

# KREDYT HIPOTECZNY



MICHAŁ WOŹNY  
EKSPERT KREDYTOWY



13

rzeczy, które musisz wiedzieć,  
zanim podpiszesz  
wniosek kredytowy

Jeśli planujesz zakup mieszkania przy użyciu kredytu hipotecznego, to zapewne wiem, że masz coraz więcej pytań. Być może nawet obaw.

Ale możesz przestać się martwić, bo dokładnie po to powstał ten poradnik - aby wyjaśnić Ci Twoje wątpliwości i rozproszyć ewentualne obawy.



## Nazywam się Michał Woźny

od 2012 roku jestem ekspertem kredytowym.

Przez cały ten czas pomagam takim osobom jak Ty spełniać marzenia o swoim własnym domu.

W tym poradniku chcę dać Ci najważniejsze informacje, dzięki którym świadomie wybierzesz kredyt hipoteczny najlepiej dopasowany do Twoich oczekiwań i potrzeb.

Po przeczytaniu tego poradnika będziesz znać odpowiedzi na wiele pytań, które dotąd zaprzętały Ci głowę. Będziesz w stanie świadomie podejść do tematu kredytu hipotecznego i dzięki temu zaoszczędzić dziesiątki tysięcy złotych na odsetkach i ewentualnych kosztach!

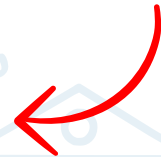


Przygotowałem dla Ciebie dwa filmy, które warto obejrzeć.

## AKTUALNY RANKING KREDYTOWY:



Kliknij, aby oglądać



✓ Poznaj najlepsze oferty kredytowe

## KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU



Kliknij, aby oglądać



✓ Dowiedz się, jak uzyskać kredyt hipoteczny

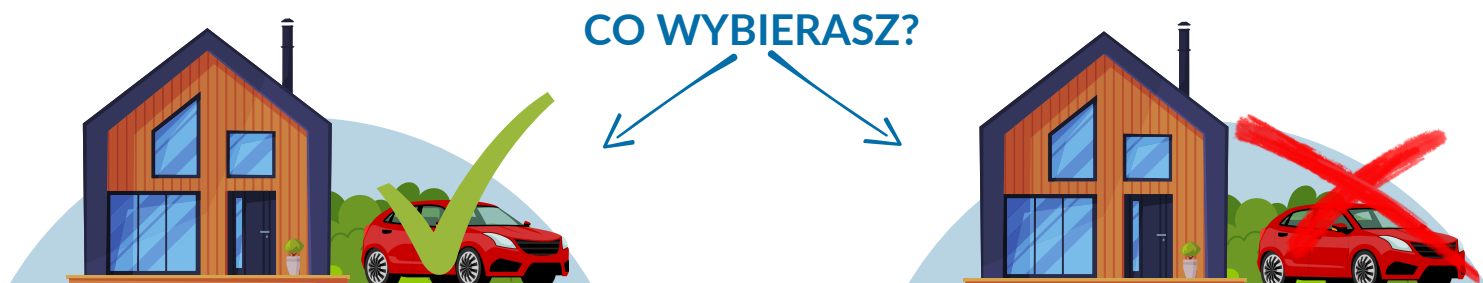
# SPIS TREŚCI

<u>1. Finansowy koszmar dla nieświadomych!</u>	str. 5
2. Na ile lat wziąć kredyt? Jaki okres wybrać?	str. 7
3. Oprocentowanie zmienne czy stałe - co wybrać?	str. 9
4. 10% czy 20% - Ile dać wkładu własnego?	str. 11
5. 3 Sprawdzone sposoby na poprawę zdolności kredytowej	str. 13
6. Czy najtańszy kredyt jest zawsze najlepszy?	str. 15
7. Tutaj bank z Ciebie zdziera - o dodatkowych kosztach!	str. 17
8. "Mój bank da mi lepszą ofertę" - prawda czy mit?	str. 20
9. Czy ubezpieczenia są naprawdę obowiązkowe?	str. 21
10. Czy można i czy warto nadpłacać kredyt?	str. 23
11. Cała prawda o tym, ile kosztuje Cię pomoc eksperta kredytowego	str. 25
12. Co mnie czeka, jak nie będę w stanie spłacać mojego kredytu?	str. 26
13. Refinansowanie, czyli jak zmienić warunki kredytu na lepsze	str. 28
Dwa słówka na zakończenie	str. 30

# Finansowy koszmar dla nieświadomych!

Zadam Ci pytanie - gdybyś miał do wyboru dwa kredyty na tą samą kwotę i ten sam czas kredytowania, ALE jeden bank w gratisie Ci dałby Ci w prezencie nowy samochód z wyższej półki, to który kredyt byś wybrał?

Zapewne odpowiedź jest prosta! :)





Pewnie teraz nasunęło Ci się pytanie, gdzie można znaleźć taki hojny bank?

Chcę Ci coś pokazać. Poniżej zestawilem ze sobą dwie oferty bankowe na kredyt hipoteczny, które mają identyczną kwotę i czas trwania. Jest to kredyt na 500.000 zł, z wkładem 20% na 30 lat i spójrz...

**RÓŻNICA W ODSETKACH TO: 175.034!!!**

**Sto siedemdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści cztery złote WIĘCEJ!**

Nazwa banku	 <b>A</b>	 <b>B</b>
Nazwa oferty		
Podst. parametry		
Całkowite koszty	770 003 PLN	945 037 PLN
LTV	80 %	80 %
Kwota do spłaty	1 270 003 PLN	1 445 037 PLN
Okres kredytu	360 m-cy	360 m-cy
Marża banku	przez 60 m-cy: 7.11 % po 60 m-cy: 2.4 %	2.9 %
Prowizja	0 PLN	0 PLN
Rata docelowa	3 529 PLN	3 937 PLN
Rata kredytu	3 481 PLN	3 937 PLN

\*Zestawienie sporządzono na podstawie ofert bankowych z sierpnia 2024 r.

## Porażające prawda?

Ten sam kredyt, te same parametry i nieświadoma osoba może oddać do banku prawie

**200.000 zł więcej!**

Dlatego jeśli chcesz porównać propozycje różnych banków z niezależnym ekspertem kredytowym, to zapraszam Cię na bezpłatną konsultację, podczas której pokażę Ci oferty kredytów hipotecznych najlepiej dopasowanych do Twoich potrzeb i oczekiwań.



**0% Zero opłat**

**Wszystkie banki**

**Doświadczenie**

**Umawiam spotkanie**

# Na ile lat wziąć kredyt? Jaki okres wybrać?

Jaki okres kredytowania wybrać?



To pytanie pada zawsze podczas konsultacji kredytowej. Odpowiedź jednak nie jest jednak taka oczywista i zaraz powiem Ci, dlaczego i na co zwrócić uwagę.

Maksymalny okres kredytu hipotecznego to 35 lat (przy spełnieniu wymogów wiekowych).

Jednak moi klienci najczęściej wybierają okres 25 lub 30 lat.

## DŁUŻSZY OKRES

- ✓ niższa rata
- ✓ więcej odsetek do oddania

## KRÓTSZY OKRES

- ✓ mniej odsetek do oddania
- ✓ wyższa rata

Czy 5 lat w okresie kredytowym to dużo? Spójrz na poniższą tabelę i oceń sam.

	BANK A - 30 lat	BANK A - 25 lat
Kwota Kredytu Hipotecznego	500.000 zł	500.000 zł
Suma Odsetek w całym okresie kredytu	770 003 zł	617 372
Rata	3 529 zł	3 724 zł

## RÓŻNICA:

- ✓ Wzrost raty o około 200zł
- ✓ Spadek odsetek około 150.000 zł

\*Do wyliczenia uwzględniono kredyt w wysokości 500.000zł, Odsetki stałe z oprocentowaniem 7,11%.

## Dla kogo dłuższy, a dla kogo krótszy okres kredytowania?

Widząc to zestawienie, u wielu osób w głowie pojawia się myśl: "Może lepiej zacisnąć zęby, dźwigać większą ratę i oddać mniej odsetek?"

To zależy.

Uważam, że to dobre rozwiązanie dla osób, które mają zbudowaną poduszkę finansową i mają odłożone środki, które zapewnią im funkcjonowanie przez co najmniej 6 miesięcy bez otrzymywania wynagrodzenia.

Oczywiście w trakcie kredytu możesz wydłużyć okres kredytu np. refinansując go do innego banku, ale pamiętaj - musisz mieć zdolność kredytową!

Alternatywą jest wzięcie kredytu na dłuższy okres i comiesięczne nadpłacanie.

# PAMIĘTAJ



**Wybierając krótszy okres, zapłacisz mniej odsetek, ale będziesz mieć wyższą ratę, rozważ wydłużenie okresu i systematyczne nadpłacanie kredytu (zachowasz niższą ratę, dzięki czemu w niespodziewanych momentach będziesz mieć mniej stresu i dodatkową gotówkę w budżecie).**

# Oprocentowanie zmienne czy stałe - co wybrać?

To jest bardzo dobre pytanie i ważna decyzja, dlatego poniżej szczegółowo opisałem zalety i wady każdego z nich.



## OPROCENTOWANIE ZMIENNE

Oprocentowanie zmienne oznacza, że Twoja rata może być inna w kolejnym miesiącu, a wynika to z jednego zmiennego czynnika.

Oprocentowanie kredytu = **MARŻA + WIBOR**

To, co niezależnie od sytuacji ZAROBI bank. Marża jest uzależniona od oferty bankowej, zależy od kwoty kredytu, wysokości wkładu własnego.

Wskaźnik bankowy, którego wysokość się zmienia, w zależności od sytuacji gospodarczej. (WIBOR - warsaw blabla, stopa po której banki pożyczają między sobą pieniądze)

Stawka zmienna (WIBOR lub WIRON), na podstawie której aktualizowane jest oprocentowanie. Wskaźnik może być oparty o różne okresy – np. miesięczny, 3-miesięczny, 6-miesięczny, co oznacza, że jego wysokość zmienia się odpowiednio co miesiąc, trzy lub sześć miesięcy. Od tego czynnika zależy ostateczna wysokość raty.

## OPROCENTOWANIE ZMIENNE



Jest dopasowane do sytuacji gospodarczej, jeśli jest pozytywna koniunktura na rynku i stopy procentowe (z uwagi na wibor) będą niskie, to będziesz mieć tani kredyt.



Wybierając ofertę w banku oprocentowanie zmienne na starcie kredytu zawsze będzie niższe niż stałe.



Możesz refinansować kredyt z oprocentowania zmiennego na stałe.



Nigdy nie wiesz, jakie będą stopy procentowe, możesz prognozować, ale nigdy nie masz pewności.



Musisz pogodzić się z ryzykiem, że Twoja rata może wzrosnąć nawet 2 krotnie - tak jak miało to miejsce w pandemii.

## OPROCENTOWANIE STAŁE

Oprocentowanie stałe to nic innego, jak zamrożenie oprocentowania kredytu na okres 5 lat. Przez ten czas dokładnie wiesz, jaka będzie wysokość oprocentowania kredytu i masz pewność, że nie zmieni się niezależnie od sytuacji, jaka będzie na rynku finansowym.

**Ważne!**

Gdy minie 5 lat, będziesz miał wybór - albo przechodzisz na oprocentowanie zmienne (marże banku poznasz już przy podpisywaniu umowy), albo zostajesz na oprocentowaniu stałym na kolejne 5 lat, ale bank przeliczy je wtedy na nowo i da Ci nową ofertę.

### OPROCENTOWANIE STAŁE



Masz spokój na najbliższe 5 lat, dokładnie wiesz, ile będzie wynosić rata Twojego kredytu i jak masz zaplanować swój budżet domowy.



jeśli stopy procentowe na rynku będą niskie, możesz mieć dużo wyższą ratę niż osoby, które spłacają kredyty o oprocentowaniu zmiennym



Nie możesz refinansować kredytu z oprocentowania stałego na zmienne.

## PAMIĘTAJ



Spokój jest dla Ciebie ważniejszy od ewentualnej korzyści i w zamian godzisz się na możliwość zapłacenia większej ilości odsetek? **Rozważ oprocentowanie stałe.**

Obawiasz się, że zamrażając oprocentowanie na 5 lat, mogą ominąć Cię potencjalne zniżki, a Ty nie chcesz oddawać do banku dodatkowych odsetek? **Rozważ oprocentowanie zmienne.**



**Uwaga 1** - nie możesz refinansować kredytu z oprocentowania stałego na zmienne.



**Uwaga 2** - możesz refinansować kredyt z oprocentowania stałego na stałe na lepszych warunkach (np. wzięłeś kredyt 2 lata temu i masz oprocentowanie 7,92%, teraz na rynku jest oprocentowanie 6,31% - możesz refinansować kredyt, ale pamiętaj - okres 5-letniego oprocentowania stałego biegnie od nowa!



**Uwaga 3** - możesz zamienić kredyt z oprocentowaniem zmiennym na stałe, ale liczy się z tym, że dostaniesz gorszą ofertę niż jest aktualne oprocentowanie (np. jeśli teraz masz oprocentowanie 6,43%, to bank może zaproponować stałe np. 7,5% na 5 lat)

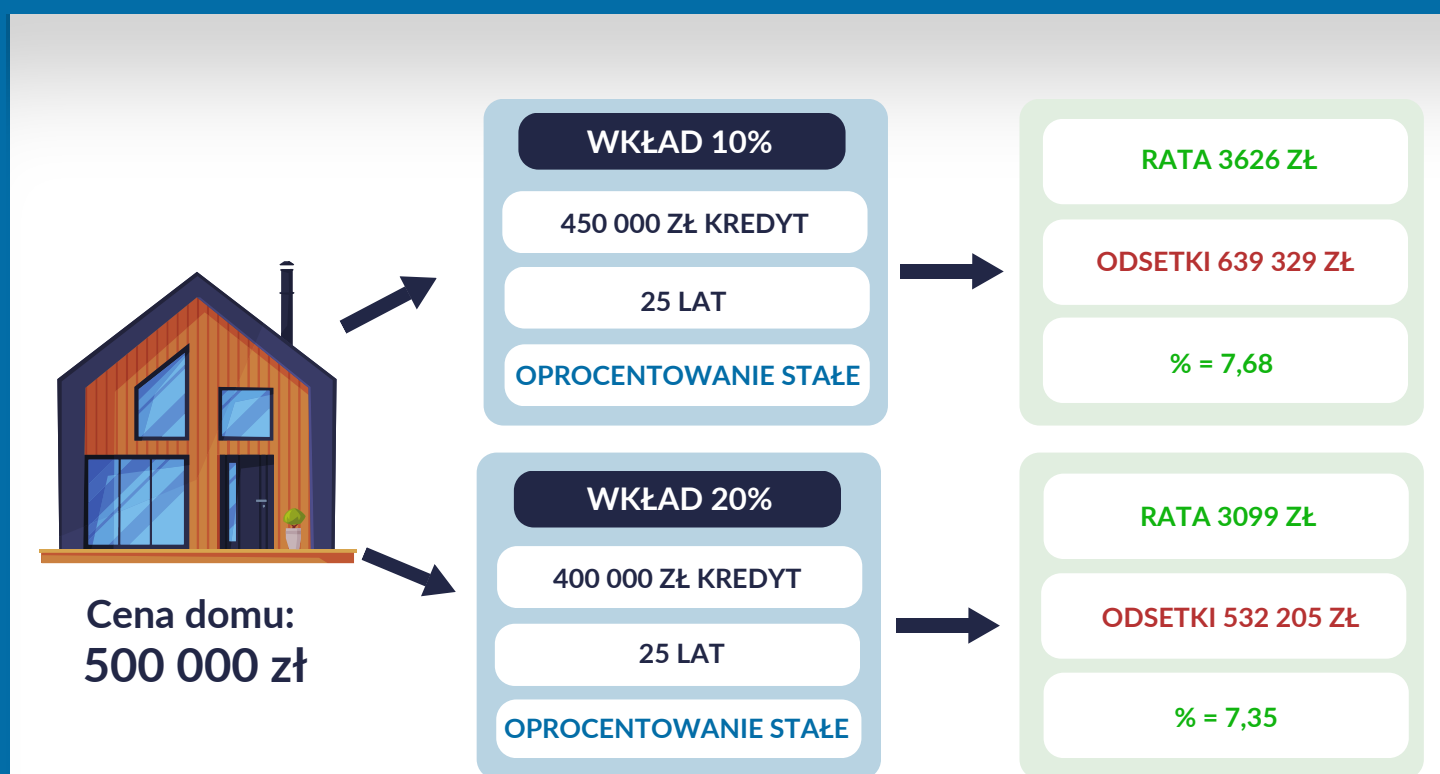
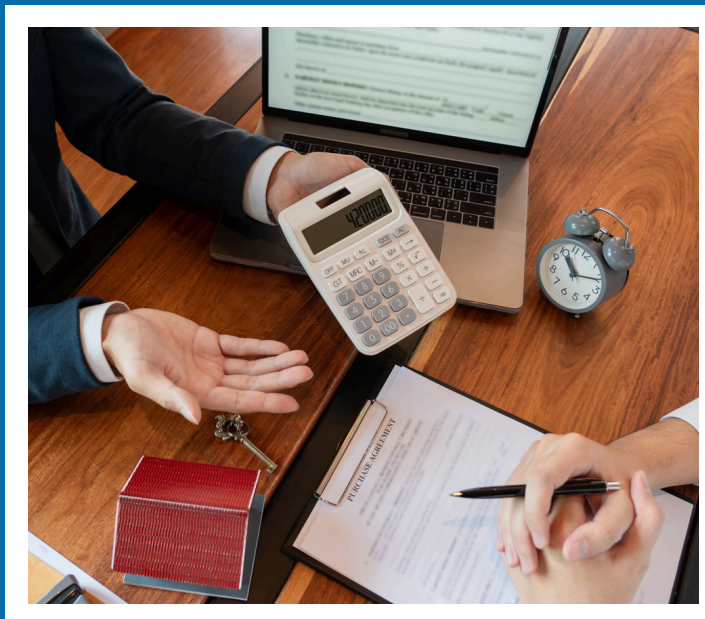


# 10% czy 20% - ile dać wkładu własnego?

Nie licząc rządowych programów z dopłatami, w chwili obecnej kupując nieruchomość, musisz wnieść wkład własny 10% lub 20%.

To niby błahe i oczywiste pytanie, na które sama ciśnie się odpowiedź "Jeśli masz więcej, daj więcej. Mniejszy kredyt, mniejsze odsetki, mniejsza rata" - faktycznie, same plusy.

Ale chcę Ci pokazać jeszcze jeden aspekt, który jest często pomijany, opisuję go poniżej w formie grafiki.



**PODSUMOWANIE:** Kiedy Twój wkład jest większy to:

RATA - **wzrasta**

ODSETKI - **maleją**

OPROCENTOWANIE - **maleje**

▲ (WZROST ~ 500 zł)

▼ (SPADEK ~ 100 000 zł)

▼ (SPADEK 0,35%)

### 3 Ważne informacje!



Po pierwsze - ważnym aspektem, który trzeba wziąć pod uwagę decydując o wkładzie własnym jest ponownie, Twoja poduszka finansowa.



Po drugie - jeśli Twój wkład własny to całe oszczędności Twojego życia i po ich wpłacie Twoje konto będzie świecić pustkami, to sugeruję nie zaciskać pasa za wszelką cenę - Twój komfort psychiczny jest również bardzo ważny.



Po trzecie - jeśli jednak masz spore nadwyżki finansowe i możesz pozwolić sobie na wpłatę 20%, to będzie to bardzo dobra opcja.

**PAMIĘTAJ**



Jeśli kupujesz nietypową nieruchomość lub Twoja sytuacja finansowa w ocenie banku jest niestandardowa, to wówczas bank może żądać podwyższenia kwoty wkładu własnego!



# 3 sprawdzone sposoby na poprawę zdolności kredytowej

Twoja zdolność kredytowa informuje Cię o tym, jaka może być maksymalna wielkość kredytu, który planujesz zaciągnąć.

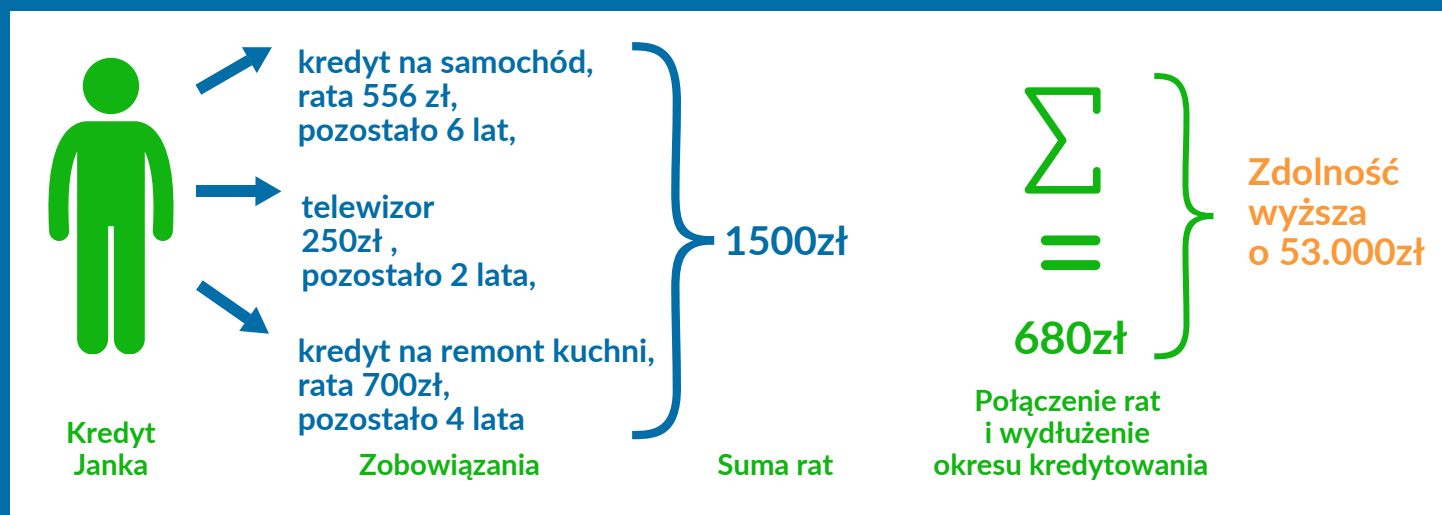
**Na zdolność kredytową wpływa kilka czynników:**

- ✓ **Okres spłaty** - im krótszy tym niższa zdolność (krótszy okres = większa rata)
- ✓ **Wysokość wkładu własnego** - im większy wkład, tym lepsze warunki kredytowe, a tym samym wyższa zdolność kredytowa
- ✓ **Wiek** - im starszy jesteś, tym krótszy staje się maksymalny okres kredytowania (na dzień dzisiejszy maksymalny okres to 35 lat)
- ✓ **Koszty utrzymania i miejsce zamieszkania** - im niższe tym lepiej, a to właśnie miejsce zamieszkania będzie dla banku podstawą do oszacowania kosztów utrzymania
- ✓ **Źródło dochodów** - ulubionym źródłem dla banku jest umowa o pracę na czas nieokreślony. Ale nie znaczy to, że osoby zatrudnione na umowę zlecenie czy prowadzące działalność będą miały kłopot z uzyskaniem kredytu.
- ✓ **Stan cywilny** - małżeństwo będzie w lepszej sytuacji niż singiel, z uwagi na niższe ryzyko (dwa dochody zamiast jednego)
- ✓ **Bieżące zobowiązania** - każde zobowiązanie kredytowe automatycznie obniża Twoją zdolność kredytową



## Jak poprawić zdolność kredytową - 3 typy od eksperta

**1. KONSOLIDACJA ZOBOWIĄZAŃ** - jeśli posiadasz różne kredyty gotówkowe, np. na samochód, wakacje, telewizor itd. połącz te wszystkie kredyty w jeden i wydłuż okres do maksymalnego (10 lat).



\*zdolność sprawdzana w 07.2024

## 2. DOŁĄCZENIE RODZICA (LUB INNEJ OSOBY) DO KREDYTU

Są sytuacje, gdzie „brakuje zdolności” i tu z pomocą mogą przyjść rodzice, którzy dołączą do Twojego kredytu. Dwa ważne aspekty:



**okres kredytu** - dużym ograniczeniem jest wiek najstarszego kredytobiorcy (najczęściej spłata kredytu musi zakończyć się przed ukończeniem 75 lat).



**przeniesienie kredytu** - jak już będziesz mieć zdolność, możesz odpiąć rodziców od kredytu lub refinansować go do innego banku bez ich udziału

## 3. MULTISPORTY LUB INNE BENEFITY

Twój pracodawca daje Ci benefity w postaci możliwości korzystania Multisportu i opieki medycznej typu Luxmed/Enelmed? (Jeśli masz osobę towarzyszącą w multisporcie i pakiet rodzinnej opieki zdrowotnej, to suma benefitów może wynosić nawet około 1.000 zł).

Standardowo składki, które odprowadzasz, są potrącane z Twojego wynagrodzenia, zanim trafi na twój rachunek bankowy.

### CO MOŻESZ ZROBIĆ?

Dogadaj się z pracodawcą, że samodzielnie będziesz opłacać benefity, dzięki temu na Twoje konto będzie wpływać większe wynagrodzenie i tym samym Twoja zdolność kredytowa wzrośnie.

### PRZYKŁAD:

Zdolność Janka po rezygnacji z pakietów wzrosła o 55.000zł



## PAMIĘTAJ



Jeśli planujesz kredyt i już dziś wiesz, że musisz poprawić swoją zdolność, żeby kupić wymarzoną nieruchomość, to nie odwlekaj tego tematu, działaj teraz. Poprawa zdolności kredytowej to proces, a nie jednorazowy zabieg.

# Czy najtańszy kredyt jest zawsze najlepszy?

Tak, pytanie z nagłówka rozdziału jest podchwytliwe :)

Wiele osób, kiedy szuka kredytu hipotecznego, skupia się wyłącznie na najniższym koszcie całkowitym, czyli na odsetkach. To ma sens – w końcu chcemy zapłacić jak najmniej za pożyczanie pieniędzy. Ale czy to zawsze najlepsza strategia?

Podczas moich spotkań z klientami, zawsze staram się dowiedzieć, jakie mają plany na przyszłość. Czy planują nadpłacać kredyt, czy raczej wolą trzymać się harmonogramu spłaty przez 30 lat?

To ważne pytanie, ponieważ wpływa na to, jaki kredyt będzie dla nich najlepszy.

Na kolejnej stronie prezentuję bardzo uproszczoną symulację kredytową, chcąc Ci uwypuklić 2 rzeczy.

Oferta banku nr 1 jest tańsza w ogólnym rozliczeniu, ale:



klient musiał zapłacić sporo na wejściu za ten kredyt w formie obowiązkowych ubezpieczeń



jeśli klient planuje w przeciągu najbliższych 5 lat nadpłacać kredyt, czekają go każdorazowo prowizje od wcześniejszej spłaty.

Planujesz kredyt na zakup nieruchomości i chcesz wybrać realnie najlepszą ofertę dla siebie? Kliknij w poniższy baner i umów się ze mną na bezpłatną konsultację :)

**Bezpłatna Konsultacja Kredytowa**

0% Zero opłat    Wszystkie banki    Doświadczenie

**Umawiam spotkanie**

	BANK A	BANK B
Całkowite koszty	773 981 PLN	787 364 PLN
LTV	90%	90%
Kwota do spłaty	1223 981 PLN	1237 364 PLN
RSO	9.29 % <sup>6</sup>	9.33%
Okres kredytu	360 m-cy	300 m-cy
Marża banku	przez 60 m-cy: 7.81 % po 60 m-cy: 2.2%	przez 60 m-cy: 7.58 % po 60 m-cy: 2.55%
Oprocentowanie nominalne	przez 60 m-cy: 7.81% po 60 m-cy: 8.06%  WIBOR 3M: 5.86%	przez 60 m-cy: 7.58% po 60 m-cy: 8.41%  WIBOR 3M: 5.86%
Koszty początkowe	23 175 PLN	400 PLN
Prowizje	-	-
Ub. nieruchomości	425 PLN (za 12 m-cy)	-
Ub. na życie	22 500 PLN (60 m-cy)	-
Ub. od utraty pracy	-	-
Pakiet ubezpieczeń	-	-
Wycena nieruchomości	250 PLN	400 PLN
Wcześniejsza spłata kredytu		
	W okresie 26 mies. od dnia zawarcia umowy, wysokość prowizji równa jest wysokości odsetek, które byłyby naliczone od spłacanej przed terminem całości kredytu w okresie 1 roku od dnia faktycznej spłaty nie większej, niż 26 spłacanej kwoty. Aneks jest wymagany, jeśli skrócenie okresu spowoduje zwiększenie raty-Oplata 50 ZŁ	Częściowa i całkowita spłata z bezpłatne. Aneks: niewymagany.

## PAMIĘTAJ



- Zwracaj uwagę na koszt początkowy, który jest bezzwrotny
- Zwracaj uwagę na możliwość wcześniejszej spłaty bez ponoszenia kosztów



# Tutaj bank z Ciebie zdiera - o dodatkowych kosztach

Ponad 90.000zł, czyli równowartość nowego, niezłego samochodu!!!

Uwierzysz, że tyle mogą wynieść tylko dodatkowe koszty dla kredytu na 500.000zł?

Poniżej opisuję wszystko, na co musisz uważać.



Teraz będzie o kosztach okołokredytowych. Kosztach, które w teorii można pominąć, ale wtedy wiąże się to z gorszą ofertą, więc w praktyce - kosztach koniecznych.

Nikt nie lubi dodatkowych opłat, a przy kredytach hipotecznych jest ich dość sporo. Możemy podzielić je na dwie kategorie: koszty na start (przy uruchomieniu kredytu) oraz koszty powiększające ratę kredytu.

## Koszty na start



**Prowizja bankowa** [Koszt: 0,5-3%] - prowizja to nic innego, jak koszt za uruchomienie kredytu przeważnie oscyluje około 2%, ale w wielu wypadkach można jej uniknąć wybierając ofertę bez prowizji za uruchomienie kredytu



**Ubezpieczenie od utraty pracy** [Koszt 2-5%] - to taki lepszy zamiennik prowizji bankowej, bo owszem musisz zapłacić na wejściu, ale w zamian masz ubezpieczenie (jego jakość, to sprawa na kolejny wątek, ale lepsze to niż nic)



**Wycena nieruchomości** [Koszt: 450 - 1000 zł] kupując nieruchomość bank musi potwierdzić, jaka jest rynkowa wartość i w tym celu zleca wycenę rzeczoznawcy majątkowemu



## PROTIP

Jeśli bank akceptuje wycenę zewnętrznego rzeczoznawcy, a Ty składasz wnioski np. do 3 banków, to możesz wykorzystać jeden operat szacunkowy do wszystkich banków, co pozwoli Ci zaoszczędzić od kilkuset do kilku tysięcy złotych

## Koszty miesięczne



**Koszt za obsługę konta** [Koszt: stały 0-50 zł lub wyrażony jako podwyższenie marży np. 0,2 p.p] - spełniając przeważnie proste warunki, konto może być całkowicie bezpłatne np. wpływ wynagrodzenia lub obrót kartą na 300 zł miesięcznie - każdy bank ma inne warunki.



**Koszt karty kredytowej/debetowej do konta** [0-80 zł/rok lub wyrażony jako podwyższenie marży np. 0,1 p.p ] sytuacja ma się podobnie jak z kontem, ten koszt może być zniwelowany do 0 zł jeśli aktywnie używasz karty zgodnie z wytycznymi banku.



**Ubezpieczenie nieruchomości** [procent od wartości nieruchomości 0,0096% - 0,1%] to ubezpieczenie daje podstawowy zakres od ognia i zdarzeń losowych, jego koszt jest dość niski i oscyluje w granicach kilkudziesięciu złotych miesięcznie, ustala się go od wartości nieruchomości.



**Ubezpieczenie na życie** [stała kwota np. 100zł lub procent od kredytu pozostałego do spłaty np. 0,035% x kwota kredytu] cena ubezpieczenia na życie jest mocno zróżnicowana, może wahać się od kilkudziesięciu do kilkuset złotych - zależy to od wieku i wariantu ubezpieczenia, jaki wybierzesz.



**Ubezpieczenie niskiego wkładu** [0,2p.p. wzrost marży] - pewnie zastanawiasz się „Co to za dziwne ubezpieczenie?”. Banki wymagają wkładu własnego na poziomie 20%, jeśli nie masz takiej możliwości, możesz skorzystać z oferty z niższym wkładem własnym, a wtedy bank zabezpieczy się dodatkowo ubezpieczając kwotę, która jest różnicą. (Ubezpieczenie będzie trwać do momentu osiągnięcia 80% LTV, czyli relacji kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia.)



## Policzmy, ile to wszystko kosztuje?

Zobacz, ile mogą wynieść Cię koszty okołokredytowe (do wyliczenia przyjmuję kredyt w wysokości 500.000zł, a cenę nieruchomości 650.000zł):

Prowizja:	15.000 zł
Ubezpieczenie od utraty pracy:	25.000 zł
Wycena nieruchomości:	(3 wnioski na zakup mieszkania) = $450 \times 3 = 1350$ zł
Obsługa konta:	$50 \text{ zł} \times 12 \text{ mies} \times 30 \text{ lat} = 18.000$ zł
Obsługa karty kredytowej:	$80 \text{ zł} \times 30 \text{ lat} = 2.400$ zł
Ubezpieczenie nieruchomości:	$500 \text{ zł} \times 30 \text{ lat} = 1.500$ zł
Ubezpieczenie na życie:	$115 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} \times 30 \text{ lat} = 41.400$ zł
Ubezpieczenie niskiego wkładu:	$30 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} \times 5 \text{ lat} = 1.800$ zł
Podsumowując: Założmy droższy wariant z ubezpieczeniem od utraty pracy zamiast prowizji - w tej symulacji koszty okołokredytowe mogą wynieść:	<b>91.450zł!!!</b> Sporo, prawda?



## PAMIĘTAJ



- ✓ Zanim wybierzesz konkretny bank, sprawdź koniecznie **wszystkie koszty okołokredytowe**
- ✓ Dodatkowe koszty okołokredytowe to nie wszystko, musisz być jeszcze przygotowany na notariusza - koszt przeniesienia prawa własności (średnio 1.500zł, wpis do hipoteki - 200zł). Jeśli korzystasz z pośrednika, to prowizja dla niego około 2-3% wartości nieruchomości.

# “Mój bank da mi lepszą ofertę” - prawda czy mit?

Kiedy decydujesz się na zakup nieruchomości, często masz już konto w jakimś banku.

Wiele osób myśli (podobnie jak w telefonii komórkowej) „**jestem ich klientem od XX lat, powinni dać mi lepszą ofertę**”, ale niestety przykra prawda jest taka, że Twój staż w banku nie wpływa na ofertę, którą Ci złoży Twój bank.

Być może otarło Ci się o uszy, że jeśli jesteś klientem banku, to otrzymasz lepszą ofertę. Faktycznie, niektóre banki rozróżniają „Klienta wewnętrznego” i „Klienta zewnętrznego” - czyli tego, który aktywnie korzysta z danego banku i tego, który nie ma z nim nic wspólnego.

## Jakie są różnice?

Np. niższa marża o 0,1%, co w zależności od wysokości kredytu może stanowić różnicę kilkudziesięciu złotych na racie kredytu.

Bankom zależy na zatrzymaniu klienta, ale zazwyczaj nie promują lojalności.

Dlatego jeśli pójdziesz w ciemno, możesz dostać ofertę z marżą niższą o 0,1% niż klient z innego banku, ale nadal ta oferta może być drastycznie gorsza od tego, co jest możliwe do uzyskania w innym banku.

**(Rozstrzał pomiędzy najtańszym a najdroższym kredytem opisałem w pierwszym rozdziale „Finansowy koszmar dla nieświadomych”)**

## PAMIĘTAJ



Zanim zdecydujesz się na swój bank z sympatii lub lojalności - koniecznie sprawdź ofertę innych banków, bo podejmujesz decyzje finansowe na najbliższe 20-30 lat!



# Czy ubezpieczenia są naprawdę obowiązkowe?

Temat ubezpieczeń często jest punktem zapalnym.

Formalnie, na podstawie Kodeksu Cywilnego, ubezpieczenia nie są wymagane. Jednak banki chcą się zabezpieczyć i wymagają różnego rodzaju ubezpieczeń. Jasne, nie musisz się na nie zgodzić, ale liczyć się z tym, że oferta kredytowa będzie o wiele gorsza. Więc ostatecznie, tak czy siak, musisz wziąć ubezpieczenie.



Ale czy te ubezpieczenia są dla mnie dobre?



I tu robi się ciekawie.

Z ubezpieczeniami do kredytu jest dokładnie tak jak z ofertą kredytu hipotecznego - są dobre i beznadziejne.

Musisz być świadomym, decydując się na konkretne ubezpieczenie. Chodzi o to, czy najważniejsze osoby w Twoim życiu poradzą sobie, gdy nie będziesz mógł zarabiać lub gdy stracisz życie.

Na kolejnej stronie posłużę się przykładem, który prezentuję moim klientom.



# Kiedy ubezpieczyciel **NIE** wypłaci odszkodowania (lista wyłączeń)

## Ubezpieczyciel A

Wyłączenia odpowiedzialności - w jakich sytuacjach nie przyjmujemy odpowiedzialności za zdarzenie

*[The text in this section is extremely blurry and illegible. It appears to be a list of exclusions for Insurance Company A.]*

## Ubezpieczyciel B

Wyłączenia odpowiedzialności Ubezpieczyciela

*[The text in this section is extremely blurry and illegible. It appears to be a list of exclusions for Insurance Company B.]*



### PRO-TIP:

- Nie lekceważ doboru ubezpieczenia, sprawdź z ekspertem **dokładny zakres** i wybierz takie, które faktycznie pomoże Ci w krytycznej sytuacji
- Pamiętaj **dobrze ubezpieczenie, nie znaczy drogie!**

# Czy można i czy warto nadpłacać kredyt?

Odpowiedź brzmi TAK, ale musisz wziąć pod uwagę kilka aspektów, o których za chwilę.

## PRZYKŁAD:

Pan Jan zaciągnął 5 lat temu kredyt, zadbał o poduszkę finansową i chce z nadwyżek nadpłacić kredyt.

- ✓ Kwota pozostała do spłaty 400.000zł
- ✓ Oprocentowanie: 7,5%
- ✓ Kwota nadpłaty 20.000zł

Decydując się na nadpłatę Pan Jan staje przed wyborem - zmniejszyć wysokość raty czy zostawić ratę i skrócić okres kredytowania?

- ➔ Co powinien wybrać?
- ➔ Jakie są plusy i minusy każdej z decyzji?

Odpowiadam poniżej.

## SPÓJRZ NA TO WYLICZENIE:

### Jaki skutek przyniesie nadpłata kredytu?

#### Jeśli zmniejszasz raty

Nowa rata  
**2 808,17 PLN**

Miesięczna oszczędność  
**147,79 PLN**

Roczna oszczędność  
**1 773,48 PLN**

Oszczędność na całym kredycie  
**24 337,00 PLN**

#### Jeśli skracasz okres kredytowania

Rata bez zmian  
**2 955,96 PLN**

Liczba rat  
**261 rat**

Skrócenie okresu o  
**3 lata i 3 miesiące**

Oszczędność na całym kredycie  
**95 215,97 PLN**

Symulacja nie uwzględnia dodatkowych opłat banków. Sprawdź w umowie oraz tabeli opłat prowizji czy bank pobierze opłatę, gdy nadpłacisz kredyt hipoteczny.

\*Symulacja pochodzi ze strony UOKIK, do której link załączam na kolejnej stronie.

## ZMNIEJSZENIE RATY:

**+** niższa rata kredytu, a co za tym idzie mniej zobowiązań w domowym budżecie

**-** mniej korzystne rozwiązanie pod względem kosztów (spójrz na poniższy wykres)

## SKRÓCENIE OKRESU KREDYTOWANIA:

**+** najlepsza opcja na obniżenie kosztów odsetkowych kredytu mniej lat spłacania kredytu hipotecznego

**-** wysokość raty kredytowej jest niezmienna

Na stronie UOKIK znajdziesz kalkulator, który Ci mocno rekomenduję, wyliczysz w nim dokładnie jak może wyglądać Twoja rata po nadpłacie, o ile skrócisz okres kredytowania, a także ile zaoszczędzisz dzięki nadpłacie.

Link do kalkulatora: <https://finanse.uokik.gov.pl/kalkulator-zmiany-oprocentowania/>



## PAMIĘTAJ



- ✓ Jeśli zależy Ci na tym, aby oddać jak najmniej do banku - wybierz skrócenie okresu zamiast obniżenia raty
- ✓ Zanim zaczniesz nadpłacać kredyt, zadbaj o poduszkę finansową. To bardzo kuszące nadpłacić kredyt i oddać mniej odsetek do banku, ale rób to z głową. Najpierw zabezpiecz się finansowo, np. na wypadek utraty pracy, lub dłuższej choroby.
- ✓ Sprawdź dokładnie, czy możesz nadpłacać w danym momencie bez prowizji. Niektóre oferty bankowe przewidują w pierwszych latach dodatkową prowizję od nadpłacanej kwoty, sprawdź, czy możesz wykonać to bezkosztowo.

# Cała prawda o tym ile kosztuje Cię pomoc eksperta kredytowego

Często po tym, gdy poinformuje klienta o tym, że moja obsługa jest dla niego całkowicie bezpłatna, to widzę, jak na twarzy rodzi się zdziwienie, a po chwili padają nurtujące pytania:

“No dobrze, ale to w takim razie na czym Pan zarabia?! Nie ma nic za darmo!”

Zgadza się, za darmo nic nie ma i za moją pracę otrzymuję wynagrodzenie, ale wynagradza mnie bank, a nie klient! Usługi pośrednictwa finansowego są całkowicie bezpłatne i jest to uregulowane ustawą o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

“Dlaczego bank miałby płacić za obsługę? Co ma z tego?”

Bank nie jest instytucją charytatywną i ma szereg korzyści z takiej współpracy. Spójrz - ekspert kredytowy dostarcza mu nowego klienta (który zostawi mu setki tysięcy odsetek), przygotowuje całą dokumentację (nie musi opłacać etatów dla pracowników), a do tego wszystkiego nie ma innych kosztów (brak kosztów wynajmu drogich lokali usługowych w centrach miast i zakupu niezbędnego sprzętu).

**To, co należy podkreślić - oferty, które prezentuję moim klientom, są identyczne, jak te, które zobaczą, idąc do konkretnego banku. Klient nie ponosi żadnych dodatkowych lub ukrytych kosztów za obsługę eksperta kredytowego. Wszystko zgodnie z ustawą.**

## Ciekawostka!



Wiesz, dlaczego niezależny Doradca przeważnie stara się bardziej niż pracownik w banku? Ponieważ otrzymuje wynagrodzenie dopiero po uruchomieniu kredytu. Mnie osobiście motywuje to do jak najlepszej i możliwie najszybszej obsługi klienta.

Co powiesz na bezpłatną 30-minutową konsultację Twojej sytuacji? Kliknij w poniższy link i umów spotkanie ze mną :)

**Bezplatna Konsultacja Kredytowa**

0% Zero opłat    Wszystkie banki    Doświadczenie

**Umawiam spotkanie**

# Co mnie czeka, jak nie będę w stanie spłacać mojego kredytu?

Czasem słyszę to pytanie, zadawane z obawą w głosie.

Jak mówi stare przysłowie: "raz na wozie, raz pod wozem". Kolei naszego życia nie da się przewidzieć, ale można się przygotować na kilka rzeczy.

# 1

## Wariant pierwszy - działam zapobiegawczo.

Po pierwsze - nie chowaj głowy w piasek. Jeśli masz chwilowy problem, spróbuj wykorzystać wakacje kredytowe (nie mylić z rządowymi).

Część banków oferuje możliwość niezapłacenia jednej raty w skali roku (oczywiście, jak już wiesz, bank nie jest instytucją charytatywną i całość raty wraz z należnymi odsetkami doda Ci do salda kapitału, więc koniec końców zapłacisz za to), ale czasami jedno zawieszenie może uratować sytuację.

## No dobra, a co jak nie będę w stanie spłacać przez rok?

Tu musimy rozgraniczyć odpowiedź i zadać pytanie, czy działasz przed faktem, czy po fakcie.

Jeśli chcesz przygotować się już teraz, na to, że może się coś wydarzyć i chcesz czuć się spokojnie:

**Wykup już teraz dobre ubezpieczenie. Z wcześniejszej lektury wiesz, że banki wymagają ubezpieczenia na życie, ale w podstawowym zakresie, czyli wyłącznie na wypadek śmierci, a dodatkowo nie zawsze na całą kwotę kredytu.**

Co możesz zrobić? Możesz wykupić wariant np. na wypadek zachorowania na raku, lub na wypadek poważnego zachorowania (zawał, udar, śpiączka itd.) - w wielkim skrócie, możesz zabezpieczyć się na sytuację, która może pozbawić Cię możliwości zarobkowych.

PS

Te ubezpieczenia wcale nie są aż tak drogie - zapytaj mnie, to mogę Ci opowiedzieć.

# 2

## Wariant drugi - działam po fakcie.

Ok nie zawsze się da na wszystko przygotować. Jeśli wydarzy się coś takiego w twoim życiu, że nie jesteś w stanie spłacać kredytu, to przede wszystkim nie bądź jak struś i nie chowaj głowy w piasek - w przypadku kredytów to zawsze jest zła strategia.

### Co powinieneś zrobić?

Opcja pierwsza - Jeśli wiesz, że zatrzymanie nieruchomości nie wchodzi w grę - rozważ jej sprzedaż (tak, można sprzedawać mieszkania z kredytem hipotecznym).

Opcja druga - pójdz do banku, zgłoś problem ze spłatą. Uwierz mi, bankowi nie zależy na tym, żeby natychmiast rozpocząć kosztowny proces windykacji, wpuścić komornika i spieniężyć nieruchomość.

Pomyślisz „Jak to?”.

Jeśli bank odzyska swój kapitał, to nie będzie miał odsetek!

Dlatego chętniej usiądzie z Tobą do negocjacji lub restrukturyzacji Twojego kredytu.

**PAMIĘTAJ**



Zabezpiecz się na wszelki wypadek i zorganizuj sensowne ubezpieczenie. Jeśli masz już kredyt, a nie masz dobrego ubezpieczenia - nadal możesz to nadrobić



# Refinansowanie, czyli jak zmienić warunki kredytu na lepsze?

Wreszcie! Udało Ci się dopiąć kredyt i wprowadzasz się do swojego nowego mieszkania. Witaj w gronie kredytobiorców, którzy będą związani z bankiem przez najbliższe 30 lat.



## Czy aby na pewno?

Nie wiem, czy to wiesz, ale w trakcie spłacania kredytu hipotecznego możesz poprawić jego warunki?

## PRZYKŁAD:

Pan Jan kilka lat temu zaciągnął kredyt hipoteczny na 500.000 zł. Zdecydował się na 30-letni okres i oprocentowanie stałe, które wtedy wynosiło 8,5%, wysokość jego raty to 3.844 zł.

W międzyczasie na rynku była seria obniżek stóp procentowych i w chwili obecnej banki oferują oprocentowanie stałe, które wynosi 7%.

Gdyby Pan Jan zaciągnął dzisiaj kredyt w takiej samej wysokości, jego rata wynosiłaby 3.326 zł.

To oznacza ratę niższą o 518 zł !!! Licząc  $518 \times 30 \text{ lat} = 186.480 \text{ zł}$  OSZCZĘDNOŚCI NA ODSETKACH!

Czy Pan Jan może coś zrobić w tej sytuacji? TAK!

**Jeśli Pan Jan dysponuje zdolnością kredytową, to ma możliwość REFINANSOWANIA swojego kredytu.**

## Co to jest refinansowanie?

Refinansowanie polega na spłacie istniejącego kredytu hipotecznego nowym kredytem hipotecznym, zaciągniętym w tym samym lub, dużo częściej, w innym banku.

Istnieje wiele powodów, dla których można się na to zdecydować, na przykład korzystniejsze marże/oprocentowanie.

Kredyt możesz refinansować wielokrotnie.

### Pamiętaj!

Nie można refinansować kredytu ze stałym oprocentowaniem na oprocentowanie zmienne, w drugą stronę jest to możliwe.

**PAMIĘTAJ**



- ✓ Skonsultuj swoją umowę z ekspertem kredytowym i sprawdź, czy możesz uzyskać lepsze warunki
- ! **Ważne!** Sprawdź, czy nie masz kosztów za wcześniejszą spłatę i czy nowa oferta nie przewiduje prowizji za uruchomienie - to mogą być wysokie koszty.
- ✓ Masz kredyty gotówkowe? Sprawdź z ekspertem czy możesz uwzględnić je podczas refinansowania kredytu hipotecznego. Znam sytuacje, gdzie takim zabiegiem klient zmniejszał o połowę swoje bieżące raty kredytowe.

## Dwa słówka na zakończenie

Jesteś tutaj jeszcze? :)  
W takim razie naprawdę Ci zależało, żeby zdobyć wszystkie kluczowe informacje o kredycie hipotecznym i bardzo dobrze! To zobowiązanie na wiele lat, a podchodząc do niego świadomie i z odpowiednią wiedzą możesz zaoszczędzić setki tysięcy złotych.

Jeśli chcesz skorzystać z bezpłatnej konsultacji ze mną - dzwoń lub pisz, pomogę Ci w doborze najkorzystniejszej oferty kredytowej, która będzie dopasowana do Twoich potrzeb.

Kliknij w poniższy obrazek i spotkajmy się na żywo we Wrocławiu, lub on-line w dowolnej lokalizacji.



**0% Zero opłat**

**Wszystkie banki**

**Doświadczenie**

**Umawiam spotkanie**

Z życzeniami sukcesów  
Michał Woźny