

Kredyt hipoteczny

Aleksander Gutkowski

12.08.2021

1 Kredyt hipoteczny

Długoterminowy kredyt bankowy, którego zabezpieczenie jest hipoteka ustanowiona na rzecz banku kredytującego na pranie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości. Kredyt hipoteczny jest tylko na dom.

Jak dzielimy kredyt?

1. konsolidacyjny - połączenie kilku kredytów w jeden;
2. refinansowany - spłacanie kredytu wcześniej zaciągniętego na korzystniejszych warunkach;
3. pożyczka hipoteczna - pozwala na uzyskanie środków na dowolny cel z zabezpieczeniem w postaci hipoteki;

Jakie są koszty za kredyt?

- prowizja bankowa;
- ustanowienie hipoteki przez sąd;
- koszty notarialne;
- założenie księgi wieczystej;
- ubezpieczenie - życia oraz majątku;
- całkowity koszt kredytu;
- prowizja za wcześniejszą spłatę (max 3%)

2 Przykłady

300 tysięcy kredyt

30 lat

Pekao RRSO - 2,29%, wkład własny minimum 10%, marża 1,94%, prowizja 1,25% - rata 1132 zł. Całkowity koszt kredytu wynosi 407 520 zł.

mBank RRSO - 5,34%, wkład własny minimum 10%, marża 4,95%, prowizja 0% - rata 1640 zł. Całkowity koszt kredytu wynosi 590 400 zł.

300 tysięcy kredyt
25 lat

Pekao RRSO - 2,29%, wkład własny minimum 10%, marża 1,94%, prowizja 1,25% - rata 1349,63 zł. Całkowity koszt kredytu wynosi 404 889 zł.

mBank RRSO - 5,34%, wkład własny minimum 10%, marża 4,95%, prowizja 0% - rata 1703,46 zł. Całkowity koszt kredytu wynosi 511 038 zł.

Jak widać po powyższych przykładach, im dłuższy kredyt tym więcej pieniędzy trzeba oddać banku. Jest to spowodowane przez marżę, którą ustala bank na początku, przed podpisaniem umowy.

3 Ważne zagadnienia

Co wpływa na wysokość rat?

- Stopa oprocentowania;
- marża;
- prowizje;
- ubezpieczenie;

Zdolność kredytowa zależy od czasu, przez który będziemy spłacać kredyt oraz od buforu jaki posiada osoba chcąca zdobyć kredyt.

Znaczną część, która wpływa na wysokość jest zmienna - WIBOR. 3 lata temu WIBOR ON wynosił 1,56% a w tym momencie wynosi jedynie 0,09%. Czy WIBOR ma duży wpływ na kredyty i KO? Ogromny. Gdy wibor jest niski (bądź ujemny!) jest bardzo niski koszt kredytu, jednak banki chcąc "wyrównać" podwyższają marżę, a ta jest stała do końca kredytu w odróżnieniu od WIBORu. Gdy WIBOR jest niski jak teraz, oprocentowanie na KO nie jest na wysokim poziomie. Gdy jednak dojdzie do sytuacji, że WIBOR będzie ujemny to ludzie będą musieli płacić za to, że trzymają pieniądze w banku.

RRSO (roczna rzeczywista stopa oprocentowania) dla kredytu konsumpcyjnego wynosi najmniej 7,44% a 3 lata temu około 12%.