

RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH VIII-IX 2016



Witam Cię bardzo serdecznie!

Jesień! Jak dużo się dzieje! Minęła już połowa roku i nadchodzi czas wynajmu nowych nieruchomości, które mam nadzieję udało Ci się nabyć. W tym miejscu polecam tekst dotyczący remontu lub wykończenia nieruchomości za pieniądze z kredytu hipotecznego, ponieważ właściwe przygotowanie mieszkania to nie lada wyzwanie. Krok po kroku pokażę Ci jak zrobić to właściwie.

Kilka dni temu już po raz czwarty **gościłem na blogu Michała Szafrńskiego** jakoszczedzacpieniadze.pl. Nagrania ze mną możecie odsłuchać pod [TYM linkiem](#). Jeżeli interesuje Cię jak kupić dziesięć mieszkań na wynajem posiłkując się kredytami hipotecznymi, ten podcast jest zdecydowanie dla Ciebie! ☺

Wiem, że moje raporty czyta rzesza młodych osób i w związku z tym chciałem podzielić się z Wami pewną refleksją. Co by było gdybym zaczął myśleć jak Bogaty ojciec już w wieku 20 lat, jak bardzo wpłynęłoby to na moje późniejsze życie? Otrzymałem niedawno maila od Kamila z Rzeszowa, który niebawem wybiera się na studia. Pytał mnie w nim o wolność finansową, o której pisałem w książce „Tajna Broń Kredytobiorcy” i o wiedzy potrzebnej do jej osiągnięcia. Czytelniku – i nieważne ile masz lat - na początek przeczytaj książkę „**Bogaty Ojciec, biedny Ojciec**” autorstwa **Roberta Kiyosakiego**. To lektura, która w sposób decydujący wpłynęła na moje życie i to na jej podstawie trafiłem na szkolenia Piotra Hryniewicza.

Jesień zapowiada się bardzo pracowicie! Na naszym oficjalnym fanpage'u na Facebooku <https://www.facebook.com/RMKREDYTY> regularnie ukazywać się będą **daty moich szkoleń w poszczególnych miastach**. Jeżeli chcesz się ze mną spotkać osobiście – gorąco zapraszam! Najbliższe szkolenie już niebawem - w Warszawie!

PS Coraz więcej z czytelników raportu zwraca się do naszego doradztwa RM Kredyty o pomoc przy kredytach. Jest mi bardzo miło, dziękuję za zaufanie, moi doradcy zawsze dokładają wszelkich starań, aby odpowiedzieć na wszystkie pytania i przeprowadzić przez proces kredytowy od A do Z. Pamiętajcie, aby zawsze dzwonić bezpośrednio na numer podany na oficjalnej stronie internetowej +48 503 804 619 lub kontaktować się na naszego oficjalnego maila kontakt@rmkredyty.pl ☺ Dziękuję za rekomendacje! ☺

Ronald Szczepankiewicz

W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej.
2. Sierpień - Wrzesień 2016, remont lub wykończenie nieruchomości za pieniądze z kredytu hipotecznego. 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?

Marża - jest stała i niezmienna przez cały okres kredytowania. Na jej wysokość mamy wpływ poprzez:

- wkład własny
- wybór waluty (PLN, EUR, CHF)
- typ kredytowanej nieruchomości
- źródło dochodów
- raport BIK
- cross sell (dokupienie dodatkowych rozw. finansowych)
- zmianę banku (na tańszy)
- inne

+

Stopa procentowa - jest zmienna. Pożyczamy pieniądze z banku, ten sam najczęściej ich nie posiada, pożyczka je od innego banku na procent. Stopa pr. to wysokość tej pożyczki. Ustalana przez banki między sobą. Klienci i doradcy nie mają wpływu na jej wysokość.

- dla PLN WIBOR
- dla EUR EURIBOR lub LIBOR
- dla CHF LIBOR

=

Oprocentowanie w skali roku.

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.

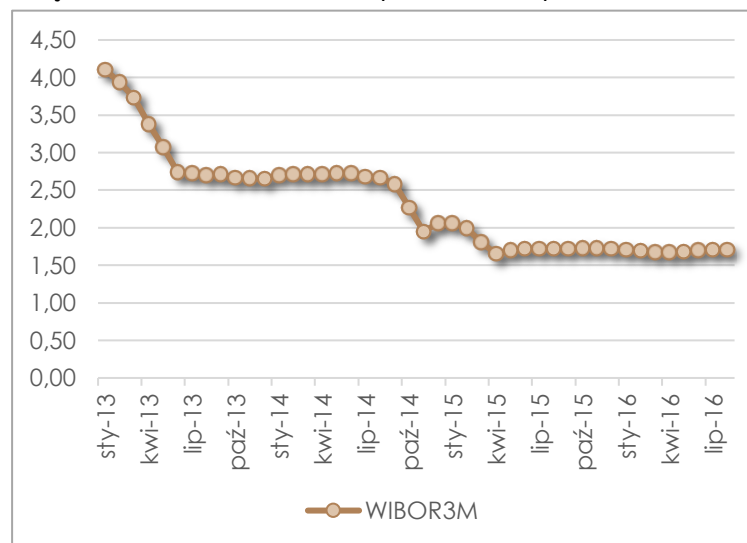
Cashback = jeżeli po całej inwestycji nasz wkład własny jest równy zero, a jeszcze dodatkowo zostaje nam gotówka, której wcześniej nie mieliśmy, to ta gotówka jest cashbackiem.

1. KREDYTY HIPOTECZNE – KRÓTKI PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ.

Ubiegły miesiąc pokazał, że kredyty hipoteczne - mimo że w mniejszym stopniu niż w ubiegłe wakacje – mają się dobrze i wciąż cieszą się nad Wisłą dużą popularnością.

Pomimo, iż wg. Biura Informacji Kredytowej liczba wniosków spadła, Polacy nadal chętnie posiłkują się kredytami hipotecznymi, co utwierdza w przekonaniu, że rynek nieruchomości w Polsce ciągle będzie się rozwijał. Szczególną popularnością cieszy się program **Mieszkanie dla Młodych**. Można powiedzieć, że w tym wypadku zainteresowanie przerosło oczekiwania. Już na początku lipca Bank Gospodarstwa Krajowego wstrzymał przyjmowanie wniosków o dopłaty na przyszły rok. Środki z programu na 2017 rok zarezerwowano już w 50%, natomiast pozostała połowa środków (na którą wnioski będzie można składać dopiero od stycznia) wystarczy wg. analityków jedynie na pierwszy kwartał 2017 roku. Te dane pokazują, że chętnych na dofinansowania jest znacznie więcej niż przeznaczonych na ten cel rządowych pieniędzy. Z jednej strony to sukces MdM, który ruszył w styczniu 2014 roku, z drugiej zaś strony niedosyt pozostaje, ponieważ w praktyce panuje tutaj zasada „kto pierwszy ten lepszy”.

Pomijając MdM, mniejsza statystyczna dostępność kredytów hipotecznych związana była z **ustawą o obrocie gruntami**, w efekcie której chcąc wybudować dom na działce rolnej, działka przestała być wystarczającym zabezpieczeniem dla kredytu. Z tego powodu instytucje bankowe wymagały zabezpieczeń np. mieszkania, co zablokowało budowę niektórym zainteresowanym. Niemniej po niedawnej nowelizacji ustawy problem zniknął, ponieważ



Wykres zmian stopy procentowej **WIBOR3M**

przywrócono stan poprzedni. Odblokowało to ponownie inwestycje dla tych, którzy chcieli posiłkować się kredytem. Także koniec kłopotu. ☺

Warto w tym kontekście powiedzieć słowo o tzw. **podatku bankowym**. Zmiany wymuszone przez Komisję Nadzoru Finansowego na bankach zaowocowały wzrostem marż już na początku roku właściwie we wszystkich instytucjach bankowych. Cofając się równo o rok jedynie w Millenium i BOŚ marża pozostała niezmienną (wzrost w PKO BP był nieznaczny o 0,02 p.p. – ale był ☺). Minione miesiące nie wykazały w tym zakresie istotnych zmian.

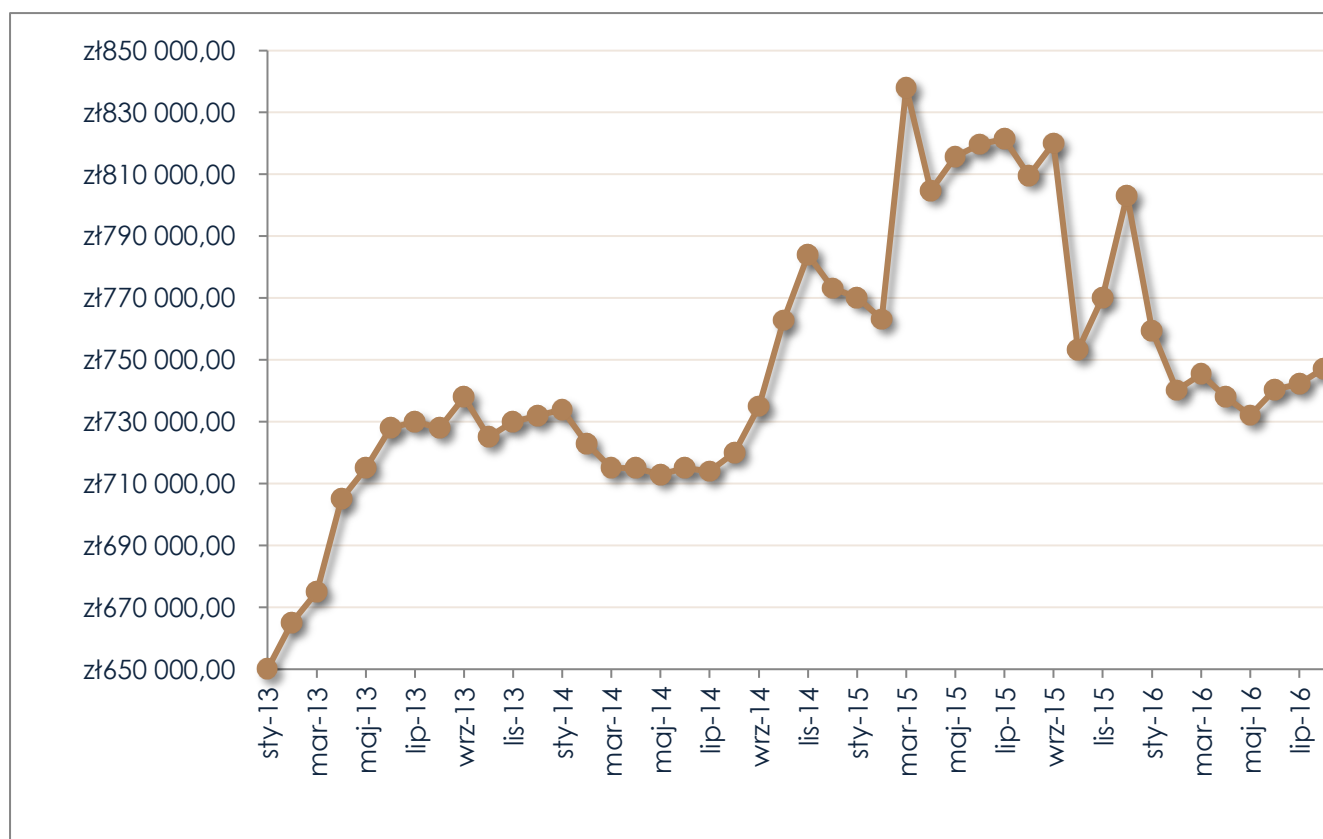
Dobra wiadomość - **raty kredytów mogą być niższe**. Słabe dane napływające z polskiej gospodarki sprawiły, że rozbudowano nadzieje na cięcia w oprocentowaniu. Specjaliści zgodnie zaznaczają, że to dobry moment na taki ruch. Obniżka stóp procentowych miałyby na celu pobudzenie firm w obliczu spowolnienia polskiej gospodarki oraz zmobilizowanie Polaków do chętniejszego zaciągania kredytów mieszkaniowych.

Rząd chce kontrolować dostępność nieruchomości dla cudzoziemców. Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji tworzy system zawierający informacje o nieruchomościach kupionych przez osoby z zagranicy. Według założeń ma zacząć działać od grudnia. Takie posunięcie to efekt wzmożonego w ostatnich latach zainteresowania polskimi nieruchomościami głównie przez obywateli Niemiec, Wielkiej Brytanii, Francji, Ukrainy i Irlandii. Ten trend prawdopodobnie jednak ulegnie zmianie. Od ponad 3 miesiące obowiązują już wprowadzone przez rząd ograniczenia w handlu ziemią rolną. Pomimo ograniczeń i spodziewanego spadku transakcji z udziałem cudzoziemców, MSWiA planuje monitorować ich poczynania.

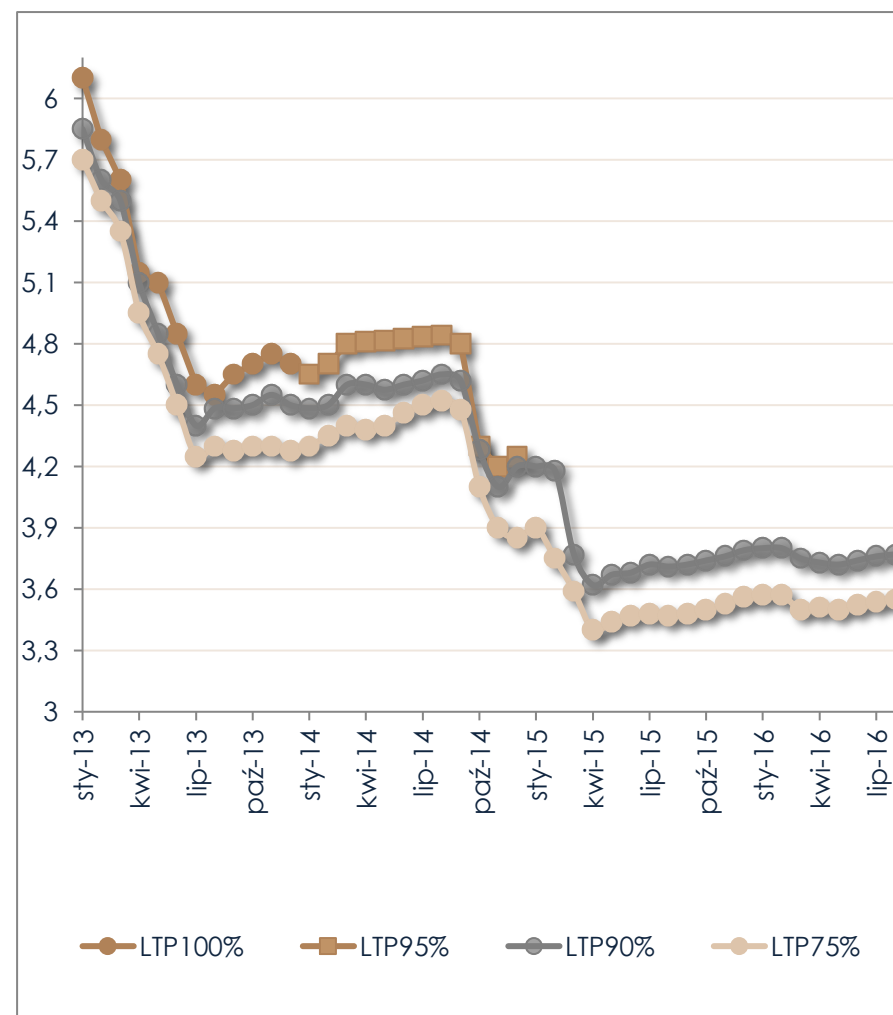
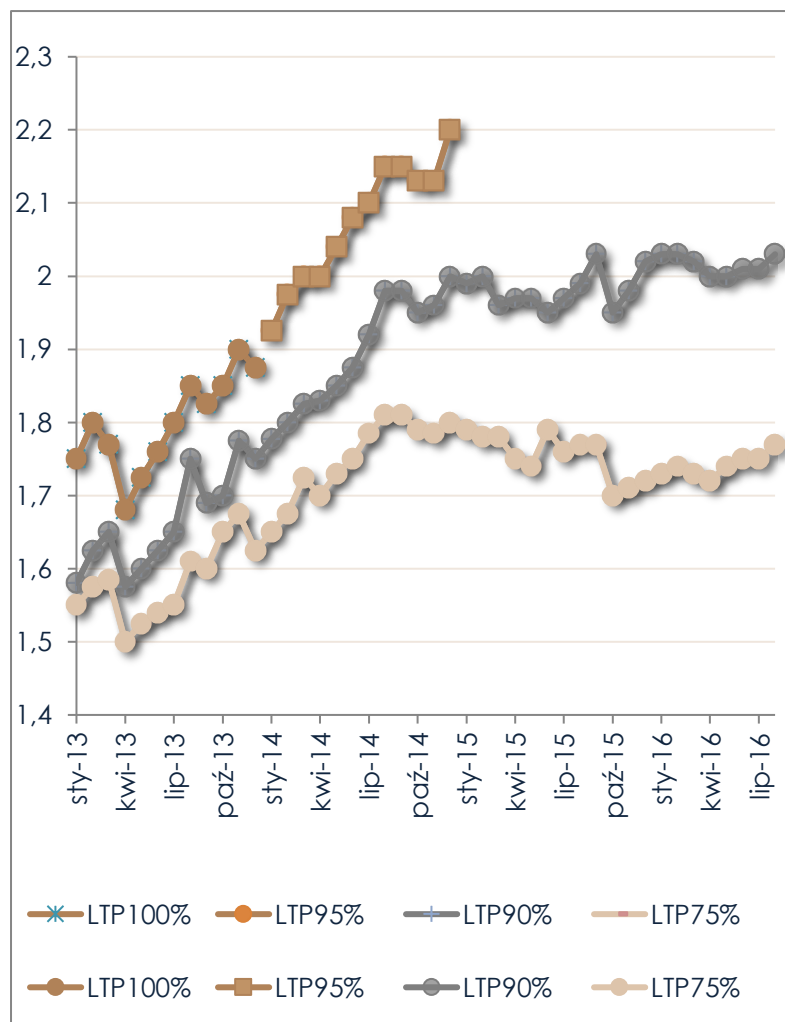
Koszt kredytu hipotecznego jest wciąż niski, dlatego inwestowanie w nieruchomości coraz częściej staje się racjonalną alternatywą dla relatywnie nisko oprocentowanych lokat bankowych. Eksperci rynku nieruchomości rynku obserwują, że wynajem mieszkania także w mniejszym mieście zaczyna opłacać się coraz bardziej. Koniec 2016 roku to dobry czas na inwestycje w nieruchomości, biorąc pod uwagę, że od 1 stycznia 2017 zmieniają się wymogi dotyczące minimalnego wkładu własnego. Będzie on wynosił nie 15% jak dotychczas, ale 20%. Zmiana ta prawdopodobnie wpłynie na realną dostępność kredytów hipotecznych dla tych, którzy nie dysponują odpowiednim zabezpieczeniem finansowym.

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 25.

Średnia zdolność kredytowa w PLN



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



2. REMONT LUB WYKOŃCZENIE NIERUCHOMOŚCI ZA PIENIĄDZE Z KREDYTU HIPOTECZNEGO. KROK PO KROKU!

Jestem pewien, że nie raz zastanawiałeś się, jak bank rozliczy Cię z kredytu na remont i wykończenie nieruchomości. Najpierw jednak przedstawię Ci dokładnie, w jaki sposób banki rozumieją remont. Wszystkie poniższe rady sprawdzą się zarówno w wypadku rynku wtórnego tj. remontu, jak również rynku pierwotnego tj. wykończenie oraz wtedy, gdy zamierzasz dopiero kupić nieruchomość na kredyt i od razu planujesz przeprowadzić remont, również za pieniądze z banku.

Przykład:

- Jesteś w posiadaniu nieruchomości, którą kupiłeś niedawno za 250 000 zł. Taka również jest wartość rynkowa tej nieruchomości.
- Twoim celem jest otrzymanie od banku 50 000 zł kredytu na remont.

Pytanie brzmi: Czy biorąc kredyt na remont, przekraczasz 100% wartości nieruchomości? Bank może zabezpieczyć się na przyszłej wartości nieruchomości (po remoncie). W rezultacie 100% wartości nieruchomości to w tym wypadku suma 300 000 zł. Pamiętać należy również, że kwota włożona w remont nie podnosi zazwyczaj wartości nieruchomości w stosunku 1:1. Na powyższym przykładzie 50 000 zł włożone w remont może podnieść wartość rynkową nieruchomości **nie o 50 000, a na przykład o 70 000 zł**. Oczywiście, aby tak się stało, spełnionych musi zostać wiele kryteriów, ale przecież często się zdarza, że z założenia chcemy kupić mieszkanie poniżej ceny rynkowej.

Jeżeli chcesz pozyskać kredyt na remont, musisz stworzyć kosztorys remontowy. Pomoże Ci w tym osoba, z Twojej „ekipy remontowej”, lub doświadczony Doradca kredytowy. Do każdego banku trzeba bowiem złożyć osobny kosztorys, w większości przypadków - choć nie zawsze - na druku bankowym. Warto, abyś przed spotkaniem z doradcą sam

sporządził listę obejmującą zakres prac remontowych. Na podstawie kosztorysu bank podejmie decyzję, czy wypłaci Ci pieniądze, czy też nie. Co wpisać na taka listę? W mojej ocenie im mniej szczegółów, tym lepiej. Oczywiście jeżeli chcesz wypisać wszystko, co będzie remontowane, możesz to zrobić. Na pewno ułatwi to uzyskanie kredytu. Jeżeli natomiast jesteś inwestorem i chcesz przez remont odzyskać część kosztów (np. koszt notariusza, PCC itd.), wtedy mniej szczegółów ułatwi Ci rozliczenie się z remontu. W kosztorysie ustalasz czas, w którym remont musi zostać przeprowadzony do końca. Maksymalnie może być to 12 miesięcy, jednak zazwyczaj banki godzą się na 6–7 miesięcy od momentu wypłaty ostatniej transzy na remont.

Warto bliżej zapoznać się z rozliczeniem remontu. Proces ten jest dość prosty. Jeśli starasz się o kredyt, oprócz wniosku kredytowego i kosztorysu remontowego powinieneś dostarczyć do banku operat szacunkowy. Możesz również zlecić bankowi przygotowanie wyceny nieruchomości. Wykonuje się to głównie po to, aby bank wiedział, w jakim stanie jest nieruchomość przed remontem. Po spełnieniu wszystkich warunków pieniądze zostają wypłacone. Remontujesz mieszkanie. Następnie bank rozlicza Cię z remontu. **Istnieją cztery preferowane przez banki sposoby rozliczania:**

1. Bank wysyła na Twój koszt (ok. 200 zł) swojego pracownika, aby sprawdził, w jakim stanie znajduje się obecnie nieruchomość. Ta osoba sprawdza, czy wszystkie elementy zapisane w kosztorysie remontowym zostały faktycznie wykonane. Nie rozliczają cię z faktur, a więc nie musisz ich w ogóle posiadać. Ten sposób daje możliwość uzyskania cashbacku. Jak pisałem, im mniej szczegółów, tym lepiej. Zamiast szczegółowo opisywać zakres prac remontowych na przykład w kuchni, wystarczy stwierdzenie „generalny remont kuchni”. Można wpisać w kosztorysie, że wymieniamy czworo drzwi i potrzebujemy na to 4000 zł. Osoba weryfikująca zakres wykonanych prac, patrzy czy te faktycznie zostały wykonane. Ponieważ nie żąda faktur, nie dowie się ile drzwi rzeczywiście kosztowały.
2. Część banków żąda dodatkowo faktur. Na szczęście nie na całość, zazwyczaj na 50% kosztów. To rozwiązanie nie jest zbyt dobre dla inwestorów; jest neutralne dla tych, którzy chcą wziąć kredyt tylko na remont, a nie po to, aby odzyskać część poniesionych kosztów.

3. Zdjęcia po remoncie: wyobraź sobie, że kilka banków w Polsce rozliczy Cię z remontu wyłącznie na podstawie zdjęć! Zdjęcia muszą przedstawiać każde z pomieszczeń. Wykonujesz dużą ilość zdjęć, po kilka na każde pomieszczenie. Nie staraj się czegoś ukrywać. Nie ma to sensu, ponieważ bank, widząc, że coś nie zostało pokazane, zażąda zdjęć właśnie tej części. Mimo to, jest to jeden z najlepszych sposobów na uzyskanie dodatkowej gotówki. Wygładzenie ścian może kosztować 15 000 zł. Czy na zdjęciach będzie widać, jak bardzo gładkie są ściany?
4. Oświadczenie kredytobiorcy o przeprowadzonym remoncie zgodnie z harmonogramem. W Polsce jest jeden bank, który rozliczy Cię z remontu wyłącznie na podstawie Twojego oświadczenia! Żadnych wizyt z banku, żadnych faktur, żadnych zdjęć: - tylko Twoje oświadczenie! Aby uzyskać taki kredyt, trzeba tak sporządzić kosztorys remontowy, aby kredyt został wypłacony w jednej transzy. Maksymalna kwota transzy to 100 000 zł. Ponieważ jednak może się to szybko zmienić, radzę wcześniej zapoznać się ze szczegółami tej oferty. W tym wypadku zdecydowanie warto zrobić możliwie szczegółowy kosztorys. Osobiście pojechałem kiedyś z kartką i ołówkiem do dużego sklepu z artykułami budowlanymi, spisałem dokładnie nazwy potrzebnych przedmiotów, marki i ceny. Na tej podstawie sporządziłem bardzo szczegółowy kosztorys remontowy. Łącznie liczył kilka stron A4. Bank, widząc, na co kredytobiorca chce przeznaczyć pieniądze, zgodził się wypłacić ponad 70 000 zł. Mój klient rozliczył się z remontu za pomocą oświadczenia.

UWAGA! Starając się o kredyt na remont/wykończenie, koniecznie musisz wiedzieć, że banki bardzo niechętnie kredytują rzeczy niebędące elementami stałej zabudowy nieruchomości. Mam na myśli wszelkiego rodzaju meble, sprzęt AGD itd. Nawet szafy wnękowe (np. typu komandor) są bardzo niechętnie kredytowane. Dlatego jeżeli chcesz dostać kredyt na te rzeczy, zrób to mądrze.

Gdzie jest górna granica, jaką bank zaakceptuje? Gdy masz już nieruchomość wolną od kredytu i chcesz uzyskać środki na remont czy wykończenie, w zasadzie dostaniesz tyle pieniędzy, ile sobie zażyczysz. Nawet 95% wartości nieruchomości. Inaczej ma się sprawa, gdy chcesz za jednym zamachem kupić mieszkanie i przeprowadzić remont lub wykończyć je na kredyt. Tu ważna jest wysokość kredytu przypadająca na jeden metr kwadratowy nieruchomości. Bardzo

dużo zależy od stanu, w jakim znajduje się ona obecnie. Na rynku wtórnym im większa ruina, tym więcej pieniędzy można uzyskać na remont. Jeżeli kupiłeś mieszkanie świeżo po remoncie, sprawa będzie trudniejsza. Niemniej zawsze możesz powiedzieć, że wkład intelektualny pozostawiony przez poprzedniego właściciela, tobie nie pasuje i chcesz wszystko zrobić po swojemu. Można i tak. Pamiętaj tylko o tym, że cena nieruchomości po remoncie i wykończeniu nie może być wyższa od cen transakcyjnych (najczęściej) lub rynkowych (bardzo rzadko) nieruchomości znajdujących się w pobliżu tej remontowanej. Banki mają swoje „widełki” wartości nieruchomości. Będzie zdecydowanie łatwiej, jeżeli kupiłeś nieruchomość poniżej wartości rynkowej. W takim wypadku można znaleźć banki, które akceptują wspomnianą wartość rynkową. Odpowiadając na postawione wyżej pytanie, **górną granicą, jaką banki zazwyczaj akceptują na wykończenie lub remont nieruchomości, jest 1500 zł za metr kwadratowy**. I nie jest to kwota przypadkowa. Jest to na tyle dużo, aby spokojnie zrobić remont oraz uzyskać wolną gotówkę. 1500 zł za metr nie oznacza standardu podwyższonego, a więc stosunkowo łatwo rozliczyć się z pieniędzy. Owszem, możesz starać się o kwotę większą, powiedzmy, 2000 zł za metr kwadratowy. Pamiętaj jednak, że im większa kwota, tym trudniej się z niej rozliczyć (rozliczenie rozumiem tu jako udowodnienie, że wykorzystaliśmy otrzymane środki na realizację celu, na który zostały pozyskane). Tu znowu w grę wchodzi przyszła wartość nieruchomości w stosunku do innych nieruchomości w okolicy. Nie może być od nich wyższa, a jedynie się z nimi równać.

Poniżej **przedstawiam przykładowe kosztorysy remontowe**. Jeśli chcesz, możesz się nimi posłużyć starając się o kredyt na remont/wykończenie.

Tabela nr 1: Mało szczegółowy kosztorys remontowy lokalu mieszkalnego (dwa pokoje z kuchnią).

LP	Zakres prac	Kwota kredytu
1	Położenie płyt gipsowych w dużym i małym pokoju	5 000,00 zł
2	Trzykrotne malowanie wszystkich pomieszczeń	3 000,00 zł
3	Wymiana okien na nowe	7 000,00 zł

4	Usunięcie starych drzwi (zewnątrznych oraz wewnętrznych) wraz z ościeżnicami, montaż nowych drzwi z ościeżnicami, zamki, klamki, materiały montażowe	4 000,00 zł
5	Łazienka/WC: gruntowny remont, zerwanie i położenie nowych płytek ceramicznych oraz glazury, wymiana baterii, kompaktu WC i wanny na nowe	25 000,00 zł
6	Kuchnia: gruntowny remont, zerwanie i położenie nowych płytek ceramicznych oraz glazury, wymiana baterii i zabudowy kuchennej na nowe, instalacja wodno-kanalizacyjnej dla pralki – robocizna oraz materiały (rury, uszczelki, uchwyty itp.)	25 000,00 zł
7	Wymiana kaloryferów na nowe (wszystkie pomieszczenia)	3 000,00 zł
8	Okablowanie nową instalacją elektryczną, RTV i tel., materiały (przewody, gniazdka elektryczne, RTV i tel., włączniki), wykonanie okablowania oraz obsadzenie gniazdek	3 000,00 zł
suma		75 000,00 zł

Kolejny kosztorys jest bardziej szczegółowy, ale aby otrzymać kredyt w banku, który rozlicza na podstawie oświadczenia, trzeba się bardziej postarać i bardziej szczegółowo rozpisać zakres prac.

Tabela nr 2: Bardziej szczegółowy kosztorys remontowy lokalu mieszkalnego (dwa pokoje z kuchnią)

	Zakres prac	Ilość	Cena	Cena łącznie
Wszystkie pomieszczenia	Nowe gniazdka do prądu, Internetu	15	60,00 zł	900,00 zł
	Włączniki światła	6	50,00 zł	300,00 zł
	Wymiana instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł
	Gładzenie/ wyrównywanie/ ścian i sufitów, uzupełnianie ubytków	1	15 000,00 zł	15 000,00 zł

WC	Bateria do wanny	1	200,00 zł	200,00 zł
	Bateria umywalkowa	1	180,00 zł	180,00 zł
	Terakota 25x25 (w metrach kwadratowych)	8	30,00 zł	240,00 zł
	Wieszak na ręczniki	2	25,00 zł	50,00 zł
	Uchwyt do papieru toaletowego	1	15,00 zł	15,00 zł
	Oświetlenie	1	400,00 zł	400,00 zł
	Umywalka	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	WC + deska + podłączenie	1	2 000,00 zł	2 000,00 zł
	Wentylator wyciągowy	1	120,00 zł	120,00 zł
	Podłączenie wodnokanalizacyjne do pralki	1	500,00 zł	500,00 zł
	Grzejnik w łazience	1	500,00 zł	500,00 zł
	Lustro wbudowane	1	1 500,00 zł	1 500,00 zł
	Robocizna	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł

Pokoje	Listwy przypodłogowe	40	40,00 zł	1 600,00 zł
	Trzykrotne malowanie dużego i małego pokoju	3	600,00 zł	1 800,00 zł
	Wymiana wszystkich 4 okien + drzwi balkonowe	5	1 500,00 zł	7 500,00 zł
	Wykładzina w dużym pokoju	1	1 500,00 zł	1 500,00 zł
	Wykładzina w małym pokoju	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	Wymania kaloryferów na nowe	2	1 000,00 zł	2 000,00 zł

Kuchnia	Zerwanie i położenie na nowo płytek ceramicznych (podłoga + wszystkie ściany)	1	7 000,00 zł	7 000,00 zł
	Nowa instalacja wod-kan do kuchni/ zmywarki	1	700,00 zł	700,00 zł
	Zabudowa kuchenna wraz z okapem	1	3 000,00 zł	3 000,00 zł
	Zlew	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	Bateria do zlewu	1	300,00 zł	300,00 zł
	Oświetlenie	1	500,00 zł	500,00 zł

Suma	102	59 720,00 zł	70 805,00 zł
-------------	------------	---------------------	---------------------

Podsumowując, jeśli starasz się o kredyt na remont lub wykończenie nieruchomości, najważniejsze jest, aby dobrać przyszły bank, pod nasze potrzeby. W tym przypadku, taką potrzebą jest właśnie rozliczenie z remontu/wykończenia. Zwróć na to szczególną uwagę, rozmawiając ze swoim doradcą.

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 LTP 90% (niestety od czerwca nastąpiła zmiana w procedurze bankowej i BZ WBK bierze pod uwagę niższą z wartości: cenę transakcyjną/koszt inwestycji lub wartość z wyceny). Można dobrać środki w wysokości maksymalnie 30% celu podstawowego kredytu na tak zwany cel dowolny do 90% wartości przyjętej przez bank. Marże od 1,89 – 2,69% w zależności od scoringu (chyba, że otrzymasz status VIP lub jesteś pracownikiem instytucji finansowej, wtedy marże są w przedziale 1,89%-1,99%. Status VIP to dochody jednego z wnioskodawców w wysokości 10.000 zł netto lub posiadający w banku depozyt w wysokości min. 200.000 zł). Minimalna marża w BZ

WBK to 1,65% - oferta dotyczy kredytu mieszkaniowego przeznaczonego na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym od developera lub spółdzielni mieszkaniowej finansowanej kredytem komercyjnym przez BZWBK S.A. (tzw. oferta Property)

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 oddziałowy - 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 0,07p.p. od standardowej marży). 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 dla kwoty 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 nawet tego samego dnia, 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.**

Od 1 lipca br. mBank nie udziela kredytów hipotecznych na następujące cele:

- dowolny cel (pożyczka),
- konsolidacja,

- zakup lokalu usługowego,
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Od tego momentu bank nie przyjmuje, jako zabezpieczenie kredytu, nieruchomości mających status lokali usługowych oraz spółdzielczo-własnościowych. Rezygnuje także z transakcji, gdzie formą nabycia jest przetarg lub licytacja komornicza). 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%”? Kredyt można uzyskać na 35lat, ale tylko do 67 roku życia w chwili spłaty ostatniej raty. Aby dostać się do oddziału mBANK Hipoteczny, złóż wniosek u dobrego doradcy kredytowego, gdyż bank ten nie ma swoich oddziałów.

- 5. Pekao SA** – Dla LTP90% i kredytu od 200 000 PLN marża 1,8% i prowizja 1,99% płatna gotówką (oferta promocyjna obowiązująca do 31.08.). Aby spełnić warunki promocji należy założyć ROR wraz z kartą debetową i wpływem wynagrodzenia + kartę kredytową i 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 **<=8k marża 2,65%; następnie dochody 8k-12k>2,6%;**

dochody netto 12k + 2,55% (przy kredycie na 100% z wyceny bankowej). 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. **Idealny bank na flipa.** Większość kosztów można odzyskać. Realny koszt uzyskania i wcześniejszej spłaty kredytu, bardzo niski! Trochę droższy jest ING, jednak 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 1,89% i stała marża 1,89% (istnieje również opcja z 0% prowizji, wówczas marża wzrasta do 2,1%). 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 2,1% (dla kredytu powyżej 200k). Dla tych marż wymagane jest konto z wpływem 2000zł/mc (nie wynagrodzenie). Przy ofercie standardowej ubezpieczenie na życie nie wymagane. 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. **BPH** – Max do LTP80%, marża od 1,35% 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% (w opcji z najniższą marżą – obligatoryjnie 5% prowizji). Możliwa obniżka marży o 0,3% pod warunkiem otworzenia konta + 0,1% za nabycie karty

(minimalna marża 1,35%). 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.

2. **PKO BP – oferta jw.**
3. **ING – oferta jw.**
4. **PEKAO SA – szczegółowo opisany w sekcji powyżej.**

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 4 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
- Marża - 3,95% - 5,7% + LIBOR3M (uzależniony od grupy scoringowej klienta oraz od skorzystania z oferty ubezpieczenia na życie)
- 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)
 - wyciąg z konta z 6 miesięcy (przy umowie o pracę)

BZ WBK

- Max LTP: 80%
- Max okres kredytowania: 30lat
- Marża ok. 3,30%-4,50%
- 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%-3,9%
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EURO, GBP, USD
- 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%)
- Marża około 3,9%-5,9%
- 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 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.rmcredyty.pl>

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



NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

NASZ ZESPÓŁ

Ronald Szczepankiewicz

Magdalena Łyczko-Hałaszczyk

Jarosław Mądraszewski

Karol Wójcik

Marcin Bubitek

Małgorzata Słowik

Grzegorz Szychowski

Karolina Parowicz

Krzysztof Baranowski

Rupert Aleksiejuk

Weronika Szwankowska



rm NIEZALEŻNE DORADZTWO KREDYTOWE

GŁÓWNI PARTNERZY

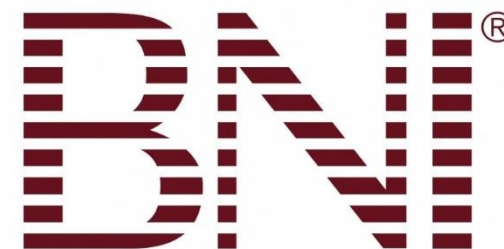


**JAK OSZCZĘDZAĆ
PIENIĄDZE?**

POZOSTALI PARTNERZY

Mieszkanicznik od podszewki

Wolność finansowa , Inwestowanie w nieruchomości w kreatywny sposób .



wynajmistrz.pl



ASBIRO

ALTERNATYWNA SZKOŁA BIZNESU
I ROZWOJU OSOBOWEGO
IM. LUDWIGA VON MISESA



BOGATY OJCIEC