

RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH MAJ 2016



Witam Cię bardzo serdecznie!

To już maj, zaraz połowa roku, kiedy ten czas zleciał! **Maj to ważny miesiąc w kalendarzu inwestora w nieruchomości. Chcąc zakupić mieszkania pod wynajem dla studentów we wrześniu/październiku, powinniśmy działać już teraz. Znalezienie odpowiedniej nieruchomości może zająć trochę czasu, zwłaszcza, że będziemy potrzebowali go na negocjacje, procesowanie, remont oraz wynajęcie nieruchomości.** Moja złota zasada mówi „dzisiaj zrób coś, czego innym się nie chce, jutro będziesz miał to czego oni pragną”, piję oczywiście do wolności finansowej...

W maju gościłem ze szkoleniem m.in. w **Alternatywnej Szkole Biznesu i Rozwoju Osobowego ASBIRO**. Bardzo owocnie spędzony czas, duża ilość ludzi z pozytywnym nastawieniem do świata chcących rozwijać się biznesowo niezależnie od wieku i wykształcenia. Ilość pytań podczas mojego szkolenia z inwestowania poprzez kredyty hipoteczne po raz kolejny udowodniła mi, że coraz więcej Polek i Polaków właśnie w tej formie inwestowania widzi sposób na bezpieczną przyszłość. Popieram to całym sercem, ponieważ jak wiecie sam aktywnie inwestuję w nieruchomości.

Zapraszam Cię na oficjalny fanpage na Facebooku – RM Kredyty - <https://www.facebook.com/RMKREDYTY> . Tam regularnie publikujemy najważniejsze informacje oraz artykuły z rynku kredytów hipotecznych oraz nieruchomości. Zachęcam do zalajkowania, jeżeli masz do czynienia z nieruchomościami, to miejsce zdecydowanie dla Ciebie. ☺

Ku pamięci! W połowie czerwca odbędzie się **14. Zjazd Absolwentów Edukacji Inwestowania w Nieruchomości** organizowany przez Piotra Hryniewicza. Kolejna ogromna dawka wiedzy i okazja do wymiany doświadczeń. Sam też tam będę!

Majowy raport oprócz sytuacji na rynku kredytów hipotecznych oraz dokładnej bieżącej oferty hipotecznej dla osób fizycznych porusza również tematykę zdolności kredytowej dla osób prawnych w tym spółek z o.o. i innych przedsiębiorców. Powszechnie uważa się że temat kredytów hipotecznych dla spółek jest skomplikowany, dlatego w tym raporcie w prosty i jasny sposób tłumaczę co i jak, zapraszam do lektury! ☺

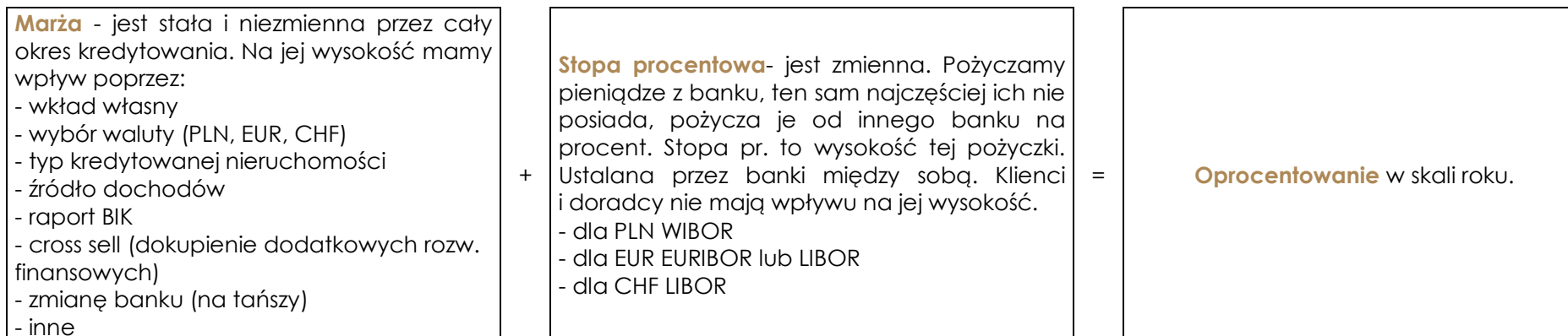
Ronald Szczepankiewicz

W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej. Podatek o obrocie ziemią.
2. Maj 2016. Artykuł - Jak różne źródła dochodu wpływają na zdolność kredytową. Osoba prawna. 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.

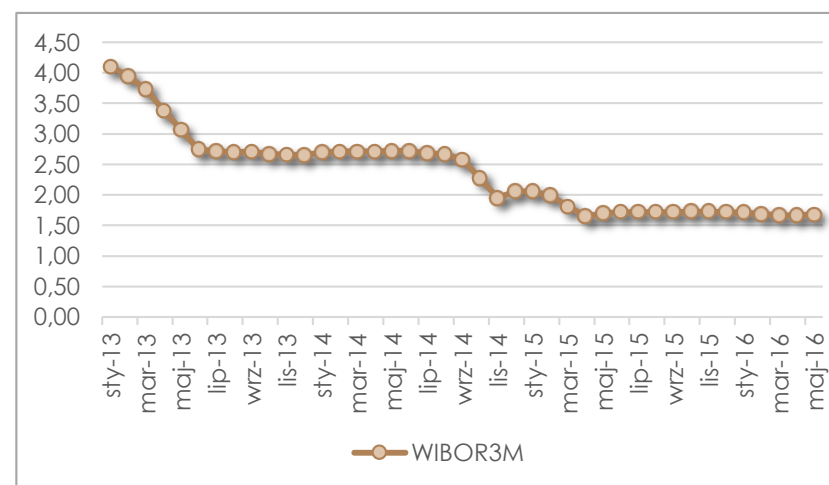
1. KREDYTY HIPOTECZNE – KRÓTKI PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ. USTAWA O OBROcie ZIEMIĄ ROLNĄ.

Działają już nowe przepisy dotyczące obrotu ziemią rolną. Ustawa w zmienionym kształcie ma za zadanie chronić rolników przed wykupem ziemi przez obcokrajowców, a także przeciwdziałać windowaniu cen. Mimochodem zmiany w regulacjach ograniczyły dostępność do kredytów na wybudowanie domu na działce rolnej.

Opisana sytuacja uderza również w działki siedliskowe, a w mniejszych miejscowościach spotyka się działki właściwie tylko tego typu. Ci, którzy chcą za wybudować na nich dom posługując się kredytem hipotecznym nie będą mogli tego zrobić. Od teraz banki nie udzielają kredytów pod tego typu inwestycje. Instytucje finansowe doszły do wniosku, iż jeśli klient wypowie im umowę kredytową wówczas banki mogą otrzymać działkę i dom, którego według nowego prawa nie mogą praktycznie nikomu sprzedać.

Od 1 maja obowiązuje ustawa o obrocie ziemią rolną. Zakłada ona, iż sprzedaż państwowych gruntów została wstrzymana na okres 5 lat. Zmieniła również zasady prywatnego obrotu ziemią rolną.

Obecnie, jeżeli ktoś chciałby zbudować dom na działce rolnej, a warunki zabudowy nie zostały wydane przed 30 kwietnia lub też ta nieruchomość nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to uzyskanie kredytu na budowę domu nie będzie łatwe.



Wykres zmian stopy procentowej **WIBOR3M**

Przed 30 kwietnia banki udzielając kredytu pod budowę domu przyjmowały dwie wartości tzn. obecną wartość nieruchomości (jeżeli nie został tam jeszcze zbudowany dom wówczas wartość niezabudowanej działki) oraz docelową wartość, czyli po wykonaniu już wszystkich prac budowlanych. Mówiąc konkretnie, mamy działkę wartą 200 tys. PLN, po postawieniu na niej nieruchomości całość będzie warta 800 tys. PLN – bank udziela kredytu na wybudowanie domu np. 600 tys. PLN (po uwzględnieniu aktualnych regulacji dotyczących wkładu własnego). Banki ustanawiały hipotekę w różnej wysokości od 130 % do 200 % wartości nieruchomości. Była to hipoteka zabezpieczająca bank w wypadku braku spłaty pożyczonego kapitału, jak i odsetek oraz innych opłat windykacyjnych. Podsumowując, wysokości hipoteki zależała od kwoty kredytu.

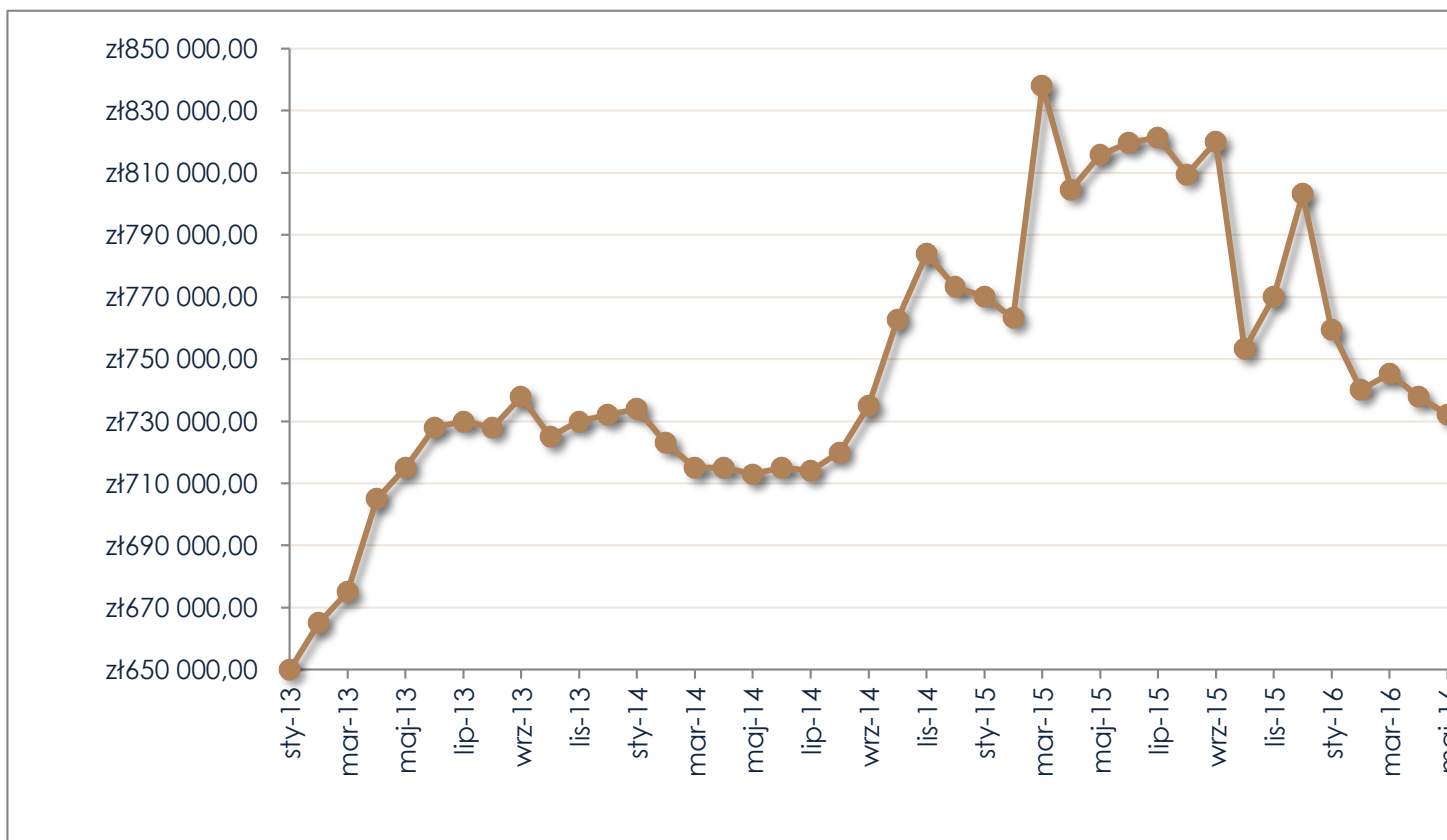
Obecnie, mając nieruchomość rolną suma hipotek wpisanych w księdze wieczystej nie może być wyższa od aktualnej wartości nieruchomości, zatem bieżącej wartości działki. W efekcie razem z wnioskiem w wpisanie hipoteki powinniśmy dostarczyć do sądu operat szacunkowy. Pokaże on ile dana nieruchomość jest rzeczywiście warta. Wniosek zostanie odrzucony przez sąd, jeśli hipoteka będzie miała wyższą wartość niż bieżąca wartość nieruchomości. Przyszła wartość nieruchomości nie będzie go interesowała.

Wiele z obecnych banków rozciągnęło przepisy również na te działki, które nie podlegają pod te regulacje i wstrzymało udzielanie kredytów hipotecznych dla wszystkich działek rolnych, łącznie z tymi, które są z działania ustawy wyłączone tj. o powierzchni mniejszej niż 0,3 hektara (30 arów). Jest to jednak przejściowe i moim zdaniem zostanie to odblokowane. Dla tych, którzy mają działki rolne powyżej 0,3 hektara, drogą do wybudowania nieruchomości jest budowa ze środków własnych lub kredyt gotówkowy nie będący zabezpieczony hipotecznie. Aktualnie w tym celu kredytobiorca może wskazać inne przedmioty do zabezpieczenia w banku np. mieszkanie.

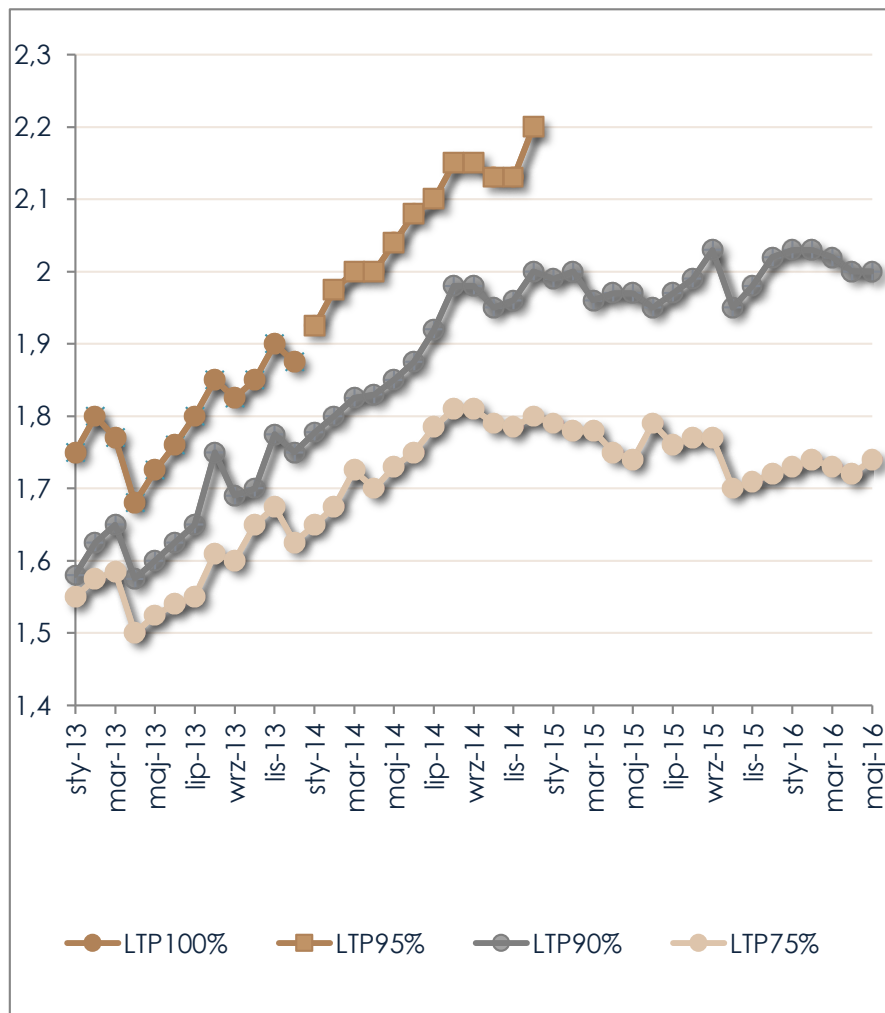
Na dzień dzisiejszy ciągle brakuje jednoznacznej interpretacji ustawy, najbliższe dwa-trzy miesiące powinny doprowadzić do normalizacji tej sytuacji i jasnego określenia się banków. **W dużych miastach np. Warszawa, Kraków, Trójmiasto prawdopodobnym scenariuszem będzie zwiększenie opłacalności wynajmu**, jako że właściciele ziemi zmuszeni będą odrolnić ją przed sprzedażą, a to może być kłopotliwe.

W obliczu tych faktów kredyty hipoteczne na zakup mieszkań, zwłaszcza tych na wynajem nadal są bardzo opłacalne. Więcej o nich przeczytasz w mojej książce Tajna Broń Kredytobiorcy, więcej informacji na stronie nr 23.

Średnia zdolność kredytowa w PLN

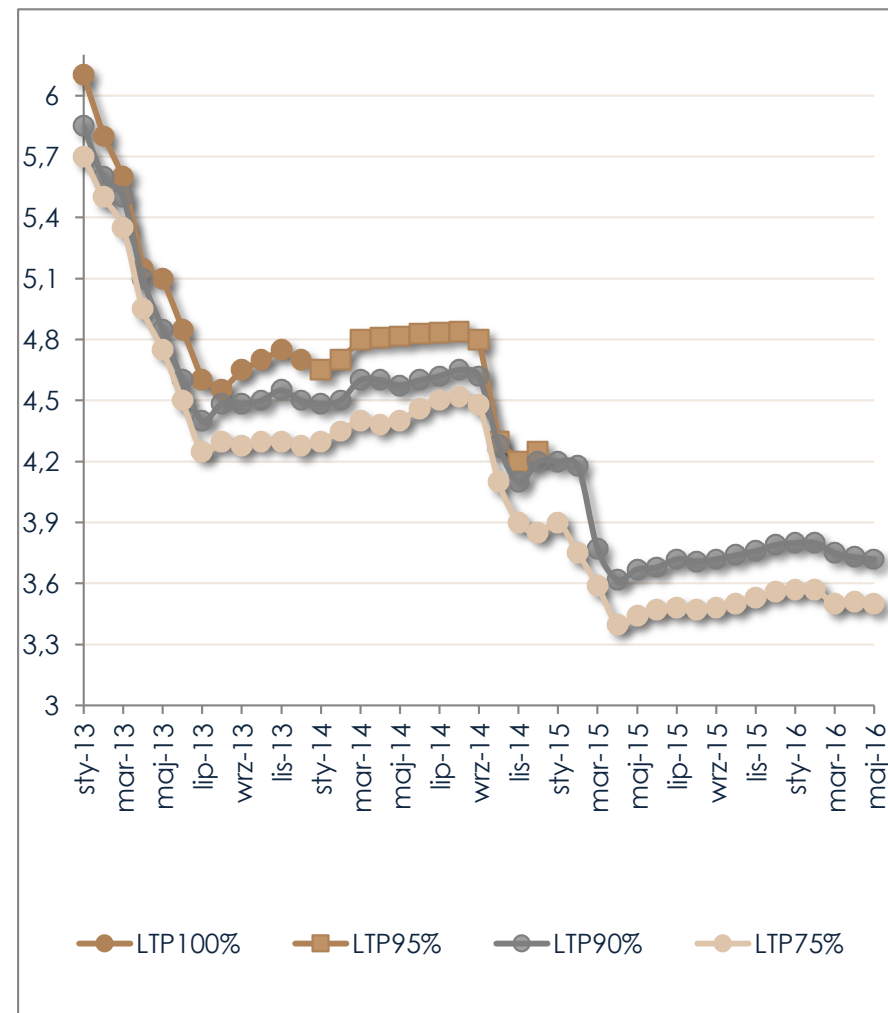


Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodami 8 tys. zł netto



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. MAJ 2015. JAK RÓŻNE ŹRÓDŁA DOCHODU WPŁYWAJĄ NA ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ. OSOBA PRAWNA. KROK PO KROKU!

Osoba prawna, w tym spółka z o.o. i inni przedsiębiorcy

Osoba prawna to spółka z o.o., spółka akcyjna, fundacja, stowarzyszenie, wspólnota gruntowa lub Chorągiew Hufca ZHP, szkoła itd. Osoba prawna to nie człowiek, lecz firma, instytucja lub stowarzyszenie itp., oparte na umowie, statucie, akcie powołania, prawie (ustawie) itp., zarejestrowane sądownie.

Uwaga! Nie każdy twór zarejestrowany w sądzie ma osobowość prawną, np. spółka jawna, komandytowa i spółka partnerska nie mają osobowości prawnej. Dodatkowo są np. stowarzyszenia bez osobowości prawnej. Komenda Hufca ZHP nie ma osobowości prawnej, a Chorągiew ZHP już ją ma.

Kiedy mówimy o osobie prawnej, nie sposób nie wspomnieć o kredytach inwestycyjnych. Z założenia, jeżeli ktoś bierze kredyt pod działalność gospodarczą lub spółkę (a więc kredyt na rozwój tej działalności), musi to być kredyt związany z prowadzeniem firmy. A więc chodzi o cel inwestycyjny. To pierwsza różnica między osobą fizyczną a osobą prawną w obliczaniu zdolności kredytowej. Druga - kolosalna - to fakt, iż przy kredytach inwestycyjnych możemy przestać opierać się tylko na dochodzie netto.

O ile w wypadku osób fizycznych niepodważalna jest zasada dochodu netto, o tyle w wypadku kredytów inwestycyjnych pewna część banków rozumie, o co chodzi w tym biznesie. Te banki wiedzą, po co jest amortyzacja oraz co oznacza zakup nieruchomości na wynajem czy też tworzenie spółek celowych.

Z punktu widzenia zdolności kredytowej i kredytów inwestycyjnych osobowość prawną możemy podzielić na:

- działalność gospodarczą (jednoosobową)
- spółki (osoby prawne i spółki osobowe).

UWAGA! Aby został udzielony kredyt podmiotowi będącemu osobą prawną prowadzącą działalność gospodarczą, samodzielnie i jako wspólnik spółki osobowej, muszą zostać spełnione te same warunki co dla osoby fizycznej. Oznacza to, że będąc wspólnikiem spółki osobowej lub po prostu prowadząc działalność gospodarczą, możesz dostać kredyt na cele mieszkaniowe, jak również kredyt inwestycyjny. Jest kilka odstępstw od tej reguły, które opisuję w dalszej części.

Metody liczenia zdolności kredytowej

Metody liczenia zdolności kredytowej w wypadku osób prawnych możemy podzielić na:

- metodę dochodową
- metodę na „biznes plan”.

Metoda dochodowa polega na wyliczeniu dochodu netto już uzyskanego, a więc tego z przeszłości.

Metoda „na biznesplan” to idealne narzędzie dla osób, które chcą kupić nieruchomość na kredyt hipoteczny. Opiera się przede wszystkim na dochodzie przyszłym, prognozowanym. W tym wypadku nie kupujemy nieruchomości, lecz przyszły przepływ pieniężny. Nabywamy dla naszego biznesu na przykład 5000 zł miesięcznego przychodu. Część banków to rozumie. Wyobraź sobie, że dzięki temu możesz mieć w zasadzie nieograniczoną zdolność kredytową. Aby tak się stało, musi zostać spełnionych kilka warunków.

- **Przychód z przyszłego wynajmu nieruchomości musi wystarczyć na:**
 - ratę kredytu

- koszty utrzymania nieruchomości
- i najlepiej jeżeli jeszcze coś zostanie.

•Przyszły najemca:

- Przychód ma zostać wygenerowany przez wynajem, dlatego ważne jest, aby najemca był wypłacalny.
- Idealna jest sytuacja, w której najemcą jest państwo polskie.
- Jeśli naszą nieruchomość wynajmuje firma, ważna jest jej reputacja. Im bardziej znana firma, tym lepiej. Jeżeli jest to duża spółka, bank ma dostęp do jej zestawień finansowych i zdarza się, że je sprawdza.
- Gdy najemcą jest osoba fizyczna, nie możemy wykazać jej wypłacalności. Jeżeli kupowana przez nas nieruchomość to mieszkanie, bank nie zwraca na to szczególnej uwagi. Gdy jednak planujesz zakupić lokal usługowy, kredyt może nie zostać przyznany.
- Umowa najmu powinna być podpisana już w momencie składania wniosku o kredyt. Czasem wystarczy sam jej szkic (ang. draft). Można również podpisać umowę z klauzulą, że będzie ważna dopiero w momencie, gdy staniemy się właścicielami nieruchomości.

• Raport BIK

- Zazwyczaj każdy z udziałowców spółki lub właściciel działalności gospodarczej musi mieć dobrą historię kredytową w BIK (Biurze Informacji Kredytowej). Jednak w wypadku dużych spółek, gdzie udziałowcami są dziesiątki osób, bank podchodzi do tego tematu indywidualnie.

• Moje doświadczenie na tym polu

- Gdy posiadamy już kilka nieruchomości na wynajem (pod działalność gospodarczą lub spółkę), banki zdecydowanie chętniej decydują się na przyznanie nam kredytu. Aby udokumentować swoje doświadczenie, zazwyczaj wystarczy prowadzić działalność zajmującą się obrotem i najmem nieruchomości
- Gdy nasza działalność nie jest związana z obrotem nieruchomościami, to trzeba użyć innego sposobu zbudowania wiarygodności w oczach banku. Jeśli chcemy zmienić profil działania firmy, najważniejszą rzeczą decydującą

o przyznaniu kredytu będzie właśnie biznesplan. Ta metoda sprawdzi się również wtedy, gdy nie chcemy zmieniać branży, a nieruchomości jest nam potrzebna, aby na przykład przestać wynajmować lokal, w którym prowadzimy działalność, czyli zmienić siedzibę firmy na własną.

Na co należy zwrócić szczególną uwagę?

- **Jakie spółki mogą wziąć kredyt?**

- z ograniczoną odpowiedzialnością (z o.o.)
- komandytowe, w tym spółki z o.o. spółki komandytowe
- akcyjne
- cywilne (kredyt jak pod działalność gospodarczą).

- **Jak długo musi istnieć spółka?**

- Jeżeli chcemy zaciągnąć kredyt pod już istniejącą spółkę (jedną z powyższych), musi ona działać na rynku nieprzerwanie od minimum 12 miesięcy, choć duża część banków wymaga, aby istniała od 24 miesięcy. Liczy się czas od momentu założenia firmy do dnia złożenia wniosku o kredyt.
- W wypadku spółek z o.o. spółek komandytowych to na dzień złożenia wniosku o rejestrację spółki w ogóle nie muszą one istnieć! Ich założenie to część biznesplanu. Często się zdarza, że zostają założone dopiero po pozytywnej decyzji kredytowej.

- **Czy amortyzacja podnosi zdolność kredytową?**

- Są banki, które rozumieją, czym jest amortyzacja i po co się ją stosuje w wypadku prowadzenia działalności gospodarczej i spółek. W nich amortyzacja jest liczona tak, jakby jej w ogóle nie było. A więc dochód netto wzrasta lub, inaczej mówiąc, amortyzacja go nie obniża.

- **Czy moja firma może „być na stracie”?**

- Tu jest pewna różnica w porównaniu do osób fizycznych. O ile w wypadku działalności gospodarczej nie może być mowy o stracie w ubiegłym roku obrachunkowym, o tyle w wypadku spółek jest od tego pewne odstępstwo.
- Tak, jeżeli strata jest spowodowana jednorazową inwestycją mającą na celu podwyższenie przychodu (np. zakup nieruchomości na biuro, by oszczędzać na wynajmie, zakup materiałów, które będą sprzedawane itp.).

- **Czy dochody już działającej spółki z o.o. mogą wynosić zero?**

- TAK, jeżeli chcemy kupić nieruchomość na wynajem, np. lokal usługowy, i będziemy się posiłkować w 100% przyszłym dochodem z wynajmu.

- **Czy, tak jak w wypadku osób fizycznych, obowiązuje limit liczby kredytów hipotecznych?**

- Można powiedzieć, że w wypadku osoby prawnej taki limit nie istnieje. Jeśli zagłębimy się w szczegóły, okazuje się, że może przyjść taki dzień, kiedy bank stwierdzi, iż nie udzieli kolejnego kredytu ze względu na zbyt duży ogólny poziom zadłużenia. Wtedy wystarczy założyć nową (lub kolejną) spółkę i cały proces może zacząć się od początku.

- **Czy mając spółkę z o.o. trzeba poręczać kredyt majątkiem prywatnym?**

- Bank może zażądać od wnioskodawcy, aby dodatkowo zabezpieczył kredyt swoim majątkiem. Dzieje się to rzadko i zazwyczaj w wypadku nieruchomości trudno zbywalnych, ale jednak się zdarza.

- **Czy aby podwyższyć zdolność kredytową firmy, można dołączyć do jej dochodów dochód osoby fizycznej?**

- TAK, ale tylko wtedy, gdy osoba fizyczna wykonuje zawód zaufania publicznego.
- NIE, w pozostałych wypadkach.

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 jest skłonny do odstępstwa i **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 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. 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 (3,25% od kwoty kredytu) 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 spłatę 2% przez cały okres. Natomiast częściowa spłata jest objęta prowizją 1,5% tylko przez 3 lata, potem 0%. Udzielają decyzji kredytowej (finansowej), bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży. **WAŻNE!** Już na etapie wniosku należy podać docelową nieruchomość. Trzeba zaznaczyć, że to bank dla Inwestorów mogących pozwolić sobie na luksus, w postaci czasu. W banku powiedzą Ci, że na decyzję kredytową będziesz czekać 2-3 tygodnie. 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%!** Dobry proces kredytowy, na decyzję czeka się około 3 tygodnie. 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 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 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. 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. **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 nieruchomości 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 konta + 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. **PKO BP** – oferta jw.
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 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. 4,15% - 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%), 15lat (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>

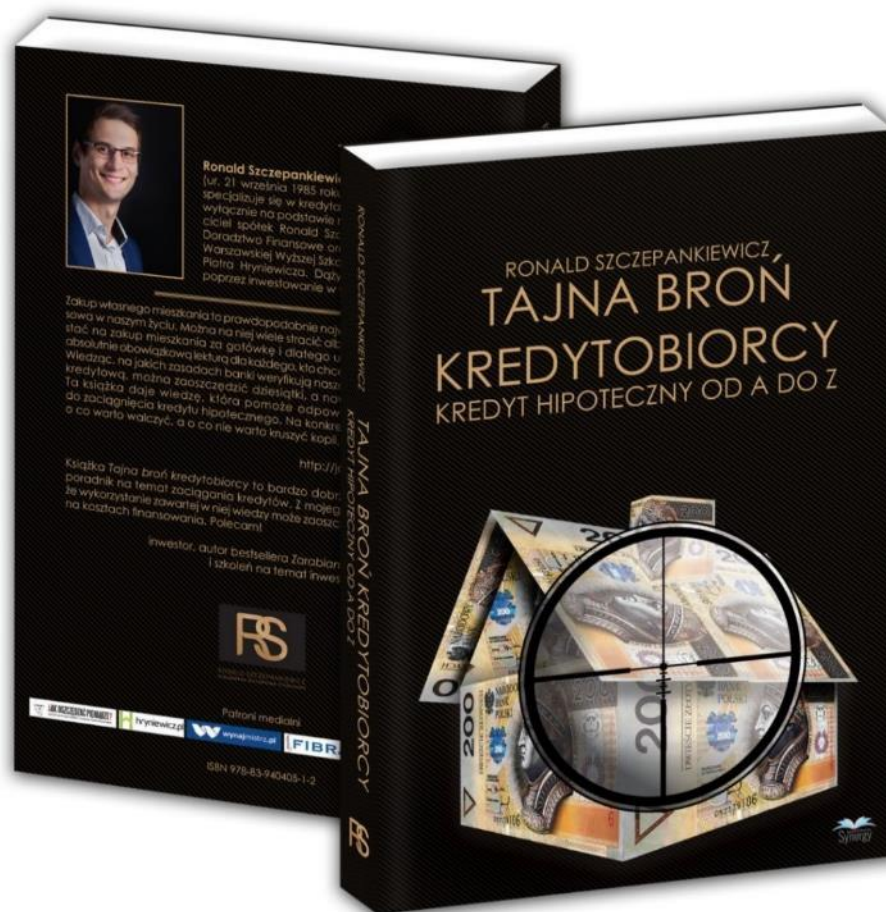
<http://www.tajnabronkredytobiorcy.pl/>



NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

INWESTUJESZ NA KREDYT? NA TO ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ!



www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, maj 2016. www.RMKREDITY.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

MISTRZ
WYNAJMU



ASBIRO

ALTERNATYWNA SZKOŁA BIZNESU
I ROZWOJU OSOBOWEGO
IM. LUDWIGA VON MISESA

