



**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl**

## **ABC KREDYTU**

**KONRAD MITRĘGA**

*Kraków, grudzień 2010*

**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302,  
NIP 677-227-92-06  
e-mail: [zarzad@mrn.pl](mailto:zarzad@mrn.pl)

Zakup mieszkania to niejednokrotnie najważniejsza decyzja w życiu człowieka. Chcemy żeby było idealne, byśmy czuli się w nim jak najlepiej. Ale by czuć się w nim dobrze nie tylko musi być ono urządzone według naszych upodobań, ale musimy też czuć stabilność finansową. Spokój często odbiera nam źle dobrany kredyt. Okazuje się nagle, że nasze wymarzone mieszkanie przestaje cieszyć ponieważ źle dobrany kredyt spędza nam sen z powiek. Czy można uniknąć złych decyzji i stresu związanego z finansami?

Postanowiliśmy przygotować cykl porad specjalisty, które pomogą w wyjaśnieniu zawichości związanych z tematem kredytów mieszkaniowych, umożliwią zrozumienie różnic pomiędzy ofertami oraz uchronią przed czyhającymi na nas prawnymi pułapkami. W pierwszej części naszego vademecum postanowiliśmy odpowiedzieć na pytania i skomentować przekonania wysnuwane przez klientów.

## Z pewnością „mój” bank po latach współpracy da mi najtańszy kredyt

Pierwszą instytucją, do której udajemy się by zbadać naszą zdolność kredytową jest bank, w którym posiadamy rachunek indywidualny. Wydaje nam się, że właśnie tam otrzymamy najlepszą ofertę, a formalności będą znacznie prostsze. Ale czy tak jest na pewno?

Rzeczywiście bank dla swojego długoletniego klienta jest w stanie obniżyć koszt kredytu o 10 czy nawet 20%. Jednak na rynku mamy do wyboru kilkadziesiąt ofert, więc dobrze porównać przynajmniej kilka z nich, by mieć prawdziwy obraz tego co zaproponowano nam w „naszym” banku. Warto pamiętać, że w innym, np. znacznie mniej znanym, ten sam kredyt możemy otrzymać nawet o połowę taniej ze względu chociażby na specjalne warunki dla nowych klientów, których nowy bank, wchodząc na rynek chce szybko pozyskać. Warto też zwrócić uwagę na te instytucje, które ostatnio dawały bardzo dobre oprocentowania lokat, z pewnością zdobyły w ten sposób znaczne nadwyżki pieniędzy i obecnie będą chciały je szybko, a więc tanio pożyczać klientom.

Bardzo często też „nasz” bank może mieć tak skonstruowane kryteria przyznawania pożyczek, że nie będziemy ich spełniać, więc nawet atrakcyjna cena nie będzie istotna jeżeli nie otrzymamy pieniędzy. Ważne też by sprawdzić czy to co poleca nam doradca nie wynika z tego, iż bank po prostu nie ma innej oferty. Wszędzie otrzymamy je w złotówkach, ale już tylko w 35% banków – możemy skorzystać z programu „Rodzina na swoim”, a pożyczki walutowe są jeszcze rzadsze i zdecydowanie trudniejsze do otrzymania. Warto więc udać się do kilku banków i porównać jak najwięcej różnych możliwości.

**Czy wiesz że:** Praktycznie wszystkie banki pobierają opłaty od wcześniejszej spłaty kredytu. Należy jednak zwracać uwagę na szczegółowe zapisy umów. Niektóre banki nie pobierają prowizji od nadpłaconej kwoty, ale od wysokości zaciągniętego kredytu. Stąd gdy spłacamy 10.000 złotych, z naszego kredytu zaciągniętego na 300.000, a prowizja za tą czynność wynosi 1,5% to w jednym z banków zapłacimy 150, a w drugim 4.500 złotych.

## W ilu bankach na raz mogę ubiegać się o kredyt?

Wszystkie nowe wnioski kredytowe są skrzętnie odnotowywane w BIK – Biurze Informacji Kredytowej, instytucji która rejestruje naszą aktywność w pożyczkowej i chroni cały system przed potencjalnymi oszustwami. Złożenie 4 czy 5 aplikacji nie jest niczym nietypowym i w pełni akceptowalnym w dobie ostatnich zawirowań na rynku finansowym. Daje klientowi bezpieczeństwo i świadomość, że nawet negatywne decyzje w 1 czy 2 bankach lub nie przekreślają jego szans na otrzymanie pieniędzy. Większość banków ma jednak w tym zakresie limity (np. maksymalnie 10 złożonych aplikacji), których przekroczenie powoduje automatyczne odrzucenie wniosku. Musimy więc w tym miejscu zachować przysłowiowy zdrowy rozsądek.

## Waluta czy złotówki?

Temat jest tak niezwykle obszerny, iż właściwie można stworzyć sporą broszurę tylko dotyczącą tej kwestii, postaram się więc poruszyć tylko kilka najważniejszych jej aspektów. Powszechnie wiadomo, że kredyty walutowe są tańsze od złotówowych. Różnice w odsetkach wynoszą około 25%-40% na korzyść tych pierwszych. Nie możemy jednak zapominać, iż wiążą się z nimi znaczne ograniczenia i spore ryzyko. Nie w każdej sytuacji pożyczki w obcej walucie będą korzystne dla kredytobiorcy.

## Zdolność kredytowa

Zgodnie z wprowadzoną w 2006 roku przez nadzór bankowy „Rekomendacją S”, regulującą między innymi zdolność kredytową klientów, wymagane dochody dla pożyczek w walucie muszą być o 20% wyższe niż te niezbędne dla takiej samej pożyczki w złotych. Co więcej, ostatnie rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego sugerują aby przy udzielaniu kredytów walutowych obligatoryjnie było wnoszenie własnych środków w wysokości 20% ceny nieruchomości. Dostaną je więc jedynie osoby posiadające znaczące oszczędności. Jak więc widać ten rodzaj kredytu jest skierowany głównie do osób o wyższych zarobkach.

## Jeżeli waluta to jaka?

Mówimy tu właściwie tylko o Euro, gdyż do niedawna najpopularniejszy Frank szwajcarski jest osiągalny zaledwie w 5-6 bankach. Co więcej w większości z nich wymagane dochody dla tej waluty są znacznie wyższe niż dla wspomnianego Euro. W jednym, na przykład, by otrzymać kredyt w CHF na 100% wartości nieruchomości musimy zarabiać 12 000 miesięcznie. Co więcej, ceny (marże) kredytów w walucie szwajcarskiej bywają nawet dwukrotnie droższe od tych w walucie europejskiej, często więc przewyższają nawet oprocentowanie w złotych.

## Spread

Przy kredytach walutowych należy również wziąć pod uwagę spread. To różnica pomiędzy niższym kursem, po którym wypłacany jest kredyt, a wyższym, po którym go spłacamy. Różnice w zależności od banku wynoszą od 2% do 10%. Jeżeli więc zaciągniemy dziś 300 tys. złotych, to spłacając je następnego dnia będziemy musieli oddać 306 do 330 tys. PLN. Warto zapytać o kursy walut w banku ponieważ różnice są spore. Od pewnego czasu można jednak ominąć ten dodatkowy koszt spłacając kredyt w walucie, w której go zaciągnęliśmy, zaopatrując się w nią np. w kantorze. Korzystając jednak z takiego rozwiązania musimy założyć dodatkowo do kredytu konto walutowe, którego koszt (kilkadziesiąt złotych miesięcznie) „zjeść” wszystkie uzyskane w ten sposób oszczędności. Istnieje również możliwość zmniejszenia kosztów spreadu przez negocjacje kursów uruchomienia. Jest to trudne i niewiele banków wyraża zgodę na takie negocjacje, ale możliwe i opłacalne. Przy dużych kwotach pożyczki może to znacznie obniżyć jej koszty. Nawet zaoszczędzenie 1 grosza na kursie wymiany walut to przy tak dużych kwotach kilka tysięcy złotych pozostawione w naszej kieszeni.

## Wahania kursów

Podstawowym niebezpieczeństwem, ale i zaletą kredytów walutowych jest zmienność kursu w stosunku do waluty polskiej. Korzystne jest to, że gdy kurs spada, mamy mniejsze miesięczne raty i całość zadłużenia maleje. Ten proces może oczywiście działać w drugą stronę, przez co spłata będzie droższa. Poza tymi oczywistymi kwestiami pojawia się jeszcze niebezpieczeństwo przy samym uruchamianiu środków. Zazwyczaj kredyt jest przyznawany w kwocie przeliczonej już na walutę, po kursie z dnia, w którym wydana została decyzja kredytowa, a wypłacany po kursie z dnia, w którym następuje faktyczne przelanie środków z kredytu. Problem pojawia się wówczas, gdy kurs będzie systematycznie spadał i wypłacane kwoty poszczególnych rat będą coraz mniejsze.

Przykładowo gdy podpisujemy umowę z bankiem do dyspozycji otrzymujemy 400 tys. złotych, co przy kursie 4 PLN za 1 EURO daje nam równe 100 tys. EURO zadłużenia. Kredyt jest wypłacany powiedzmy w 4 transzach po odpowiednio spadającym kursie dla kolejnych transz: 4 PLN; następnie 3,9 PLN, oraz 3,75 PLN i 3,65 PLN za 1 EURO, co powoduje że do developera wpływa odpowiednio: 100tyś; 97,5tyś; 93,7 tys i 91,2 tys. PLN, powodując niedopłatę w wysokości 17 600 złotych, którą oczywiście musimy pokryć z własnych środków. Takie różnice w kursach w ciągu roku nie są niczym nienaturalnym, w związku z czym również podobne problemy pojawiają się dość często. Najlepiej więc zaciągać kredyt walutowy wówczas, gdy jego wypłata nie jest zbyt rozciągnięta w czasie.

Należy także zastanowić się nad zasadnością pożyczania w walucie gdy kredyt mamy spłacić szybko. Istnieje duże niebezpieczeństwo, iż akurat gdy pojawi się już możliwość zamknięcia całego zadłużenia, kurs będzie wysoki (np. wyższy o 20%) i zamiast powiedzmy 300 tys., które zaciągnęliśmy będziemy musieli oddać 360 tys. Zmusza nas to do czekania na moment, kiedy kursy wrócą do pierwotnych wysokości, co może potrwać nawet kilka lat. Kredyt w walucie najbezpieczniejszy jest w długim okresie czasu, gdy gwałtowne zmiany ich cen będą interesowały nas głównie w odniesieniu samych rat kredytu.

Nie istnieje jakiś uniwersalny sposób by uniezależnić się od wahań kursów i negatywnych jego skutków. Jest natomiast złota zasada, którą powinno się stosować przy tego typu pożyczkach. Kredyt walutowy powinien być zaciągany jeżeli kurs, po którym go bierzemy jest znacznie wyższy od średniej z ostatnich kilku lat. Natomiast kategorycznie nie powinniśmy o nim myśleć gdy aktualnie ceny walut są zdecydowanie poniżej tych średnich. Ostatnie lata pokazały, że nasze zadłużenie może gwałtownie wzrosnąć nawet o 75%, co przy jednoczesnym spadku cen nieruchomości może spowodować dwukrotnie wyższy dług w stosunku do zabezpieczenia.

**Czy wiesz że:** *Opłaty za ewentualne przewalutowanie kredytu, pomimo że mogą być identyczne, są zapisywane w umowach w dwojaki sposób: jako konkretna wartość (np. 0,5% wysokości kredytu) lub pod formułą „zgodnie z tabelą opłat i prowizji”. W pierwszym przypadku ta wysokość nie zmienia się niezależnie od tego, kiedy poprosimy o takie przewalutowanie, a w drugim musimy liczyć się z tym, że koszt takiej operacji uzależniony będzie od tego, co dzieje się na rynku i za każdym razem może być inny. Więc nawet gdy teraz dostaliśmy ofertę na 0,5% to za rok może to być np. 2,5%.*

## Samodzielnie czy przez profesjonalną firmę?

Specjalista może okazać się bardzo pomocy zważywszy, iż na rynku mamy przynajmniej ponad 35 dużych banków udzielających kredytów mieszkaniowych, a my nie zawsze mamy czas i możliwości by sprawdzić wszystkie ich oferty tak, by wybrać najkorzystniejszą. W weryfikacji ofert może nam pomóc broker dobierając kredyt do naszej konkretnej sytuacji, sprawdzi jak wysoki kredyt możemy zaciągnąć, wyjaśni jakie konsekwencje wiążą się z poszczególnymi walutami, a także doradzi najlepszy sposób spłaty. Wybierze kilka najciekawszych propozycji i porówna nie tylko ich zalety, ale również wady, które pracownicy banków często wolą przemilczeć.

Doradca kredytowy nie tylko wie gdzie aktualnie można uzyskać najlepszą ofertę, ale też zna instytucje błyskawicznie udzielające kredytów i te które przeciągają procedury całymi miesiącami. Może również podpowiedzieć, które banki nie kredytują mieszkań w trakcie budowy, preferują zawód lekarza czy też prawnika, w których łatwiej uzyskać pieniądze mieszkając w dużym mieście, a także takie preferujące np. „singli”. Pokaże także gdzie czekają na nas ukryte opłaty, związane chociażby ze wcześniejszą spłatą pożyczki.

Jeżeli broker współpracuje z developerem, u którego będziemy kupować mieszkanie, powinien dokładnie znać sytuację prawną inwestycji, stan zaawansowania robót, oraz system działania danej firmy. Dokumenty zarówno developera jak i inwestycji są już wcześniej złożone we wszystkich bankach, z którymi firma współpracuje. Jest to o tyle ważne, iż banki dokładnie prześwietlają sytuację prawną i kondycję samej spółki budowlanej, więc gdy ta weryfikacja już została dokonana wówczas transakcja przebiega znacznie szybciej. Cały proces jest też dla nas,

kredytobiorców, dużo prostszy ponieważ to na brokerze spoczywa obieg dokumentów, rozwiązywanie problemów prawnych czy pomoc w spełnianiu warunków wysuwanych przez banki.

Najważniejszą cechą oferowanych przez brokera usług jest to, że jest to bezpłatne. Wynagrodzenie brokerzy otrzymują ze strony banku na podstawie umowy partnerskiej. Ponieważ umowa jest stała, nie ma wpływu na ofertę jaką otrzymujemy. Wiele osób z pewnością zapyta o to, czy koszt takiej usługi nie zostaje jednak ukryty gdzieś w samym kredycie? Otóż nie! Bank zawsze ponosi koszt „pozyskania” klienta. Czy będzie to reklama telewizyjna, czy pensja jego pracownika, czy też kredyt będzie pochodził od profesjonalnego doradcy finansowego, zawsze będzie to na początku dla banku koszt. Jednak klient pozyskany przez brokera jest o tyle cenniejszy dla każdej instytucji finansowej, że wszystkie formalności takie, jak jego weryfikacja, przygotowanie dokumentów i kontakt z klientem zostały wykonane przez samego brokera. To znacznie obniża koszty banku dlatego kredyt za pośrednictwem firmy brokerskiej będzie kosztował tyle samo, a wręcz może być tańszy.

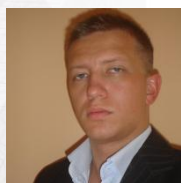
**Czy wiesz że:** Ten sam klient, z tą samą nieruchomością i w tym samym banku może wynegocjować tańsze warunki kredytu w zależności od tego, w którym oddziale banku złożył wniosek. Zgoda taka w 90% przypadków wydawana jest przez centralę banku. Wnioskują o nią dyrektorzy konkretnych placówek i na konto tej placówki w której złożyliśmy wniosek zaliczany jest ów „tańszy kredyt”. Niestety oddziały banków rozliczne są z zyskowności i jeżeli nasza placówka ma słabe wyniki finansowe takiej zgody nie otrzymamy. Gdyby natomiast ten sam wniosek wysunął dyrektor, który osiąga dobre wyniki, nie mielibyśmy problemu z obniżeniem oprocentowania.

## Na jaki okres zaciągać kredyt?

Powszechnie panuje przekonanie, że kredyt powinien być zaciągany na jak najkrótszy okres by zapłacić jak najmniejsze odsetki. Zapominamy jednak, iż decydujemy się na pożyczanie bardzo dużych kwot na długi okres czasu i kluczowe w tym kontekście jest nasze bezpieczeństwo, które daje nam odpowiednio dobrana rata. Powinna mieć taką wysokość, którą będziemy w stanie spłacać nawet przy okresowych problemach z pracą lub gdy pojawią się jakieś nieoczekiwane wydatki. Idealnym rozwiązaniem jest kredyt na jak najdłuższy okres czasu, z niską ratą i możliwością nadpłacania dowolnej kwoty w dowolnym okresie bez kosztów z tym związanych. Daje nam to komfort niskiego obciążenia miesięcznego i wpłacania większych kwot wtedy tylko kiedy mamy wolne środki.

**Czy wiesz że:** Okres kredytu uzależniony jest od jego przeznaczenia. Kredyty mieszkaniowe zazwyczaj udzielane są na 30 do 40 lat, kredyty konsolidacyjne przeważnie na 20, a pożyczki hipoteczne na cel dowolny na 15 lat. Również w wielu bankach na inne okresy (krótsze od standardowych) udzielane są kredyty np. na lokale usługowe, działki budowlane czy rolne.

Jeżeli są Państwo zainteresowani dodatkowymi informacjami z zakresu kredytów hipotecznych na wszystkie pytania odpowie:



### Konrad Mitrega

Doradca Hipoteczny firmy  
Private Brokers  
pod numerem telefonu 502 495 384  
lub adresem email: konrad.mitrega@pbrokers.pl



Private Brokers

DORADCY FINANSOWI