

PORADNIK

Poradnik hipoteczny **dla klientów serwisu Walutomat**



Spis treści

Co kupić?	04
Jak działa kredyt hipoteczny?	05
Jak wyznaczane są odsetki? Kiedy lepiej stałe a kiedy malejące?	06
Lepszy krótki czy dłuższy kredyt/wcześniejsza spłata?	07
Jakie są jeszcze koszty kredytu?	08
Co zrobić by dostać kredyt/zdolność kredytowa?	09
Czym jest WIBOR?	10
Czy można wziąć kredyt ze stałą stopą procentową?	11
Czy można wziąć kredyt w obcej walucie?	12
Ile trwa cała procedura?	13
Wsparcie doradcy	14
Kupno i sprzedaż mieszkania to duży koszt	15
Koszty notariusza	16
Jak się zatem zabrać do zakupu?	17
Lista 10 kroków do kredytu hipotecznego	18

Wstęp

Wielu z nas myśli obecnie o zakupie nieruchomości. Powody są różne. Jedni starają się inwestować pieniądze w dobie wysokiej inflacji (bojąc się, że ciężko zarobione pieniądze będą niewiele warte za jakiś czas), drudzy odkładali decyzję o zakupie swojego mieszkania tak długo, że dłużej już nie chcą, trzeci z kolei spędzając więcej czasu w swoim lokum dochodzą do wniosku, że nie spełnia już ono ich oczekiwań.

Jeżeli nie mamy naprawdę dużych oszczędności, czeka nas wzięcie kredytu hipotecznego jako najtańszej i najpopularniejszej metody finansowania takiego zakupu. Kredyt hipoteczny to “długoterminowy kredyt bankowy, którego zabezpieczeniem jest hipoteka na rzecz banku wpisana do księgi wieczystej nieruchomości”.

Brzmi skomplikowanie, ale w gruncie rzeczy to proste. W niniejszym poradniku przygotowanym przez Macieja Przygórzewskiego, głównego eksperta walutowego Currency One S.A. przedstawimy kilka zagadnień, które pomogą nam w podjęciu decyzji o kredycie mieszkaniowym i podpisaniu umowy z bankiem.

Zespół serwisu Walutomat

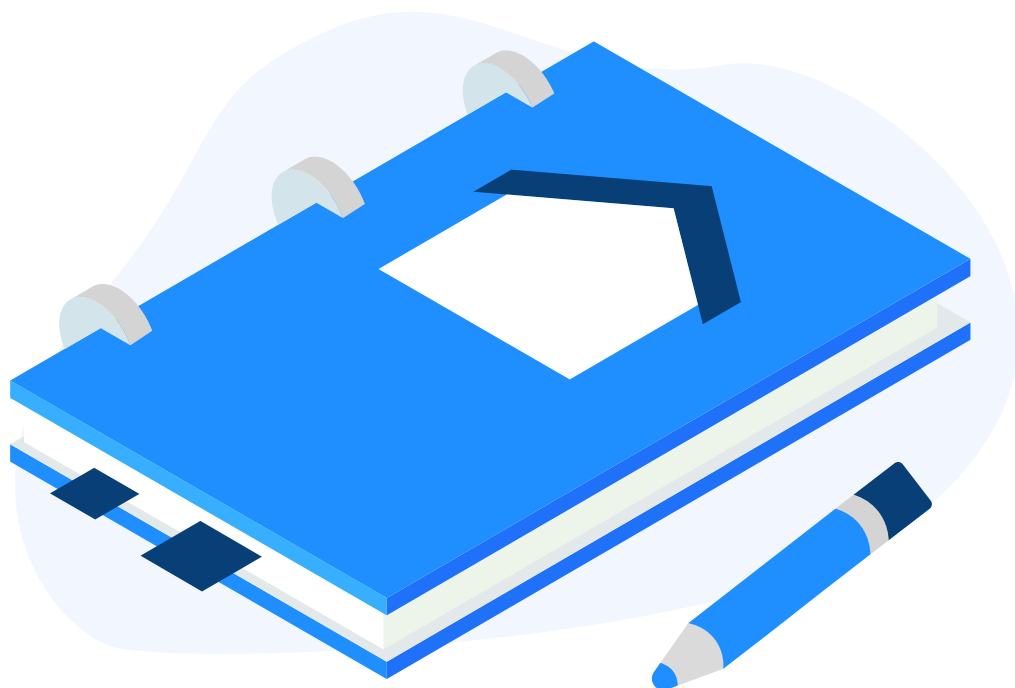
01 Co kupić?

Wiele osób zaczyna swoją przygodę z kupowaniem mieszkania lub domu od poszukiwań.

Nie będziemy tutaj doradzać, co dokładnie kupować. Dla jednych lepszym rozwiązaniem jest kupno mieszkania pod klucz, bo nie odnajdują się w remontach. Inni kupią mieszkanie od dewelopera z rynku pierwotnego, ponieważ jest to zakres wykończenia, który im pasuje.

Jeszcze inni odnajdą w sobie pasję do większych remontów i kupią mieszkanie tego wymagające. Znajdą się nawet tacy, którzy postanowią wybudować swój wymarzony dom od podstaw. To, na co zwracamy uwagę, to fakt, że w przypadku większości z nas jest to inwestycja, w której spędzimy najbliższe lata.

Dlatego warto zrobić krok w tył, by zorientować się, jaki mamy budżet, jakie są ceny rynkowe i jakie są nasze oczekiwania względem nowego lokum. Po wykonaniu tego ćwiczenia znacznie łatwiej będzie nam szukać.



02 Jak działa kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny nie jest wcale tak skomplikowanym rozwiązaniem, jak często bywa nam przedstawiane.

Tak jak zakładając lokatę w banku otrzymujemy premię w postaci odsetek za to, że bank używa naszych pieniędzy, tak w przypadku kredytu, to my płacimy odsetki za to, że używamy owych pieniędzy. Odsetki od kredytu dzielą się na dwie części:

1

WIBOR – zależy od kosztu pieniądza na rynku, wyrażonego odpowiednią stawką np. 3 lub 6-miesięczny

2

Marża banku – odzwierciedla ona zarówno zysk banku, jak i premię za ryzyko, którą bank pobiera w zamian za to, że z kredytem mogą być jakieś problemy. Marżę kredytu mieszkaniowego ustala bank.

Częstym błędem, który robimy w kalkulacji kredytu, jest obliczanie, ile łącznie przyjdzie nam zapłacić za kredyt, zapominając o zjawisku zwanym kosztem pieniądza w czasie. Odkładając pieniądze na emeryturę w wieku 30 lat nikt nie myśli, że to świetna inwestycja, bo odbierze się dwa razy więcej, niż się włożyło. W przypadku kredytów regularnie natomiast słyszymy, że to oszustwo, bo musimy oddać 1,5 raza tego, co się pożyczyło.

03 Jak wyznaczane są odsetki? Kiedy wybrać stałe a kiedy malejące raty?

Splacając kredyt hipoteczny co miesiąc będziemy płacić określoną kwotę do banku.

Na ratę będzie składać się część kapitałowa oraz część odsetkowa, która będzie się zmieniać z biegiem czasu. Na początku spłaty kredytu płacimy odsetki od całej wartości zobowiązania przy jednoczesnym procentowo małym udziale spłaty kapitału. Z czasem będziemy płacić proporcjonalnie coraz mniej odsetek a coraz więcej kapitału.

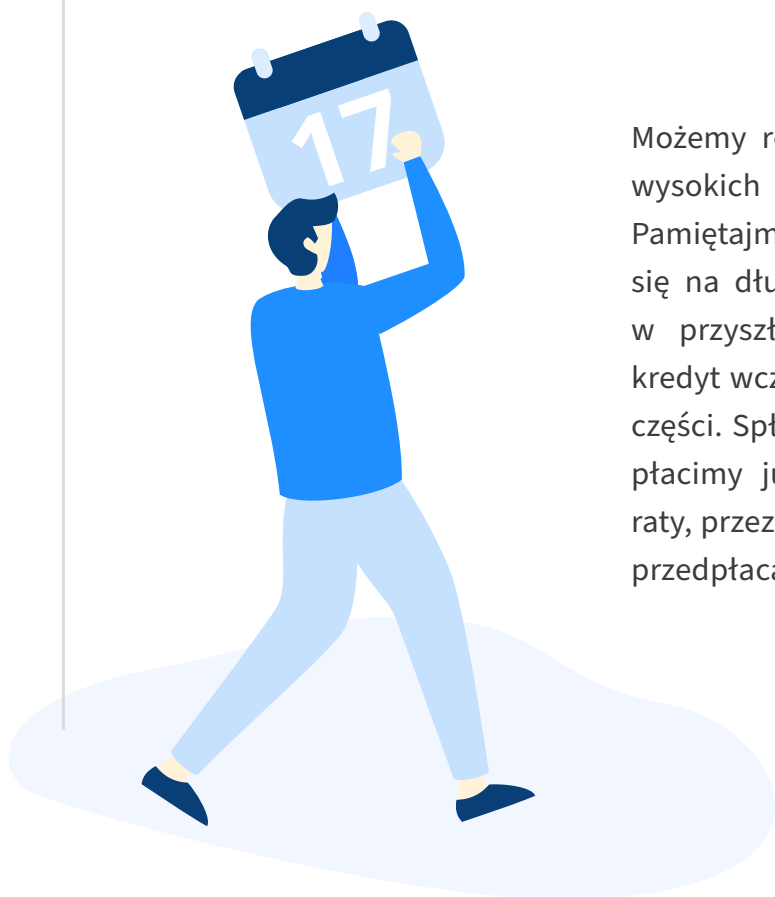
Możemy mieć zatem na początku zobowiązania iluzję, że płacimy wysokie raty, a kredyt (kapitał) prawie nie maleje. W przypadku **rat stałych** kwota jest co miesiąc równa, płacimy tyle samo, o ile oczywiście nie zmieni się stopa procentowa. Możemy również wybrać **raty malejące**. Metoda ta powoduje, że najpierw płacimy wyższe raty niż przy ratach stałych (wynika to z tego, że co miesiąc płacimy tę samą kwotę kapitału), a potem coraz mniejsze (ponieważ kapitał jest coraz mniejszy w związku z czym odsetki też są niższe). Z tego powodu druga metoda uważana jest czasem za lepszą, ponieważ kredyt odczuwamy coraz mniej i jest bardziej korzystna w przypadku jego wcześniejszej spłaty. Z drugiej strony mamy najwyższe raty na samym początku, kiedy musimy jeszcze zakupione mieszkanie urządzić, co może być dla nas bardzo obciążające finansowo.



04 Lepszy krótki czy dłuższy kredyt/wcześniejsza spłata?

Kredyt hipoteczny można wziąć na wybrany czas.

Najdłuższy okres przeważnie to (w zależności od banku) 30 lat, a czasem nawet dłużej. Kiedy jednak optać się brać krótszy, a kiedy dłuższy kredyt? Im dłużej się kredytujemy, tym dłużej będziemy płacić odsetki do banku. Krótszy kredyt to jednak wyższe raty, bo musimy spłacać co miesiąc więcej kapitału. W zależności od naszej zdolności kredytowej lub innych planowanych wydatków może się zatem okazać, że nie możemy sobie pozwolić na krótszy okres kredytowania.



Możemy również po prostu nie chcieć mieć zbyt wysokich rat, by móc sobie na więcej pozwolić. Pamiętajmy jednak, że nawet jeżeli zdecydujemy się na dłuższy okres spłaty, a nasza sytuacja się w przyszłości wyraźnie poprawi, możemy taki kredyt wcześniej spłacić zarówno w całości, jak i w części. Spłata części powoduje, że od tej części nie płacimy już odsetek. Spadają wówczas przyszłe raty, przez co możemy nadwyżkę skosztować lub przedpłacać dalej.

05 Jakie są jeszcze koszty kredytu?

Należy pamiętać, że odsetki to nie jedyny koszt, jaki zapłacimy.

Należy pamiętać, że odsetki to nie jedyny koszt, jaki zapłacimy. Często możemy spotkać się z prowizją za udzielenie kredytu. Jest to jednorazowa opłata na start, którą bank pobiera na samym początku.

Należy się również liczyć z tym, że bank w pakiecie z kredytem sprzeda nam wiele dodatkowych usług, które będą obniżać marżę. Uzyskamy ją jednak na zadowalającym poziomie tylko jeżeli weźmiemy je wszystkie. W rezultacie mieszkanie ubezpieczymy w banku, kupimy tam też ubezpieczenie na życie, założymy konto i wyrobimy sobie kartę kredytową. Co ważne, w obecnych czasach te usługi dodatkowe są najczęściej wycenione bardzo blisko stawek rynkowych i biorąc je w pakiecie, nie płacimy gigantycznych ukrytych marż, jak to miało miejsce w historii.



Dodatkowo warto pamiętać,

że w pierwszym okresie, np. zanim uzyskamy wpis zakupionej nieruchomości do księgi wieczystej, zapłacimy większe odsetki. Takie formalności mogą zająć kilka miesięcy.

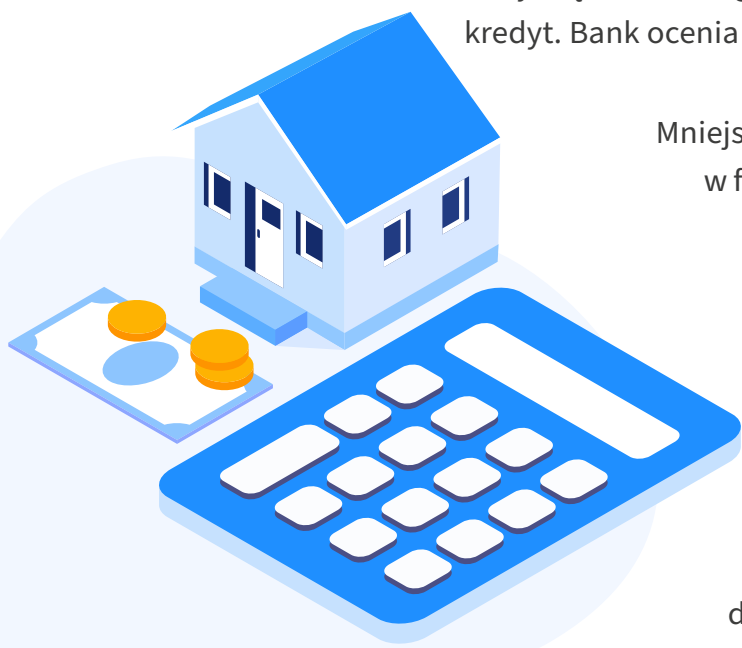
06 Co zrobić, aby dostać kredyt?

W największym uproszczeniu bank sprawdza, czy jesteśmy w stanie kredyt spłacić.

Weryfikowane są dwie kwestie. Po pierwsze nasz **wkład własny** względem wartości nieruchomości. Po drugie sprawdzana jest nasza **zdolność kredytowa**. Wkład własny z pewnym uproszczeniem powoduje, że nawet jeżeli wydarzy się coś negatywnego na rynku, co obniży wartość nieruchomości, a my nie będziemy w stanie spłacać rat kredytowych, to po sprzedaży nieruchomości pozostanie dość środków na spłatę banku.

Zdolność kredytowa to z kolei kalkulacja jak dużo można danej osobie (danym osobom) pożyczyć, by byli w stanie spokojnie spłacać zobowiązanie. Na naszą zdolność kredytową największy wpływ mają zarobki i dodatkowe świadczenia.

Ograniczają ją z kolei przede wszystkim nasze zobowiązania (inne kredyty, alimenty itp.) oraz liczba osób na utrzymaniu. Często, robiąc rozeznanie w Internecie, natkniemy się na **scoring kredytowy**. Jest to ocena szans, że spłacimy kredyt. Bank ocenia również stabilność naszego zatrudnienia.



Mniejsza jest szansa, że stracimy pracę, jeżeli pracujemy w firmie 5 lat, niż jeżeli jesteśmy na okresie próbnym.

Banki potrafią brać pod uwagę również szereg innych kryteriów jak np. branżę, w której pracujemy. Ogólnie jednak sprowadza się to do wspomnianej zasady sprawdzenia, ile bank może nam bezpiecznie powierzyć środków. Scoring często mylony jest ze zdolnością kredytową. Nas interesuje jednak głównie właśnie ona. Znacznie ważniejsze jest dla nas to, ile bank nam będzie skłonny pożyczyć, od tego jak prawdopodobne dla banku jest to, że ten kredyt spłacimy. Nie kupujemy przecież mieszkania po to, by je zlicytowano.

07 Czym jest WIBOR?

WIBOR to skrót od Warsaw InterBank Offer Rate.

Jest to po prostu stawka, po której banki udzielają sobie pożyczek. W przypadku kredytów używamy WIBOR 3M lub WIBOR 6M, czyli odpowiednio 3 lub 6-miesięcznych średnich. Stosowanie średniej powoduje, że pojedyncze wahnięcia nie zmieniają nam nagle wysokości raty tak mocno.

Od czego zależy WIBOR? Koszt, po którym banki pożyczają sobie pieniądze, najsilniej zależy od stóp procentowych. Bardzo często jest im niemal równy. Im niższe stopy procentowe, tym tańszy mamy kredyt. Trzeba jednak pamiętać, że kredyt nie zapamiętuje poziomu stóp procentowych, tylko dostosowuje się do nich. Jeżeli stopy procentowe wzrosną, będziemy niestety płacić wyższe raty. Jeżeli spadną, będziemy płacić niższe. Patrząc jednak na obecny poziom stóp, to wzrosty są znacznie bardziej prawdopodobne, musimy się więc przygotować na ewentualność “podwyżki” rat.



08 Czy można wziąć kredyt ze stałą stopą procentową?

Część banków oferuje obecnie kredyty ze stałą stopą procentową.

Trzeba jednak dobrze przyjrzeć się tym ofertom, ponieważ większość z nich proponuje stałe stopy tylko na określony czas. Po tym okresie np. 5 latach przechodzimy z powrotem na zmienną stopę procentową. W rezultacie nie da się z góry przewidzieć kosztu kredytu na 30 lat. Drugim ważnym elementem tych ofert jest poziom, na którym stopa procentowa jest w ramach stałej stopy ustalana. Musimy się zastanowić, czy wspomniany poziom jest uzasadniony.

Zablokowanie stopy procentowej powyżej poziomu, do którego ona dojdzie spowoduje, że zapłacimy więcej, niż przy zmiennej stopie. Z drugiej strony jest to gra przeciwko analitykom bankowym. Szansa, że zrobimy lepszy research od nich jest znikoma. W rezultacie stała stopa procentowa to instrument, który przeznaczony jest dla osób o słabych nerwach, które obsesyjnie obserwują stawkę WIBOR, by mogli spać spokojnie.

09 Czy można wziąć kredyt w obcej walucie?

Teoretycznie można. W praktyce w wyniku ostatnich rekomendacji KNF, aby wziąć kredyt w walucie na dobrych warunkach, trzeba w tej walucie zarabiać.

Jeżeli więc nie zarabiamy w euro, funtach czy dolarach to należy w ogóle zapomnieć o takich kredytach. Należy również pamiętać, że boom na kredyty walutowe wynikał z historycznie dużych różnic pomiędzy stopą procentową w PLN, a stopą procentową w walucie obcej.

W rezultacie raty tych kredytów, przy tej samej kwocie, były niższe. Finalnie okazało się, że waluty zmieniają swoją wartość, co nie powinno być dużym zaskoczeniem. Spadek wartości złotego oraz gwałtowne zmniejszenie różnic pomiędzy stopą procentową w PLN a tą w walutach obcych spowodował, że atrakcyjność kredytów walutowych jest znacząco mniejsza niż 13-15 lat temu, kiedy to brano ich najwięcej.



10 Ile trwa cała procedura?

To jest temat, który najczęściej zaskakuje kredytobiorców.

Wielu z nas uważa, że bank podejmie decyzję bardzo szybko, skoro przynieśliśmy mu wszystkie wymagane dokumenty i dobrze zarabiamy. Nic bardziej mylnego. Wiele osób wspomina ubieganie się o kredyt jako jeden z najbardziej stresujących momentów w życiu.

Teoretycznie bank ma na odpowiedź wprowadzić 21 dni kalendarzowych, co w 2021 roku wydaje się niesamowicie długim okresem. Praktyka pokazuje jednak, że bank zawsze może poprosić nas o dodatkowe dokumenty, co wydłuża czas rozpatrzenia wniosku. Dzieje się to szczególnie teraz, kiedy niskie stopy zwiększyły liczbę chętnych, a m.in. przez niskie oprocentowanie lokat w bankach ubywa kapitału. Należy mieć to na uwadze podpisując umowę przedwstępną ze sprzedającym. Praktyka pokazuje, że często nawet 2 miesiące na załatwienie formalności nie zawsze jest wystarczające.



11 Wsparcie doradcy

Na rynku funkcjonują doradcy kredytowi.

To osoby, które pomagają nam zarówno w wyborze odpowiedniego banku, jak i w uzupełnianiu dokumentów do kredytu. Ich usługi są dla nas darmowe. Są oni wynagradzani przez bank, a nie przez nas. Niektóre osoby zadają sobie zatem pytanie, dla kogo szukają najlepszej oferty. Może się jednak zdarzyć, że nasz doradca nie ma w ofercie banku, który daje lepsze warunki. Skorzystanie z takiego wsparcia pozwoli nam jednak uniknąć wielu niespodzianek, które potencjalnie mogą wystąpić.

Co więcej, ze względu na znajomość rynku, często możemy dzięki doradcy dostać lepsze warunki kredytowe, niż otrzymalibyśmy sami w banku. Jest to rozwiązanie polecane szczególnie dla osób niebędących biegłymi w uzupełnianiu formalnych dokumentów lub niemających za dużo czasu.



12 Kupno i sprzedaż mieszkania to duży koszt

Wiele osób (decydujących się na zakup mieszkania) zdaje się pomijać fakt, że z kupnem i sprzedażą mieszkania wiąże się kilka dodatkowych niepomijalnych kosztów.

To wcale nie jest tak, że jak kupimy nieodpowiednie mieszkanie, to po prostu je sprzedamy i kupimy inne. Oczywiście możemy to zrobić, ale będzie się z tym wiązać kilka opłat, które mogą być dla nas w takim momencie bardzo niemiłą niespodzianką.

W procesie tym przede wszystkim pojawi się kwestia finansowania. Jeżeli chcemy spłacić jeden kredyt i wziąć drugi musimy się liczyć z tym, że bankowi trzeba będzie ponownie zapłacić za udzielenie kredytu, bo przeniesienie istniejącego raczej nie będzie możliwe.



13 Koszty notariusza

Dodatkowym kosztem, który występuje w przypadku zakupu mieszkania jest koszt wizyty u notariusza oraz podatków.

Przy zakupie nieruchomości na rynku wtórnym kluczowy jest tutaj podatek od czynności cywilnoprawnych (**PCC**), który dla wielu osób niespodziewanie zwiększa łączny koszt zakupu o dodatkowe 2%.

W sumie trzeba liczyć, że wizyta u notariusza wraz ze wszystkimi opłatami i wpisami to koszt około 2,5% nieruchomości. Częsta zmiana miejsca zamieszkania jest zatem dość kosztowna. Nie uwzględniliśmy tutaj jeszcze takich kosztów jak pomoc pośredników w kupnie i sprzedaży, które dodatkowo podnoszą koszt takiego działania.



14 Jak się zatem zabrać do zakupu?

Przed wszystkim należy urealnić swoje oczekiwania.

Musimy wiedzieć, na co nas stać przy naszych zarobkach, a o czym musimy zapomnieć. Konieczne jest przekalkulowanie, jak zmieni się nasz budżet domowy po wzięciu kredytu i opłaceniu wszystkich dodatkowych kosztów. Owszem, w długim okresie własne mieszkanie jest tańsze niż wynajmowane, ale czasem tak bywa, że po zakupie, kiedy doliczymy jeszcze koszty remontu może się okazać, że zagraniczny urlop nie mieści się przez pewien czas w naszym zasięgu finansowym.

Ostatnia rzecz, o której warto pamiętać, to czas. Jeżeli damy sobie go więcej, będziemy wszystkie formalności załatwiać zdecydowanie spokojniej. No i najważniejsze, ten sam czas damy sobie na wybór odpowiedniej nieruchomości. Spędzimy tam bowiem najprawdopodobniej najbliższych kilka lat.



15 Lista 10 kroków do kredytu hipotecznego

1

Oceń zdolność kredytową

Udaj się do banku lub skorzystaj z dostępnych kalkulatorów w Internecie i zbadaj swoją szacunkową zdolność kredytową. Na Twoją zdolność kredytową wpływają Twoje dochody, jak i zobowiązania (m.in. koszty życia, raty w innych bankach). Pamiętaj, że każdy bank inaczej ją liczy, tak więc porównaj kilka instytucji finansowych. Dzięki temu ocenisz, na co możesz sobie pozwolić.

2

Oblicz wkład własny

Czasy, kiedy banki dawały kredyt na 110% wartości nieruchomości, minęły. Musisz mieć swój wkład własny. KNF rekomenduje, aby ten wkład wynosił 20% wartości nieruchomości. Pamiętaj, że wymagania banków mogą się różnić (niektóre banki nadal akceptują 10% wkład własny, jednak drugie 10% wiąże się z dodatkowym płatnym ubezpieczeniem).

3

Wybierz nieruchomość

To już kwestia indywidualna :)

Jednak nie podejmuj nigdy pochopnych decyzji, a w razie wątpliwości skonsultuj swój pomysł z kimś zaufanym lub szukaj profesjonalnej pomocy ludzi zawodowo zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

4

Porównaj oferty banków

Porównaj oferty kilku banków. Porównanie samego oprocentowania może być mylące, pamiętaj, aby porównać ratę, jak i całkowity koszt kredytu. Zwróć uwagę na dodatkowe wymagania banku: jaka jest prowizja, czy bank wymaga dodatkowych ubezpieczeń nieruchomości lub kredytu, czy musimy skorzystać z dodatkowych produktów bankowych (konta osobistego, karty kredytowej). Zapytajmy, jakie są koszty produktów dodatkowych i co w przypadku rezygnacji z takich produktów.

5

Zdobądź wszystkie dokumenty

Bank opiera decyzję kredytową na podstawie dokumentów m.in. dotyczących Twojej sytuacji finansowej (wyciągi z konta, zaświadczenia o zarobkach). Jeśli prowadzisz firmę niezbędne będą zarówno potwierdzenia sytuacji finansowej oraz tego, że nie ma żadnych zaległości w ZUS i US), jak i dokumenty dotyczące nieruchomości. Pamiętaj, że każdy bank może mieć inne wymagania dlatego najlepiej poprosić doradcę o listę dokumentów potrzebnych do rozpatrzenia wniosku.

6

Złóż wniosek

Podpisz umowę przedwstępną zakupu nieruchomości i udaj się do banku w celu złożenia wniosku. Aby zwiększyć szansę na kredyt jednocześnie złóż wniosek do kilku banków. Nie jest jednak polecane składać wniosek we wszystkich bankach. Dlaczego? Każdy wniosek jest sprawdzany w Biurze Informacji Kredytowej – BIK. Banki nawzajem widzą swoje zapytania i to, że składasz wniosek w kilkunastu instytucjach może obniżyć Twój scoring. Większość doradców wskazuje, że ze spokojem można złożyć wniosek do 2-3 banków, ale są i tacy, którzy polecają 4-5. Jeżeli dostaniesz decyzję pozytywną w paru bankach, wybierzesz ten o najbardziej korzystnych warunkach.

7

Podpisz umowę notarialną zakupu nieruchomości

Umowa zakupu nieruchomości może mieć tylko formę aktu notarialnego, o ile umowa przedwstępna, z którą idziemy do banku może mieć charakter cywilnoprawny, tak umowa końcowa musi zostać podpisana u notariusza.

8

Bank wypłaci środki z kredytu

Przy zakupie gotowej nieruchomości bank od razu wypłaci całość środków na zakup. Jeśli budujesz dom lub kupujesz na rynku pierwotnym, kredyt będzie wypłacany w transzach zgodnie z postępem prac budowlanych.

9

Dokonaj wpisu do księgi wieczystej

Księga wieczysta to rejestr publiczny, który określa stan prawny nieruchomości. O ile wpis do księgi wieczystej o zakupie nieruchomości musi dokonać notariusz, tak wpisanie hipoteki na rzecz banku możesz dokonać samodzielnie.

10

Terminowo spłacaj raty i ciesz się własnym kątem :)

Przedstawione, w dystrybuowanych przez serwis raportach, poglądy, oceny i wnioski są wyrazem osobistych poglądów autorów i nie mają charakteru rekomendacji autora lub serwisu Walutomat.pl do nabycia lub zbycia albo powstrzymania się od dokonania transakcji w odniesieniu do jakichkolwiek walut lub papierów wartościowych. Poglądy te jak i inne treści raportów nie stanowią „rekomendacji” lub „doradztwa” w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 o obrocie instrumentami finansowymi. Wyłącznie odpowiedzialność za decyzje inwestycyjne, podjęte lub zaniechane na podstawie komentarza, raportu lub z wykorzystaniem wniosków w nim zawartych, ponosi inwestor. Autorzy serwisu są również właścicielami majątkowych praw autorskich do treści. Zabronione jest kopiowanie, przedrukowywanie, udostępnianie osobom trzecim i rozpowszechnianie treści w całości lub we fragmentach bez zgody autorów serwisu. Zgodę taką można uzyskać pisząc na adres kontakt@walutomat.pl.

O Walutomacie

Walutomat.pl zaistniał jako pierwszy w Polsce serwis umożliwiający wymianę walut przez Internet. Działa w oparciu o ideę peer to peer, czyli wymianę walut pomiędzy użytkownikami serwisu. Internauci między sobą ustalają kurs, po jakim dokonują transakcji. Ta forma doskonale przyjęła się na rynku, a Walutomat jest niekwestionowanym liderem wśród platform wymiany walut online.

Serwis Walutomat.pl umożliwia również wystanie wymienionej waluty na zagraniczne konta. W serwisie zarejestrowało się ponad 436 tys. klientów, którzy wymienili w nim walutę wartą kilkadziesiąt miliardów złotych.



W Walutomat®

PRZEJDŹ DO WALUTOMATU