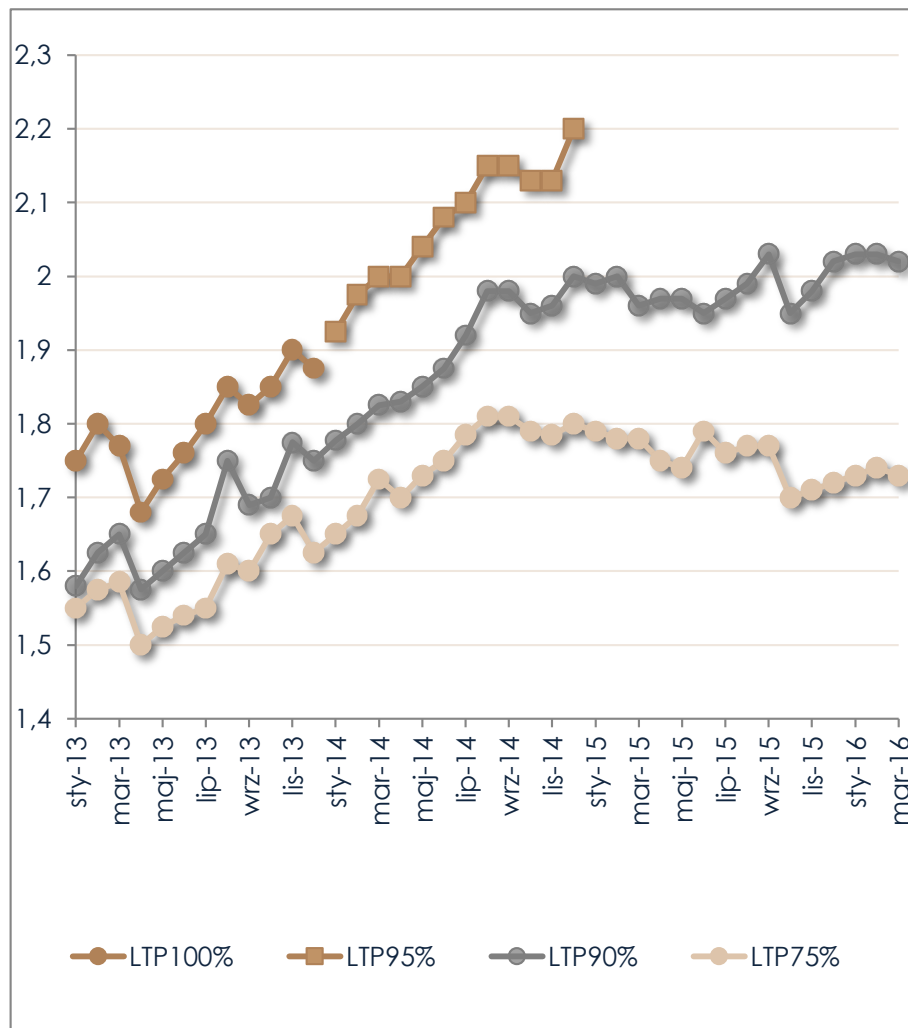
- Dokonałem niedawno zestawienia portfeli 100 najbogatszych Polaków biorąc pod uwagę informacje opublikowane w rankingu Forbesa. Jak się okazuje wszyscy najbogatsi Polacy inwestują w nieruchomości lub zajmują się ich budowaniem albo po prostu pozyskują nieruchomości komercyjne tj. biurowe i handlowe.

Średnia zdolność kredytowa w PLN



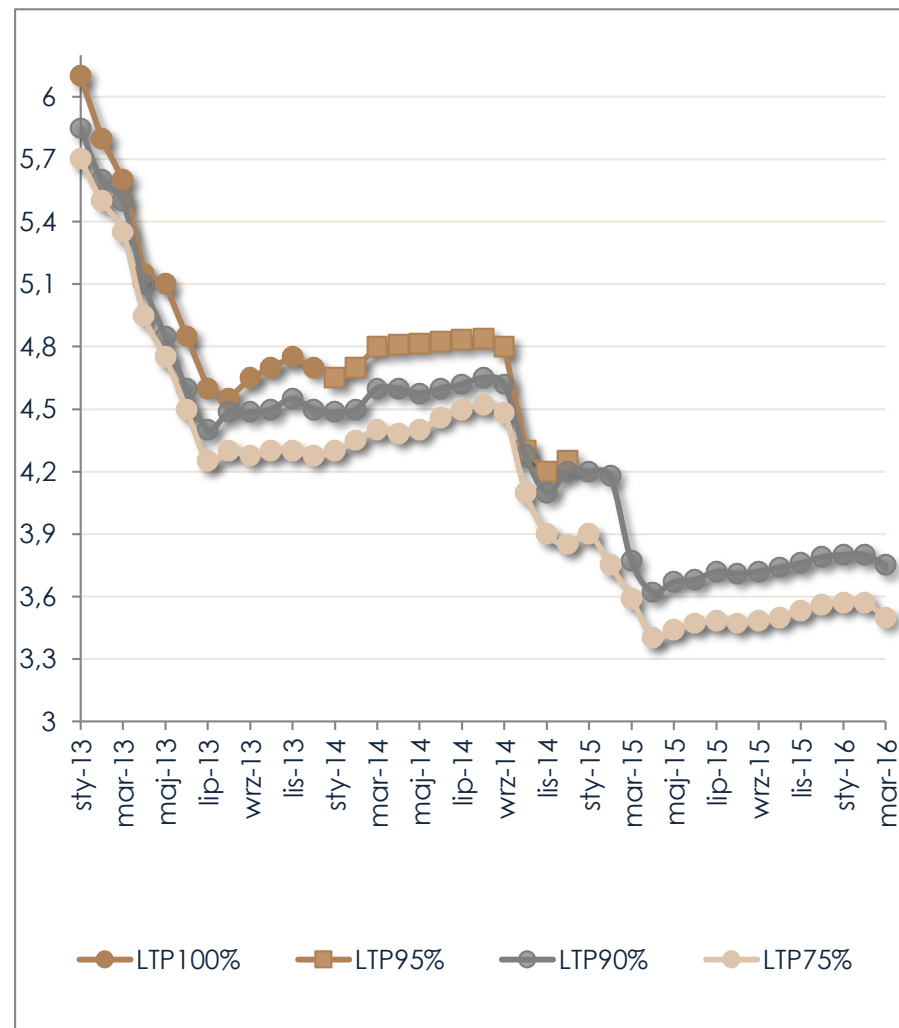
Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodami 8 tys. zł netto

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, marzec 2016. www.RMKREDYTY.pl
 RM KREDYTY NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE, +48 503 804619, kontakt@rmkredyty.pl



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

Średnie marże kredytowe w PLN



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

Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych w PLN

2. MARZEC 2015. JAK RÓŻNE ŹRÓDŁA DOCHODU WPŁYWAJĄ NA ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ. UMOWA O DZIEŁO LUB UMOWA ZLECENIE. KROK PO KROKU!

Wbrew pozorom nie jest to najczęstsze źródło dochodów w Polsce. Krążą mity, że jest ono szczególnie nie lubiane przez banki. W stu procentach jest to fałsz. Dochód z umowy zlecenia czy umowy o dzieło, może być traktowany na równi z dochodem z umowy o pracę na czas nieokreślony. Wystarczy, że zostaną spełnione pewne warunki. Kiedy budujesz swoją zdolność kredytową, wiedz, że umowa o dzieło to możliwie najtańsze źródło zdolności kredytowej. Przy umowie o dzieło koszt uzyskania dochodu może być równy 0 zł. Bardzo często zdarza się tak, że choć nasze koszty uzyskania przychodu wynoszą oficjalnie 20% lub nawet 50%, to banki zakładają, że faktycznie koszty te są mniejsze.

Część z nich do określenia zdolności kredytowej przyjmie wartości mniejsze, zgodne z oświadczeniem wnioskodawcy dołączonym do wniosku o kredyt! Dzięki czemu zdolność będzie większa.

Na co zwrócić szczególną uwagę?

W tym wypadku część informacji pokrywa się z omówionymi przy umowie o pracę. Warto zwrócić uwagę na następujące zagadnienia:

- Czy to, gdzie jestem zatrudniony, ma wpływ na ocenę mojej zdolności kredytowej?
- Jak wygląda moja sytuacja, gdy wynagrodzenie nie jest wpłacane na konto?
- Czy jeśli zmienię umowę lub pracodawcę, to muszę znowu odczekać jakiś czas, aby mieć zdolność kredytową?

Od minimum ilu miesięcy muszą być zatrudniony (zazwyczaj)?

- Umowa zlecenie – 6 miesięcy (12)
- Umowa o dzieło – 6 miesięcy (12).

Z ilu miesięcy wyliczana jest średnia?

- Najczęściej średnia dochodu netto wyliczana jest na podstawie ostatnich 6 miesięcy, choć zdarzają się banki, które biorą średnią z 12, a nawet z 24 miesięcy.
- Większość banków weźmie pod uwagę całe wpływy na konto. Jednak są i takie, które obliczają zdolność kredytową na podstawie wartości pomniejszonej (np. 70% wpływu na konto).

Co dzieje się w sytuacji, gdy dochody są nieregularne?

- Jeżeli dochody w każdym miesiącu są inne, ale są systematyczne, bank weźmie pod uwagę średni dochód za cały badany okres.
- W wypadku, gdy dochód jest bardzo nieregularny, ważna jest liczba wynagrodzeń, które wpłynęły na konto. Znam przypadek, gdy wnioskodawca wynagradzany był dwa razy w roku. Jego wynagrodzenie składało się z podstawy (umowa o pracę) oraz premii (umowa zlecenie). Dochód z umowy zlecenia został wzięty pod uwagę, gdyż, choć pojawiał się tylko dwa razy w roku, wypłacany był systematycznie od dwóch lat. Jeżeli więc dochód występuje tylko kilka razy w roku, najważniejsza będzie historia wpływów i ich powtarzalność.

Umowy z różnymi zleceniodawcami

- Jeżeli otrzymujesz wynagrodzenia z tytułu umowy zlecenia od wielu podmiotów, każdy zleceniodawca traktowany jest jako osobny pracodawca, dla którego bank określa twój staż pracy, co w efekcie oznacza, że jeden pracodawca to jedno źródło dochodów. W takiej sytuacji, nawet jeśli ktoś jest zatrudniony na

umowę zlecenie od roku, ale w tym czasie co miesiąc zmieniał zleceniodawcę, nie będzie to dobrze przyjęte przez bank i w większości przypadków taki dochód zostanie odrzucony. Podsumowując, należy podkreślić, że liczy się **staż pracy u jednego zleceniodawcy**.

- Przy umowie o dzieło warunkiem uzyskania wynagrodzenia jest stworzenie dzieła. W tym wypadku banki nie są tak skrupulatne w przyglądaniu się zleceniodawcom i za każdym razem może to być ktoś zupełnie inny. Tu liczy się staż pracy i powtarzalność dochodów.

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 – 2,39% 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 wnioski. Dochód z działalności od minimum 2 pełnych lat obrachunkowych.

2. **PKO BP** – max LTV 90%, UWAGA! PKO BP oficjalnie nie przyjmuje operatu szacunkowego klienta. 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 = 2,36%. 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 ~2,80%, 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). **Marża na LTV 90% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 3%!** Genialny proces kredytowy, na decyzję czeka się do 3 tygodni kalendarzowych. Bank chętnie idzie na różnego rodzaju ustępstwa. 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. 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 4 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. 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. Od 21 stycznia br. bank wprowadził 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 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.**

2. **ING Bank Śląski** – max LTV 80%. Bank ma ofertę „Mieszkaj bez kompromisów”, prowizja 1,65% i stała marża 1,65% (istnieje również opcja z 0% prowizji, wówczas marża wzrasta do 1,9%). Promocja dotyczy osób do 35 roku życia. Bank wymaga ubezpieczenia na życie tylko przez 3 lata (najtańsza składka 35zł na każde 100k salda kredytu). Bank przyznaje kredyt max na LTP80%, standardowa prowizja 1,9% (dla klientów stałych i nowych) oraz prowizja 1,0% i 0% (dla klientów VIP). Marża 2% (dla kredytu powyżej 200k). Dla tych marż wymagane jest konto z wpływem 2000zł/mc (nie wynagrodzenie). Przy ofercie standardowej ubezpieczenie na życie nie wymagane. Z uwagi na bardzo dobre warunki cenowe, na decyzję niestety trzeba będzie dłużej poczekać - do 4 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 do3%. 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 3lata, potem 0%. Częściowa spłata do 30% kapitału jest darmowa przez pierwsze 3lata. **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 oblięo 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%/

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 4 tygodni na decyzję (ostateczną, a nie wstępną).
4. **Deutsche** – do 6 tygodni. W przyspieszeniu decyzji pomaga deklaracja wykupienia ubezpieczenia na życie, albo programu regularnego oszczędzania i to niestety jest prawdą.
5. **PKO BP** – do 4 tygodni. Bardzo dużo zależy od tego, gdzie składamy wniosek kredytowy. Często bywa tak, że im większy i bardziej znany oddział, tym dłużej czekamy.
6. **BOŚ Bank** – do 5 tygodni na decyzję. Jeżeli po tym czasie jej nie dostaniesz, znaczy to, że w ogóle jej nie dostaniesz.
7. **BPH** – do 6 tygodni. Czasem zdarza się, że decyzja wydawana jest w dwa tygodnie, innym razem czeka się ponad, miesiąc. Wielka niewiadoma.

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. 4,15% - 4,75% + LIBOR3M (uzależniony od waluty) ok. -0,015%-0,5% = od 4%-4,5%, do 4,9%-5,25%.
- 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. 2,5%-4,3% + EURIBOR3M ok. 0,043% = ok. 2,54%-4,34%
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EURO, GBP
- 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)
- Aby uzyskać kredyt w EUR, należy założyć konto w banku, kartę kredytową, wziąć ubezpieczenie na życie (zamienne z programem regularnego oszczędzania, 120 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 DB**.

PODSUMOWANIE

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

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

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

Z wyrazami szacunku,
Ronald Szczepankiewicz

RM KREDYTY

Niezależne Doradztwo Kredytowe

Specjalizacja Kredyty Hipoteczne

Obszar działalności – cała Polska

Telefon: +48 503 804 619

e-mail: kontakt@rmkredyty.pl

<http://www.rmkredyty.pl>

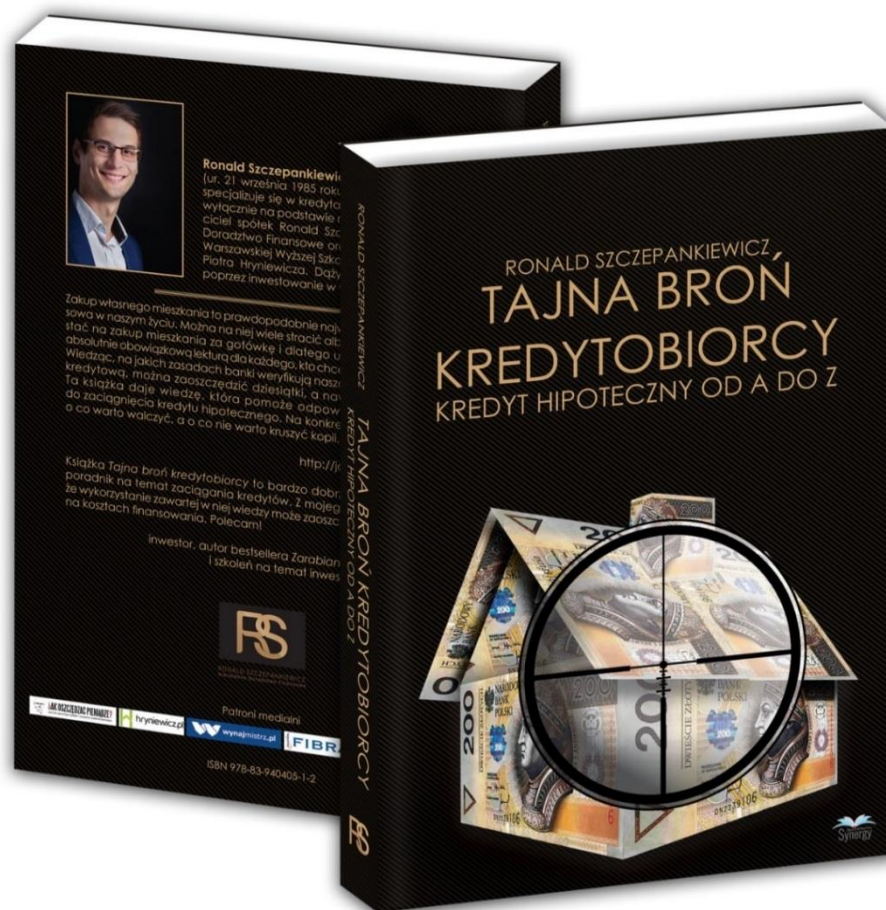
<http://www.tajnabronkredytobiorcy.pl/>



NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

INWESTUJESZ NA KREDYT? NA TO ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ!



www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, marzec 2016. 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