

RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH MAJ-LIPIEC 2015

Witam Cię bardzo serdecznie!



Chcąc spokojnie spać we wrześniowe noce, trzeba działać JUŻ TERAZ! Tymi słowami chciałbym obudzić wszystkich Inwestorów, którzy pragną wynająć studentom swoje nowe mieszkania, ale jeszcze nie poczynili ku temu żadnych kroków. Jeżeli brałeś/aś udział w XI zjeździe dla absolwentów **Praktycznego Seminarium Inwestowania w Nieruchomości**, z pewnością rozrywa Cię pozytywna energia, udzielająca się wszystkim osobom biorącym udział w szkoleniach Piotra Hryniewicza. Czas zamienić tę energię w dochód pasywny! Czas nagli! W tym raporcie przeczytasz jak tego dokonać.

Wraz z Piotrem Hryniewiczem oraz specjalizującą się w finansach firmą z Litwy, pracujemy nad **nowym finansowaniem dla Inwestorów**. Cały projekt nie jest jeszcze ukończony, dlatego nie mogę powiedzieć zbyt wiele. Uchylając jednak rąbka tajemnicy, wspomnę, że po wejściu tego rozwiązania na rynek, negocjowanie - za pomocą gotówki - ceny ze zbywcą, będzie możliwe dla zdecydowanie szerszego grona Inwestorów. Finansowanie „uszyte na miarę” specjalnie pod Inwestorów chcących inwestować we FLIP’y (szybki zakup/szybka sprzedaż) oraz w wynajem. Takiego rozwiązania na polskim rynku jeszcze nie było. Już niedługo będę mógł udzielić więcej informacji, a Ty z pewnością się o nich dowiesz - czytaj moje kolejne raporty, które będą ukazywać się coraz częściej. Pomimo nieustannego angażowania się w nowe projekty, rozwijamy się, aby móc służyć Ci jeszcze lepiej!

24 – 25 października 2015 roku w Łodzi odbędzie się **VII Kongres dla Inwestorów w nieruchomości**, organizowany przez Stowarzyszenie Mieszkanicznik. W niedzielę 25 października, o godzinie 9:30, będę prowadzić tam wykład pt. „Zakup nieruchomości na kredyt - jak zaplanować całą inwestycję wcześniej”. Będzie mi bardzo miło, jeżeli się tam pojawisz. Oprócz informacji związanych z tematem wykładu, będę również wspominać o wielu branżowych szczegółach, o których na pewno nie słyszałeś nigdy wcześniej. Szczegółach istotnych, bo podpartych wieloletnim doświadczeniem w pracy z Inwestorami. Będą one bezpośrednio związane z finansowaniem nieruchomości na kredyt, dając realne przełożenie na oszczędności/zyski z tej formy inwestowania. Agendę kongresu możesz zobaczyć pod TYM linkiem. Serdecznie Cię zapraszam i mam nadzieję – do zobaczenia!

Ronald Szczepankiewicz

W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Kredyty hipoteczne – krótki przegląd sytuacji rynkowej
2. Wrzesień 2015, zakupione, wyremontowane, gotowe do wynajmu mieszkanie pod studentów! Poradnik kredytobiorcy. Zakup nieruchomości na kredyt hipoteczny krok po kroku!
3. Szczegóły najlepszych ofert pod różnym kątem – z mojej perspektywy, 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			
1,96%	+	1,70%	= 3,66%

LTC = Loan (dług) To (do) Cost (koszt, np. zakupu, remontu, ale również notariusza prowizji bankowej itd.)

LTP = Loan (dług) To (do) Price (cena transakcyjna)

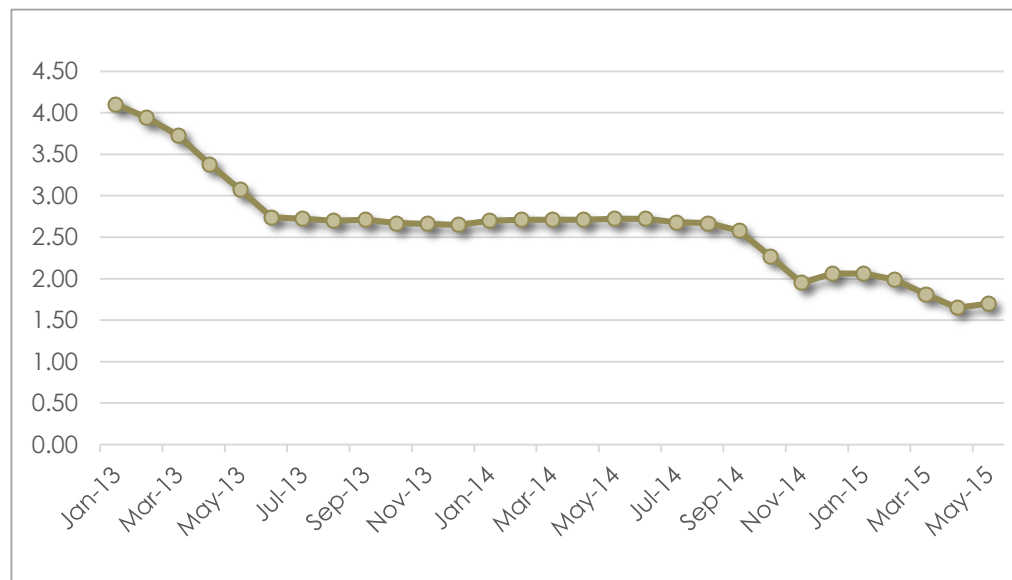
LTV = Loan (dług) To (do) Value (wartości, np. z operatu szacunkowego)

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

Dobre wieści! Średnie marże bankowe w wysokości ~2%, stopa procentowa WIBOR3M na poziomie 1,70% (na dzień 12/06/2015), średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych na poziomie ~3,70%! Żyjemy w pięknych czasach. Nigdy w polskich realiach koszt pieniądza, nie był tak niski jak dziś. Wysokość raty dla kredytu na 1000 zł, na 30 lat, z dzisiejszym średnim oprocentowaniem, to 4,60 zł. Jeszcze rok temu, ten sam kredyt kosztowałby miesięcznie 5,30 zł. Przy kredycie na 300 000 zł, różnica w racie między dziś, a ratą sprzed roku to prawie 180 zł (1557 zł – 1380 zł). W ciągu roku zatem zostanie nam w kieszeni, w tym przypadku ponad 2100 zł. Po pięciu latach oszczędzimy już prawie 11 000 zł. Inwestorzy mogą zacierać ręce, gdyż wiele wskazuje, iż będzie jeszcze lepiej! Po niemal 3 letnim nieprzerwanym wzroście, marże kredytowe wreszcie się ustabilizowały. Mam wrażenie, że w ciągu najbliższych miesięcy, banki - aby przyciągnąć do siebie nowych klientów - zaczną je wręcz obniżać! Przykład? Marże mBANK/DB są dziś na poziomie od ~1,40%. Oczywiście, aby uzyskać takie wartości, trzeba spełnić szereg wymogów, nie mniej już sam fakt, że jest to możliwe, napawa optymizmem. Jednocześnie cały czas przypominam, iż oprocentowanie kredytów hipotecznych jest (w 99% przypadków) zmienne. Marża jest stała, ale stopa procentowa jest zmienna. Obecna wartość, jest niemal najniższą w historii. A ta przypomina, że WIBOR, może wynosić 3, 4, 5 i więcej procent. Dlatego, jeżeli planujesz całą inwestycję, we wszystkich wyliczeniach zalecam użycia WIBOR'u o wartości 3,50%. Gdy rzeczywistość okaże się inna – lepsza, będzie to miłe rozczarowanie. Z drugiej strony, gdy przyjdzie czas podwyżek stóp procentowych – a to tylko kwestia czasu – będziesz już na to przygotowany/a.



Wykres zmian stopy procentowej **WIBOR3M**

Kredyty są wyraźnie tańsze, a następstwem tego, jest **zwiększenie się zdolności kredytowej**. Z początkiem 2013 roku, trzyosobowa rodzina o łącznych dochodach ~5000 zł netto, miała zdolność kredytową na poziomie do ~370 000 zł. Dziś ta sama rodzina, może liczyć na kredyt w wysokości ~460 000 zł. To znaczący wzrost.

Produkty dodatkowe - ubezpieczenie na życie, od utraty pracy, od następstw nieszczęśliwych wypadków, ubezpieczenie nieruchomości itp. Przeglądając oferty kredytów, bardzo często napotkamy na szereg tego typu „zabezpieczeń”. Pomijając fakt, że wszystkie wymienione ubezpieczenia, nie chronią Ciebie, ani Twojej rodziny, tylko – bank, **z dniem 1 kwietnia 2015 roku nastąpił ogromny przełom!** Mówiąc ogólnie, banki mają teraz obowiązek honorować inne „zewnętrzne” ubezpieczenie, zamiast „swojego” obowiązkowego dołączanego do kredytu. Co to oznacza? Niższe koszty! Dla pewnych typów ubezpieczeń (szczególnie ub. na wypadek śmierci), łatwo znaleźć inną – tańszą ofertę, niż ta zaproponowana, a do niedawna „wciskana na siłę” przez bank. Zmiana dotyczy wszystkich typów kredytów z i bez zabezpieczenia. Pamiętaj o tym, składając wniosek o kredyt/pożyczkę. Od razu przestrzegam, przed działaniem niektórych Banków (np. mBANK), w których aby dostać marże promocyjne, trzeba skorzystać z „ich” ubezpieczenia.

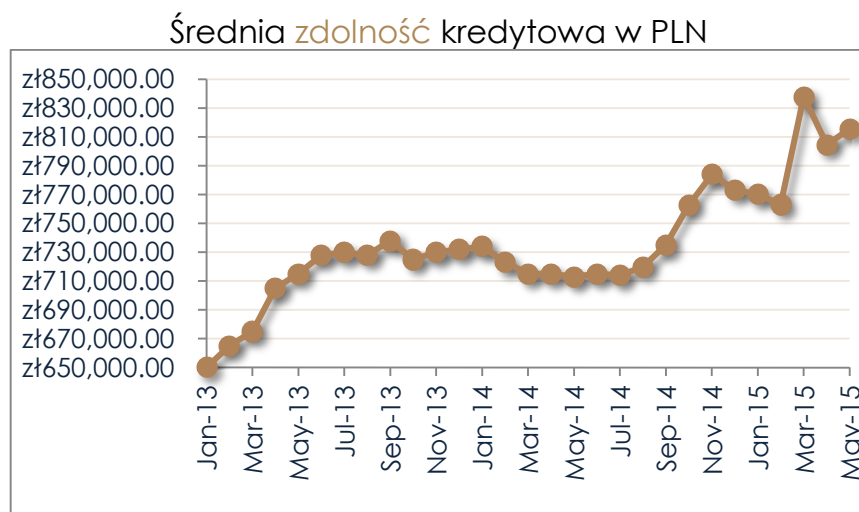
Posiadasz już kredyt hipoteczny i zastanawiasz się, czy ze względu na niższe marże w innych bankach, **przenieść swój kredyt?** Ma to sens tylko wtedy, jeżeli się to opłaca. Nie ma złotego środka, który można zastosować do każdego kredytu. Jeden kredyt opłaca się przenieść i to jak najszybciej, natomiast inny – pomimo złych warunków kredytowych, a ze względu na ilość rat już zapłaconych – niekoniecznie. Jeżeli zastanawiasz się nad obniżeniem kosztów swojego kredytu, poprzez przeniesienie go do innego banku, napisz do nas na kontakt@szczepankiewicz.biz, a my sprawdzimy dla Ciebie, czy opłaca się to zrobić.

Jak wyliczył Jarosław Sadowski z firmy Expander - „Na mieszkanie w dużym mieście trzeba oszczędzać od 7 do 21 lat. Wyliczenia Expandera pokazują, że w takim przypadku małżonkowie zarabiający średnią krajową na 50-metrowe mieszkanie będą odkładać od 13 do nawet 21 lat. Jeśli natomiast para może liczyć na darmowe lokum u rodziców, to wyprowadzi się od nich „na swoje” po 7-12 latach”. Przenalizowałem wszystkie wyliczenia i w pełni zgadzam się z Panem Jarkiem.

Mój komentarz do tej informacji jest następujący. Aby dziś kupić mieszkanie, wkładu własnego nie trzeba, a na pewno nie opłaca się zbierać przez wiele lat. Pamiętaj proszę, że istnieją inne w pełni legalne sposoby poradzenia sobie z wymaganym wkładem własnym. **Nawet dziś, można uzyskać kredyt mieszkaniowy, z wkładem własnym równym, bądź bliskim 0 zł.** W tym również pomagamy! Jak to zrobić, przeczytasz w mojej książce Tajna Broń Kredytobiorcy.

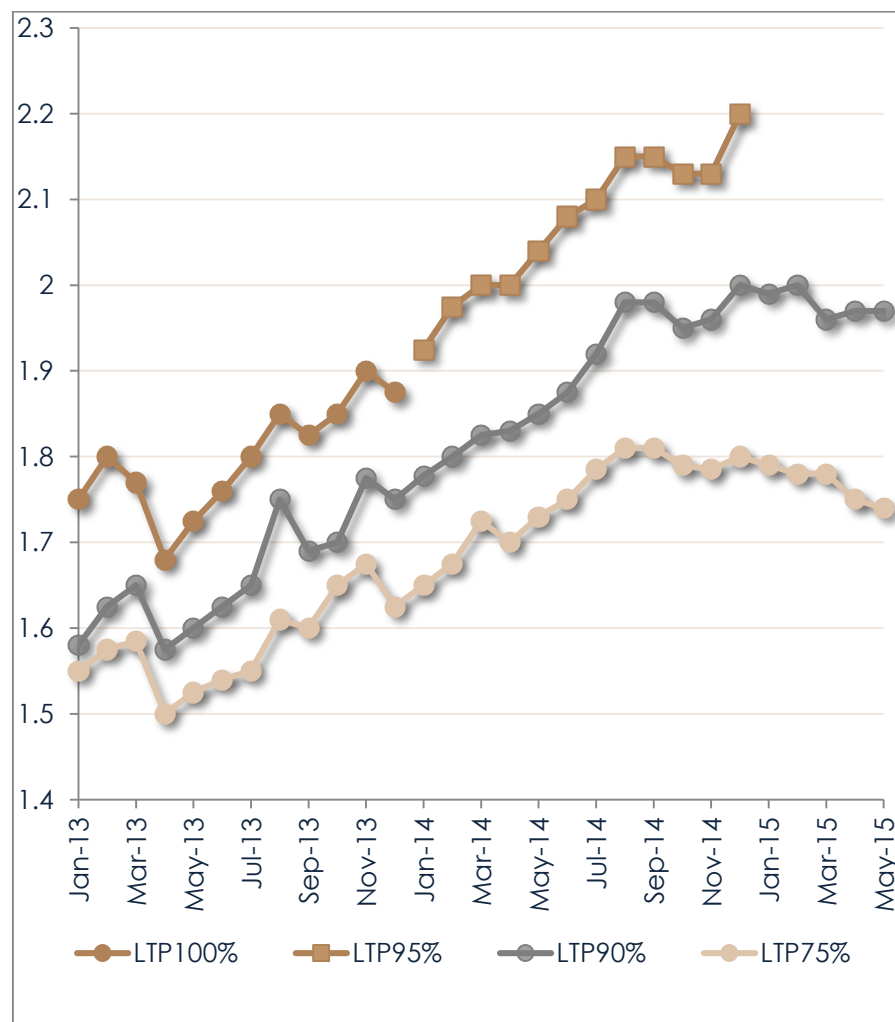
Z innych ciekawostek, warto wspomnieć o:

- BGŻ i BNP Paribas, to teraz jeden bank. Obecnie trwa fuzja, co oznacza spore zamieszanie w oddziałach. Póki sytuacja się nie ustabilizuje - radzę omijać te banki, a w zasadzie bank, z daleka. 😊
- Józef Rytel, doświadczony Doradca Hipoteczny z naszego zespołu, po raz kolejny dokonał rzeczy wartej odnotowania. Zaraz posypią się gromy, że ten, czy tamten bank też to zrobi. Zanim tak powiesz, zastanów się, czy te banki mają jeszcze w swojej ofercie ten typ kredytu, a przede wszystkim czy znasz kogokolwiek, komu udało się uzyskać taki kredyt. Józef uzyskał zatem dla Jarka (Inwestor) kredyt hipoteczny/mieszkaniowy/na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na **zakup nieruchomości z licytacji komorniczej!** Cały problem w tego typu nieruchomości polega na wypłacie kredytu, przed przeniesieniem własności. Niby nic, ale w praktyce, żaden bank nie chce się na to zgodzić. Dobrze wiedzieć, że w dalszym ciągu jest to możliwe. Zapraszamy do kontaktu z nami.



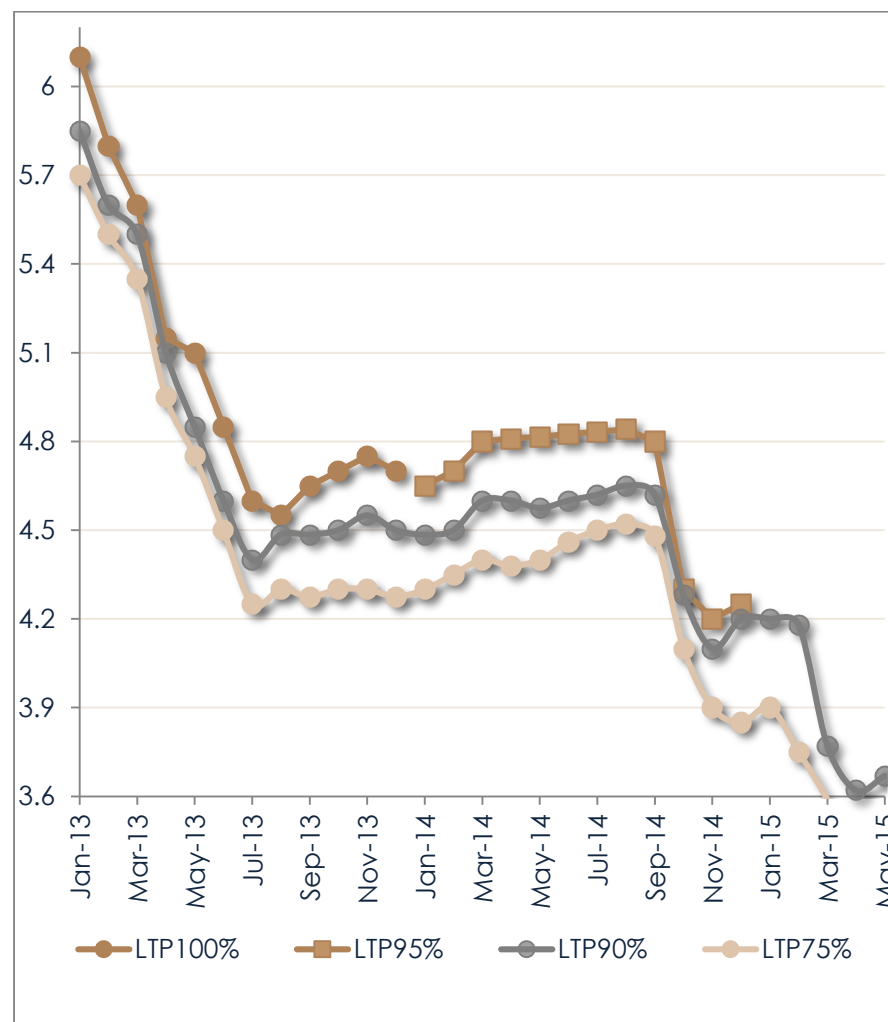
Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tyś zł netto.

Średnie marże kredytowe w PLN



Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys zł, wkład własny 25%.

Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych PLN



Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys zł, wkład własny 25%.

2. WRZESIEŃ 2015, ZAKUPIONE, WYREMONTOWANE, GOTOWE DO WYNAJMU MIESZKANIE POD STUDENTÓW! PORADNIK KREDYTOBIORCY. ZAKUP NIERUCHOMOŚCI NA KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU!

Aby mieć we wrześniu, wyremontowane, przygotowane do wynajmu mieszkanie, trzeba najdalej z początkiem września skończyć remont. Średni czas remontu to 2-3 tygodnie. Zatem w pierwszej połowie sierpnia powinniśmy podpisać akt notarialny. Proces kredytowy trwa około 2 miesiące. Tym sposobem mamy czerwiec/lipiec – najlepszy moment na znalezienie mieszkania/rozpoczęcie procedury kredytowej. Co więcej, jest to okres, w którym duża ilość studentów kończy (i nie przedłuża) umowy najmu. Innymi słowy, na rynku pojawia się do kupienia wiele optymalnych inwestycyjnie nieruchomości, ale po niższych cenach. Wraz z Magdaleną Łyczko oraz naszym zespołem ekspertów, prowadzimy Doradztwo Kredytowe od ponad 4 lat. Co roku widzimy ten sam schemat. Czerwiec/lipiec – okazje cenowe, „boom na rynku”. Tak jest i w tym roku. Poniżej przedstawiam poradnik, widziany oczami Doradcy/Kredytobiorcy/Inwestora. Poradnik, który ma za zadanie sprawnie przeprowadzić Cię przez cały proces zakupu nieruchomości na kredyt hipoteczny.

Zacznijmy jeszcze raz od kalendarza:

- Wrzesień 2015: zakupione, wyremontowane, gotowe do wynajmu mieszkanie pod studentów.
- Początek września: mieszkanie wyremontowane / gotowe do wyposażenia (meble, Home Staging)
- Połowa sierpnia: wypłata kredytu hipotecznego / rozpoczęcie remontu.
- Połowa czerwca: złożenie w bankach kompletnie wypełnionych wniosków o kredyt hipoteczny.
- Początek czerwca: podpisane umowy przedwstępnej o zakup mieszkania oraz kompletowanie dokumentów potrzebnych do złożenia wniosków.
- Znalezienie odpowiedniego mieszkania / mieszkań.

Jak widać, odejmując czas potrzebny na znalezienie mieszkania, sam proces zakupu i przygotowania mieszkania do wynajmu to około 3 miesiące. Co w wypadku, gdy dopiero „masz coś na oku” np. mieszkanie, które chcesz zakupić? To bardzo dobrze! Pozostała Ci odpowiednia ilość czasu, aby zdążyć ze wszystkim bez pośpiechu. Jeżeli nie masz jeszcze mieszkania, bardzo ważne jest, aby czym prędzej zacząć poszukiwania. Na co zatem zwrócić uwagę i jak zaplanować inwestycję krok po kroku?

1. Szukam mieszkania, na co zwrócić szczególną uwagę?

- Grunt, na którym stoi nieruchomość musi mieć uregulowane prawo własności. Jeżeli jest to użytkowanie wieczyste lub prawo własności bank może wpisać się w Księgę Wieczystą (KW) i zabezpieczyć się na nieruchomości. Jeżeli prawo własności jest nieuregulowane, tę nieruchomość można kupić tylko za gotówkę. Unikaj również tych mieszkań, które mają nieuregulowane prawo własności gruntu, ale na których jest już założona KW. Starając się o kredyt na takie mieszkanie, robisz to na własną odpowiedzialność. Ryzyko że bank odmówi kredytu jest ogromne. Prawo własności sprawdzisz dzwoniąc do spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej, spoglądając na rachunki (woda, prąd, gaz, a wśród nich np. opłata za użytkowanie wieczyste) lub w akt notarialny.
- Na nieruchomości nie może być służebności dożywotniej. A więc nikt nie może mieć prawa mieszkać tam dożywotnio. Sprawdzisz to w KW w III dziale oraz akcie notarialnym.
- W KW, nie może być wpisów osób trzecich/spótek. Jeżeli jest inaczej, liczba banków chętnych do współpracy maleje do zaledwie kilku.
- Jaki ustalić termin na podpisanie aktu notarialnego od momentu podpisania umowy przedwstępnej? W przypadku finansowanie kredytem hipotecznym - 2 miesiące. Piszę tu o absolutnym minimum. W większości interesujących nas banków, na samą decyzję kredytową będziemy czekać około 3-4 tygodnie. Jeżeli od ludzi pracujących w banku słyszałeś inaczej i wierzysz im, pewnie wierzysz również w Świętego Mikołaja. Doświadczenie nauczyło nas że nie ma „łatwych spraw”. Każda, nawet ta z pozoru najprostsza, może się wydłużyć o kilka tygodni i ani Ty, ani my nie będziemy mieć na to żadnego wpływu.
- Mieszkania z licytacji komorniczej, spółdzielczej i innych również wchodzi w grę! Co prawda kredyt udzieli tylko 1 – 2 banków, ale cieszymy się że w ogóle jest to możliwe. Poniżej przedstawiam trzy podstawowe problemy, związane z kredytowaniem tego typu nieruchomości:

1. *Wypłata środków na konto zbywcy, przed aktem notarialnym.* Takie praktyki są często stosowane na rynku pierwotnym. Na wtórnym natomiast robi to garstka banków.
2. *Wycena nieruchomości.* Aby móc ją wykonać, rzeczoznawca musi wejść do nieruchomości, a jak wiadomo, czasem jest to bardzo trudne.
3. *Czas.* Od momentu wygrania aukcji, do momentu przelania całej sumy na konto zbywcy nie może upłynąć więcej niż 30 dni. A więc w 30 dni trzeba poradzić sobie z całym procesem kredytowym, od złożenia wniosku, do wypłaty kredytu. Są sposoby aby wydłużyć ten czas o kolejne tygodnie. Jak to zrobić dowiesz się czytając moją książkę **Tajna Broń Kredytobiorcy**.

Kolejny sposób zakupu tego typu nieruchomości, to zaciągnięcie pożyczki hipotecznej na inną nieruchomość. Za uzyskane pieniądze możemy kupić mieszkanie z licytacji. Gdy już uwolnimy nieruchomość od wad prawnych, możemy zrefinansować poniesione koszty zakupu, a więc odzyskać je w kolejnym kredycie. Tym razem za uzyskane pieniądze możemy spłacić pożyczkę hipoteczną (gdyż jest wyżej oprocentowana od zwyczajnych kredytów hipotecznych). Aby móc to zrobić, należy mieć mieszkanie wolne od kredytów oraz zdolność na pożyczkę hipoteczną, a w przypadku jej spłaty poprzez refinansowanie, zdolność na dwa kredyty na raz. Niemniej jest to możliwe.

- *Emocje na bok.* Całkiem niedawno mój sąsiad zgłosił się do mnie, że ma mieszkanie na sprzedaż. Po oględzinach doszliśmy do porozumienia. Miałem w głowie pewne liczby, jednak nie policzyłem wszystkiego dokładnie. Zakładałem, że cena jaką na szybko ustaliliśmy jest bardzo atrakcyjna i na pewno wszystko się „zepnie”. Jakie było moje zdziwienie, gdy obliczyłem, że w optymistycznym wariancie będę dokładać do całej inwestycji 300 zł miesięcznie. Podsumowując - szukaj mieszkania z kalkulatorem finansowym. Instrukcję jak go obsługiwać znajdziesz w Internecie, a sam kalkulator (10bii financial calculator) na Google Play, czy też iStore. Oglądaj dużo nieruchomości, dużo to nie znaczy 3 - 5 mieszkań. Dużo to znaczy 50 i więcej. Stosuj zasadę 100:10:3:1. A więc oglądaj 100 mieszkań, z tego wybierz 10 najlepszych nieruchomości, złóż 3 oferty, wybierz ostatecznie jedno, najlepsze mieszkanie.
- *Bierz udział w szkoleniach dla Inwestorów.* Wiedza nabyta na szkoleniach to tylko kropla w morzu korzyści. Osobiście uważam, że najważniejszą wartością dodaną, są nowe znajomości - inni inwestorzy, którzy „przerabiali” już nasz przypadek i mogą podpowiedzieć nam na co zwrócić uwagę, a czego nie robić.

2. Kompletowanie wniosków do banków. Zazwyczaj trwa to około tygodnia, jednak w przypadku kilku źródeł dochodu może zająć więcej czasu. Od doradcy otrzymasz wsparcie, jednak to do Ciebie należy skompletowanie dokumentów. W oryginale potrzebne jest wszystko to, co jest na drukach bankowych, a więc wnioski, zaświadczenia, oświadczenia. Te dokumenty dostaniesz od Doradcy. Cała reszta potrzebna jest w kopii. Doradca po obejrzeniu oryginału, podbija się na kopii „za zgodność z oryginałem” i to wystarcza. Na tym etapie najlepiej jest samemu zrobić wycenę nieruchomości. Co ważne, rzeczoznawca majątkowy musi być na liście rzeczoznawców akceptowanych przez banki. Jak to sprawdzić? Zapytać o to rzeczoznawcę - na pewno będzie to wiedział. Jeżeli będzie inaczej, oznacza to zazwyczaj, że nie widnieje na liście. Kontakt do sprawdzonego rzeczoznawcy powinieneś dostać od dobrego Doradcy Kredytowego. Jeżeli chcesz zrobić remont / wykończenie, rzeczoznawca będzie pytać się ile pieniędzy planujesz na to przeznaczyć i jaki jest mniej więcej zakres prac. Jest to potrzebne do tego, aby móc wykonać operat szacunkowy na przyszłą wartość nieruchomości po remoncie / wykończeniu.

3. Dobór banków do Twoich potrzeb. To chyba najważniejszy punkt tego raportu. Jakich banków szukasz, gdzie złożyć wnioski? Zacznijmy od naszych potrzeb.

- Chcę aby mój realny wkład własny w inwestycję wynosił zero lub blisko zero złotych. Skoro to jest priorytetem, musisz wiedzieć, że odzyskać wszystkie koszty możemy najczęściej na dwa sposoby. Poprzez remont (bierzemy na remont powiększoną wartość pieniędzy o sumę wszystkich kosztów, które chcemy odzyskać) i/lub wartość nieruchomości z operatu szacunkowego. O ile z remontem pójdzie łatwo, o tyle banki, które zabezpieczają się na wartości nieruchomości z operatu szacunkowego (a nie z ceny transakcyjnej) możemy policzyć za pomocą palców jednej dłoni. Zatem wiedz, że stawiając tą potrzebę na pierwszym miejscu niejako ograniczamy się do banków, w których łatwo jest rozliczyć się z remontu i/lub akceptują wartość rynkową nieruchomości.

Istnieją jeszcze inne sposoby poradzenia sobie z wymaganym wkładem własnym. Pisałem o tym w jednym z wcześniejszych raportów „Legalne sposoby na poradzenie sobie z wymaganym wkładem własnym” - Raport z rynku Kredytów Hipotecznych 2015 marzec – kwiecień. Raport znajdziesz pod TYM linkiem.

- Chcę, aby cashflow był jak największy. W tym celu ogólny miesięczny koszt kredytu musi być jak najniższy. Oznacza to jak najniższe oprocentowanie, ale również brak dodatkowych ubezpieczeń, programów regularnego oszczędzania i innych rzeczy podwyższających ogólny koszt kredytu. Tu sprawa nie jest taka prosta. Mogę wymienić część banków kwalifikujących się pod te założenie. Pamiętaj jednak że, na ogólny koszt kredytu ma wpływ wkład własny, źródło i wysokość wynagrodzenia, wiek kredytobiorcy, oraz

wiele innych czynników. Do każdego Inwestora trzeba podejść indywidualnie. Podchodząc do tematu bardzo ogólnie, w dalszej części raportu znajdziesz konkretne oferty.

- Zależy mi na jak największym cashback'u. Możemy go uzyskać poprzez wygenerowanie wkładu własnego. Patrz wyżej.
- Z wkładem własnym, czy bez? Obecnie wymagany wkład własny to minimum 10%, a żeby zakupić mieszkanie potrzeba jeszcze dodatkowo od ceny transakcyjnej:
 - ~1% na notariusza
 - 2% podatek PCC, na rynku wtórnym
 - ~2% prowizja bankowa (od łącznej wysokości kredytu)

Łącznie z wkładem własnym:

- ~10% rynek wtórny
- ~8% rynek pierwotny

Przypominam że powyższe koszty w całości możemy odzyskać w formie kredytu. A więc zrobić tak, aby Twój realny wkład własny w inwestycję był równy, bądź bliski 0 zł. Dziś, gdy banki wymagają tylko 10% wkładu, jest to możliwe. Jednak za rok, gdy wymagane będzie już 15%, trudno będzie odzyskać wszystkie powyższe koszty. Dlatego uważam, że póki dają, bierzmy kredyty na maksymalną kwotę, bo tak czy inaczej, prędzej czy później będziemy zmuszeni włożyć wkład własny. Kredyt Hipoteczny to najtańszy pieniądz na rynku. Michał Szafranski, pisał o tym na swoim blogu [Jak Oszczędzać Pieniądze](http://jakoszczedzacpieniadze.pl/romans-z-kalkulatorem-finansowym).

<http://jakoszczedzacpieniadze.pl/romans-z-kalkulatorem-finansowym>

4. Przed wypłatą kredytu nastąpi jeszcze **umowa kredytowa, podpisanie aktu notarialnego**. Umowę podpisujesz w banku, zazwyczaj od 2 dni do 2 tygodni od momentu wydania decyzji kredytowej. Na akt notarialny możesz umawiać się zaraz po podpisaniu umowy kredytowej. Aby wypłacić kredyt hipoteczny będziesz musiał spełnić warunki do uruchomienia. Najczęściej jest to dostarczenie do banku oryginału Twojego aktu notarialnego, wniosku o wpis banku do KW lub samego jej założenia. Na tym etapie bank nie prosi już o dokumenty związane z Twoim dochodem. Pieniądze zostają wypłacone na konta wskazane w akcie. A więc część na konto zbywcy lub banku

jeżeli na nieruchomości jest kredyt, a druga część na Twoje konto (np. remont). Przelewy są wypuszczane najczęściej następnego dnia roboczego od spełnienia wszystkich warunków związanych z uruchomieniem kredytu, choć bank ma na to nawet 14 dni kalendarzowych.

5 i 6. Ten etap musisz mieć wcześniej zaplanowany. Jeżeli potrafisz i chcesz zrobić **remont** sam, to świetnie. Może być i tak że w ogóle nie będziesz chciał nic remontować. Jak zawsze, możesz to zrobić sam lub zlecić te prace innym.

Proces zakupu mieszkania za kredyt może być prosty, o ile wcześniej odpowiednio go zaplanujesz. Wspierając się pracą z ekspertami, możesz zaoszczędzić wiele czasu oraz pieniędzy, a przede wszystkim zaoszczędzisz sobie niepotrzebnych nerwów.

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 90%, najlepiej 100% 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. **mBANK HIPOTECZNY** – max LTV100%! jest to swego rodzaju „odnoga” mBANK’u. Świetny bank dla Inwestorów. Marże niemal identyczne jak w mBANK, więc skupię się na różnicach. **UWAGA! Ten bank nie podlega wymogowi 10% wkładu własnego!** Zatem można oficjalnie ubiegać się o kredyt na LTV100%. Wprawdzie nie akceptują tu wartości z operatu - robią swoją wycenę, ALE jeżeli wyjdzie z niej, że nieruchomości 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%”? Aby dostać się do oddziału mBANK Hipoteczny, złóż wniosek u dobrego doradcy kredytowego, gdyż po pierwsze bank ten nie ma oddziałów, a po drugie, składając wniosek do mBANK’u nie każdy przypadek trafia do mBANK Hipoteczny.
2. **BZWBK** – max LTV90% wartości z wyceny robionej przez bank, chyba że jesteś VIP’em (minimum jedna osoba w gospodarstwie domowym musi dysponować dochodem netto minimum 10 000 zł miesięcznie), wtedy bank **akceptuje wartość z operatu szacunkowego**. Można dobrać pieniądze w kredycie na cel dowolny, po cenie kredytu na zakup nieruchomości, jeżeli LTV na to pozwala. Marże od 1,69 – 2,09% w zależności od scoringu (chyba, że VIP lub pracownik instytucji finansowej, wtedy zawsze 1,69%). Prowizja dla klienta banku (trzeba mieć 6 mies. konto, z wpływami wynagrodzenia) 2%, dla pozostałych 2,5%. Crossel minimalny, a w zasadzie brak crosselu – konto z wpływami wynagrodzenia, chyba że to działalność gospodarcza - wtedy bez wpływów. Najszybszy proces kredytowy. Remont rozliczany podstawie zdjęć. **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 24 miesięcy.
3. **PKO BP** – max LTV90%, UWAGA! PKO BP ponownie uznaje wartość z operatu! Jeżeli wartość rynkowa 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 (nie opłaca się, drogo 3,25% od kwoty kredytu - bez sensu) marża na LTV90% = 1,83% (kredyt powyżej 200 000 zł). W banku można założyć konto + kartę kredytową (dzięki temu marża będzie niższa o 0,07%). 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 powyżej LTV80% podnosi

marże o 0,25%. **Marża przy LTV90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 2,36%**. PKO BP daje kredyt na 35 lat, do 75 roku życia (realnie) oraz bierze przyszłą wartość po remoncie i daje pieniądze na remont. Dobrze 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 Rzeczywistość okazuje się inna - miesiąc to realny czas, a najlepiej nastawić się na 1 miesiąc biorąc pod uwagę samą decyzję kredytową!

4. **Alior Bank** - UWAGA! Alior nie akceptuje już wartości z operatu! Obowiązkowo trzeba wnieść 10% wkładu własnego. W placówce „na bank” dostaniesz ofertę z ubezpieczeniem na życie Aviva. Koszt tego ubezpieczenia to 10 (słownie dziesięć) % od kwoty kredytu (a realnie nawet 11%, ponieważ płacisz ubezpieczenie od ubezpieczenia! Co za bzdura, zbrodnia w biały dzień! ☺) Przychodząc do nas po kredyt, dostaniesz ofertę niestandardową, marżę ustala komputer, jednak najczęściej dają ~2,20% (uzależnione od scoringu wnioskodawcy/ów), prowizja 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). Po porównaniu marż w innych bankach, Alior dla Inwestora w wielu przypadkach okazuje się lepszy od PKO BP! **Marża na LTV90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 2,40%**! Genialny proces kredytowy, na decyzję czeka się do 2 tygodni kalendarzowych. Bank chętnie idzie na różnego rodzaju ustępstwa. Dobrze liczona zdolność kredytową. Kredyt do 80 roku życia, na max 35 lat (choć czasem do 30 lat). Decyzja finansowa bez podpisanej umowy przedwstępnej, ale trzeba podać konkretną nieruchomość (oświadczenie kln 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). Wady: Single z działalnością i max LTP – marża 3,00%;
5. **Pekao SA** – Dla LTP90% i kredytu 200 – 400 000 PLN marża 1,69% (prowizja 1,69% płatna gotówką) lub marża 1,74% (prowizja 1,69%, kredytowana). Aby spełnić warunki promocji należy założyć ROR + kartę kredytową lub ubezpieczenie nieruchomości w banku. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest płatne z góry za cały okres kredytowania! LTP80%. 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 wcześniejszą całkowitą spłatę 2% przez cały okres. Możliwa bezpłatna częściowa spłata do 10% kwoty kredytu

rocznie. **Decyzja kredytowa (finansowa), bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomości (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej).**

NAJLEPSZY – Bank na FLIPA (szybki zakup, szybka sprzedaż)

- 1. mBANK** – obecnie ma dobrą ofertę tylko dla nieruchomości z pełnym prawem własności. Wtedy wniosek trafia do mBanku Hipotecznego, gdzie realnie przechodzi z 15% wkładem. Wtedy marża dla LTP85%, dla osób zarabiających (netto) odpowiednio = do 8000 zł (1,6%) 8-12 000 zł (1,55%), >12 000 zł (1,50%). W przypadku spółdzielczego prawa do lokalu, marże w górę o 2%! , co jest kompletnie nieopłacalne, ponieważ marża przy LTP90% może wyjść nawet 3,6%! Normalnie prowizja 2%, składając wniosek przeze mnie prowizja najczęściej (nie zawsze) wynosi 0 zł. Wymagane ubezpieczenia PBS (życie, hospitalizacja), koszt 1,40% od kwoty kredytu, z góry na 2 lata. Po 24 miesiącu płaci się 4% miesięcznej raty przez 3 lata. Wycena 0 zł, nie rozumieją wartości z operatu. **Idealny bank na flipa.** Większość kosztów można odzyskać. Realny koszt uzyskania i wcześniejszej spłaty kredytu, bardzo niski! Trochę droższy jest ING i wymagają tam 20% wkładu własnego. Ogromnym atutem banku jest **Mechanizm Bilansujący.** Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% przez 3 lata, potem 0%. Jeżeli ktoś chce nadpłacić kredyt, może to zrobić za 0 zł przez cały okres. A co najważniejsze zawsze może tę nadpłatę z powrotem odzyskać (koszt 0 zł, odsetki wzrastają do poziomu sprzed nadpłaty). Koszt MB = 100 zł miesięcznie plus 2% od kwoty kredytu na starcie. Idealny bank dla ludzi chcących nadpłacać - są i tacy Inwestorzy ☺ - a jednocześnie mieć dostęp do tych pieniędzy. **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 0% i stała marża 1,70% (dla kln poniżej 35lat). 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 kln stałych i nowych) oraz prowizja 1,0% i 0% (dla klientów VIP). Marża 1,75% (dla kredytu powyżej 200k). Dla tych marż wymagane jest konto z wpływem 2000zł/mc (nie wynagrodzenie). Przy ofercie standardowej ubezpieczenie na życie nie wymagane. Dość szybka decyzja - do 3 tygodni. Dobrze liczona zdolność z działalności gospodarczej. Kredyt na 35 lat do 70 roku życia. Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi 2% przez pierwsze 3 lata, potem 0%. W zasadzie jest to jedyna opłata jaką trzeba ponieść inwestując w nieruchomości 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 kln odnośnie kupowanej nieruchomości).**

NAJLEPSZY – Bank z najniższą marżą:

- 1. Citi Bank** – Niskie marże na poziomie 1,04-1,7% uzależnione od dochodu, wkładu własnego (zazwyczaj wymagane 20%) oraz od aktywów (trzeba posiadać min. 200k na lokacie w tym banku, przez cały okres trwania umowy kredytowej!). Im niższa marża tym wymagane wyższe dochody. Jest też możliwość nadrobienia dochodów poprzez założenie lokaty na 3 miesiące. Robią remont, rozliczają poprzez inspekcję. Długi proces kredytowy, na decyzję trzeba czekać około 1 miesiąca. Crossell konto ROR + karta kredytowa, prowizja 1%. Podsumowując, aby Citi było konkurencyjne trzeba mieć dochody na poziomie >12 000 zł miesięcznie i/lub możliwość zdeponowania na lokacie pieniędzy w wysokości 50 – 200 000 zł.
- 2. ING**
- 3. BPH** – Max do LTP80%, oferta promocyjna marża 1,1 – 1,95% (marża uzależniona od wybranej opcji I,II, od scoringu bankowego/oceny klienta, na którą wpływ ma wiele czynników), prowizja 1,60%. Możliwa obniżka marży o 0,4% ale wymagane konto z wpływami wynagrodzenia (min 70% dochodu) + karta kredytowa (z transakcjami 500zł/mc) przez cały okres. W przypadku braku dochowania warunków wpływów i karty bank na stałe podnosi marżę o 0,4%. Wcześniejsza spłata jest objęta prowizją 2% przez pierwsze 5 lat, potem jest 0%. Kredyt maksymalnie na 30 lat do 70 roku życia (czasem do 75). BPH nie bierze 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 wymagają od nas wielu dodatkowych dokumentów. Na decyzje można czekać 2-6 tygodni.
- 4. EuroBank** – Promocja „W parze taniej BIS”. Dla LTP90% i jednego źródła dochodu marża 1,75%, dla dwóch źródeł dochodu 1,55%, prowizja 2%, lub prowizja 0 zł, a marża 2,05% (jeden dochód), 1,85% (dwa dochody). W dalszym ciągu szybki proces; max 30 lat, do 70 roku życia, wymagane ubezpieczenie na życie (małe składki 36 zł na każde 100k salda kredytu). Ubezpieczenie niskiego wkładu podwyższa marżę o 0,15% do osiągnięcia LTP80%. **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 1,70% (gdy dwa źródła dochodu).** Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% tylko przez 3 lata, potem 0%. Częściowa spłata jest darmowa przez cały okres. **Decyzja kredytowa (finansowa) bez podpisanej umowy przedwstępnej na nieruchomość (nie trzeba mieć konkretnie zdefiniowanej).** Najlepszy

bank, dla osób chcących dostać decyzję kredytową, bez podpisania umowy przedwstępnej (nie trzeba podawać konkretnej nieruchomości).

5. **Deutsche** – Max do LTV90%, w zasadzie opłaca się tylko oferta z ubezpieczeniem na życie, czyli „Pakiet Ubezpieczeniowy” (koszt 1,8% kwoty kredytu, płatne z góry za 2 lata, potem 0,048% aktualnego salda zadłużenia przez 3 lata). Można wybrać też „Pakiet Inwestycyjny” z programem regularnego oszczędzania (koszt 1,08% kwoty kredytu płatne z góry za rok, potem składka około 90 zł na 100 000 PLN kredytu, przez 6 lat; po 7 roku można przejść na okres bezskładowy, cały program trwa 10 lat), marża na LTP90% przy prowizji 0% 1,69% dla LTC 81-90% (przy kredycie powyżej 350k). Wymagają konta z wpływami wynagrodzenia (w wysokości min. dwukrotność miesięcznej raty, część wpływów; tylko w wypadku umów zlecenie/dzieło/o pracę) + kartę kredytową. Konto i karta wymagane tylko przez 5 lat. Ubezpieczenie niskiego wkładu podwyższa marżę o 0,2%. **Marża na LTP90% + ub.niskiego.wkła.wł. = 1,89% (przy kredycie powyżej 350k i dochodzie z umowy o pracę, dzieło, zlecenie).** Dla Inwestorów prowadzących działalność max LTP85%, wtedy marża 1,95% dla LTC 81-85% (przy kredycie powyżej 350k). Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi 2% przez pierwsze 5 lat, potem 0%. Bank przez pierwsze 12 miesięcy ma promocyjną marżę 1,2% (Pakiet Ubezpieczeniowy lub Inwestycyjny) oraz marżę 1,1% (gdy Pakiet Ubezpieczeniowy + Inwestycyjny, co jest nieopłacalne). Miesiąc na decyzję kredytową! **Decyzja kredytowa (finansowa) bez podpisanej umowy przedwstępnej kupna-sprzedaży. WAŻNE! Trzeba dostarczyć oświadczenie sprzedającego lub draft umowy przedwstępnej.**

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 3 tygodni na decyzję (ostateczną, a nie wstępną).
4. **Deutsche** – do 6 tygodni. W przyśpieszeniu 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.
8. **CITI** – Bank prowadzi zapisy na wnioski, na wiele tygodni przed złożeniem wniosków. Ogromne znaczenie mają „kontakty” jakie posiada osoba, u której składasz wniosek. Na decyzję czeka się około 1 miesiąc.

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: 35 lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 4,5% - 5,3% + LIBOR3M (uzależniony od waluty) ok. -0,015%-0,5% = od. 4,48%-5,28%, do 5%-5,8%.
- W przypadku waluty CHF, LIBOR jest na minusie -0,79%, co znacząco obniża marżę.
- 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)
 - zaświadczenie o zarobkach,
 - wyciąg z konta z 6 miesięcy (przy umowie o pracę)

BZ WBK

- Max LTP: 80%
- Max okres kredytowania: 30 lat
- Oprocentowanie = Marża ok. 2,79-4,09% + LIBOR3M ok. -0,017% = ok. 2,77%-4,07%.

- 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. 2,8-3,0% + EURIBOR3M ok. -0,012% = ok. 2,79-2,99%
- 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
 - 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)
- Jeśli klient pracuje za granicą, ale nie rozlicza się z polskim urzędem skarbowym może wówczas nie otrzymać kredytu.
- Aby uzyskać kredyt w EUR, należy założyć konto w banku, kartę kredytową, wziąć ubezpieczenie na życie (zamienne z programem regularnego oszczędzania, 90 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 2000euro/mies.
- Bank jako jedyny może zaakceptować dochód z działalności gospodarczej, ale tylko tej prowadzonej tylko na terenie Niemiec.

PEKAO S.A.

- Max LTV: 60-70%
- Max okres kredytowania: 20 lat (LTV 60%), 15% (LTV 70%)
- Oprocentowanie = Marża około 3,9%-5,9% + LIBOR3M (w zależności od waluty) -0,017% - 0,56% = od 3,88%-5,88% do 4,46%-6,46%.
- 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 złożyć 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 Pekao S.A.**

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

Niezależne Doradctwo Finansowe

Specjalizacja Kredyty Hipoteczne

Obszar działalności – cała Polska

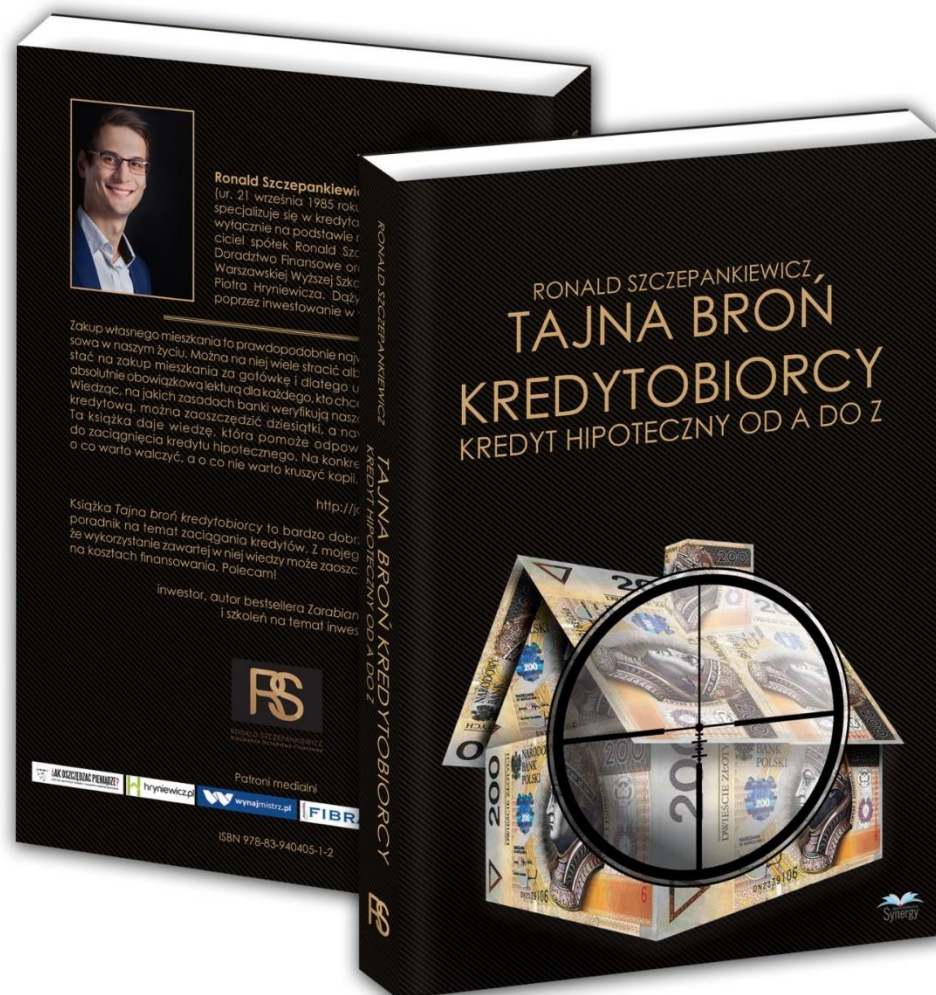
Telefon +48 512 424 819

Email kontakt@szczepankiewicz.biz

<http://www.doradztwohipoteczne.com.pl>



INWESTUJESZ NA KREDYT? NA TO ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ!



GŁÓWNI PARTNERZY



**JAK OSZCZĘDZAĆ
PIENIĄDZE?**

POZOSTALI PARTNERZY

Mieszkanicznik od podszewki

Wolność finansowa , Inwestowanie w nieruchomości w kreatywny sposób .

