

# Refinansowanie – już od jakiegoś czasu mam kredyt, czy mogę obniżyć jego koszt?

**Poniższy tekst jest przeniesiony z książki TAJNA BRÓŃ KREDYTOBIORCY – praktycznego poradnika dla wszystkich kredytobiorców.**

Założenie jest proste. Zaciągasz kredyt. Za jakiś czas pojawia się nowa, lepsza oferta. Przenosisz swój kredyt do innego banku (refinansujesz). Na koniec zostajesz z kredytem, którego ogólny koszt jest mniejszy niż w poprzednim banku.

Rzeczywistość jest jednak inna. Często okazuje się, że przenosząc kredyt do innego banku, wyjdiesz na zero dopiero po kilku latach, a czasem ogólny koszt z pozoru tańszego kredytu okazuje się większy niż w poprzednim banku.

No dobrze, jak zatem rozpoznać, czy refinansowanie będzie się opłacać? To bardzo proste! Wystarczy przeliczyć wszystkie koszty.

Zacznijmy od wyliczenia ogólnego kosztu już posiadanego kredytu. Kosztu, jaki jeszcze musisz ponieść, ze względu na to, że płacisz kredyt już od jakiegoś czasu.

## **Przykład:**

- Wysokość zaciągniętego kredytu: 300 000 zł
- Obecne saldo zadłużenia: 291 420 zł (aby dowiedzieć się jakie jest aktualne saldo, zajrzyj do harmonogramu spłacania rat)
- Waluta: PLN
- Okres kredytowania: 30 lat (360 miesięcy)
- Kredyt spłacany od równo 2 lat. Okres pozostający do spłaty 28 lat (336 miesięcy)
- Marża: 2,6% (jej wysokość znajdziesz w umowie kredytowej)
- WIBOR3M: 2,72% (wysokość stóp procentowych znajdziesz w Internecie)
- Łączne oprocentowanie: 5,32% (marża + stopa procentowa)
- Rata równa dla powyższych parametrów: 1 669 zł
- Wysokość odsetek, które musisz jeszcze zapłacić. [Tę wartość obliczysz, jeśli zajrzesz do ostatniego harmonogramu płacenia rat, który otrzymałeś z banku. Znajdź obecne saldo zadłużenia i odejmij je od wysokości raty pomnożonej przez liczbę miesięcy pozostałych do spłaty. W naszym przykładzie do spłaty pozostaje 269 364 zł ( $1\,669 \text{ zł} \times 336 - 291\,420 \text{ zł}$ ).
- Inne koszty, które będziemy musieli ponieść, jeżeli zostawimy kredyt w obecnym banku:
  - ubezpieczenie niskiego wkładu własnego: 3000 zł,
  - ubezpieczenie nieruchomości przez 28 lat: 6720 zł ( $28 \times 240 \text{ zł}$ ),

- koszt utrzymania konta w banku przez 28 lat: 3360 zł ( $336 \times 10$  zł).
- **Łączny koszt utrzymania kredytu przez następne 28 lat wynosi około 573 864 zł** (suma powyższych kosztów) i to jest nasza wartość wyjściowa, do której będziemy porównywać inne, lepsze oferty.

Jeśli przeniesiesz kredyt do innego banku, obniżysz jedynie niektóre koszty. Koszt, który ma decydujący wpływ na opłacalność inwestycji, to łączny koszt kredytu, jaki trzeba ponieść od dziś aż do dnia jego całkowitej spłaty.

### Przykład:

Oferta dla refinansowania:

- Kwota kredytu: 297 248 zł ( $291\,420$  zł + 2% zł prowizji za wcześniejszą spłatę obecnego kredytu, którą kredytujemy)
- Saldo zadłużenia w momencie wypłaty kredytu: 297 248 zł
- Waluta: PLN
- Okres kredytowania: 28 lat (336 miesięcy)
- Marża: 2,0%
- WIBOR3M: 2,72%
- Łączne oprocentowanie: 4,72%
- Rata dla powyższych parametrów: 1595 zł. Raty równe - nie malejące.
- Wysokość odsetek, które musimy jeszcze zapłacić: 238 672 zł ( $1595$  zł  $\times$  336 – 297 248 zł)
- Najważniejsze koszty do poniesienia przy przeniesieniu kredytu:
  - Prowizja bankowa od wcześniejszej spłaty kredytu (który refinansujemy) 5828 zł ( $291\,420$  zł  $\times$  2%). Już uwzględniona powyżej, naliczana od kapitału pozostającego do spłaty. Najczęściej prowizja ta wynosi 2% przez pierwsze 2-3 lata spłaty kredytu. Potem zazwyczaj koszt spłaty wynosi 0 zł.
  - Prowizja bankowa od wypłaty kredytu w nowym banku. Warto znaleźć bank, który ma specjalną ofertę refinansowania. W takich ofertach najczęściej prowizja wynosi 0 zł. Takie założenie przyjmijmy również do naszych wyliczeń.
  - Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego: 3000 zł
  - Ubezpieczenie nieruchomości przez 28 lat: 6720 zł ( $240 \times 28$  zł)
  - Koszt podwyższenia raty do momentu wpisu banku do KW: 500 zł
  - Koszt utrzymania konta w banku przez 28 lat: 0zł. Dziś banki mają w swojej ofercie konta za 0 zł. Najczęściej wystarczy płacić kartą płatniczą, zamiast gotówką za zakupy.
- **Łączny koszt kredytu przez następne 28 lat wynosi około 546 140 zł.**

Jak łatwo zauważyć, **w tym wypadku zaoszczędzisz około 27 724 zł** (573 864 zł – 546 140 zł). Jeśli spojrzymy na to z innej strony, rata spadła z 1669 do 1595 zł, a więc co miesiąc oszczędzisz 74 zł.

## **Czy przy istnieniu granicy czasu, po przekroczeniu której refinansowanie się nie opłaca?**

Do odpowiedzi na to pytanie skłonił mnie czytelnik bloga o nicku „bart”. Jego wypowiedź, możesz przeczytać w komentarzach. Otóż odpowiedź na to pytanie brzmi – TAK istnieje granica czasu, po której refinansowanie z punktu widzenia kalkulatora finansowego nie ma sensu. Jednak dla kredytu z okresem kredytowania 30 lat, ten okres wynosi nie około 4 lata (jak wspominałem w podcaście) od momentu uruchomienia/wypłaty kredytu, a znacznie więcej – ponad 10 lat. Co ciekawe dotyczy to kredytów spłacanych zarówno w ratach równych jak i malejących!

Aby to szerzej zobrazować, postępuję się rozwinięciem naszego powyższego przykładu. Zmodyfikuję jednak trochę jego parametry. Zmiana polega na tym, że zamiast wspomnianych 2 lat, raty kredytu spłacamy już od lat 4. Reszta parametrów pozostaje bez zmian.

- Wysokość zaciągniętego kredytu: 300 000 zł
- Obecne saldo zadłużenia: 282 295 zł
- Kredyt spłacany od równo 4 lat. Okres pozostający do spłaty 26 lat (312 miesięcy)
- Marża: 2,6%
- WIBOR3M: 2,72%
- Łączne oprocentowanie: 5,32% (marża + stopa procentowa)
- Rata równa dla powyższych parametrów: 1669 zł
- Wysokość odsetek, które musisz jeszcze zapłacić 238 433 zł (1669 zł x 312 – 282 295 zł).
- Inne koszty, które będziemy musieli ponieść, jeżeli zostawimy kredyt w obecnym banku:
  - ubezpieczenie niskiego wkładu własnego: 3000 zł,
  - ubezpieczenie nieruchomości przez 26 lat: 6240 zł (26 x 240 zł),
  - koszt utrzymania konta w banku przez 26 lat: 3120 zł (312 x 10 zł).
- **Łączny koszt utrzymania kredytu przez następne 28 lat wynosi około 533 088 zł**

### **Oferta dla refinansowania:**

- Kwota kredytu: 287 940 zł (282 295 zł + 2% zł prowizji za wcześniejszą spłatę obecnego kredytu, którą kredytujemy)
- Saldo zadłużenia w momencie wypłaty kredytu: 287 940 zł

- Waluta: PLN
- Okres kredytowania: 26 lat (312 miesięcy)
- Marża: 2,0%
- WIBOR3M: 2,72%
- Łączne oprocentowanie: 4,72%
- Rata dla powyższych parametrów: 1 603 zł. Raty równe - nie malejące.
- Wysokość odsetek, które musimy jeszcze zapłacić: 212 196 zł (1 603 zł x 312 – 287 295 zł)
- Najważniejsze koszty do poniesienia przy przeniesieniu kredytu:
  - Prowizja bankowa od wcześniejszej spłaty kredytu (który refinansujemy). Już uwzględniona powyżej.
  - Prowizja bankowa od wypłaty kredytu w nowym banku 0 zł.
  - Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego: 3000 zł
  - Ubezpieczenie nieruchomości przez 26 lat: 6240 zł (26 x 240 zł),
  - Koszt podwyższenia raty do momentu wpisu banku do KW: 500 zł
  - Koszt utrzymania konta w banku przez 28 lat: 0zł.

### **Łączny koszt utrzymania kredytu przez następne 26 lat wynosi około 509 876 zł**

Wnioski nasuwają się same. Jak łatwo zauważyć, **w tym wypadku zaoszczędzisz zatem 23 212 zł** (533 088 zł – 509 876 zł). Co z ratą? Była 1 669 zł. Po refinansowaniu wynosi 1 603 zł, a więc o 66 zł mniejsza.

Jak widać, okres spłaty kredytu – od 4lat – nie zmienił wiele. Refinansowanie przy powyższych parametrach nadal się opłaca. **Zatem, jeśli spłacasz kredyt od ponad 4 lat, nadal możesz na refinansowaniu – zyskać.**

### **Na co zwrócić szczególną uwagę?**

- Dziś wymagany wkład własny jest na poziomie 10%, od 1 stycznia 2016, będzie to 15%, więc, kupując nieruchomość wartą 300 000 zł, możesz uzyskać maksymalnie 270 000, lub 255 000 zł kredytu. W tym wypadku potrzebujesz kredyt w wysokości 297 248, lub 287 940 zł. Jak zatem dostać taki kredyt? Myślę, że wiesz, jeżeli nie, zapraszam do mojej książki TAJNA BROŃ KREDYTOBIORCY, do działu „100% legalne sposoby na poradzenie sobie z wkładem własnym”
- Może się okazać, że przeniesienie kredytu do innego banku będzie tylko minimalnie tańsze lub nawet droższe. Warto, mimo wszystko, rozważyć taką możliwość. W nowym banku być może nie będą od ciebie żądać zakupu dodatkowych rozwiązań finansowych, takich jak karta kredytowa, ubezpieczenia itp. Trzeba je utrzymywać

zazwyczaj przez znaczną część okresu kredytowania. Oprócz myślenia o płaceniu rat, musisz również pamiętać o korzystaniu z tych rozwiązań. Jeśli tak się nie stanie, oprocentowanie może poszybować w górę. Jeżeli obecnie posiadasz owe rozwiązania, być może będziesz chciał się ich pozbyć, a wtedy refinansowanie - właśnie z tego powodu - może okazać się strzałem w dziesiątkę.

- Prowizja za wcześniejszą spłatę. Sprawdź dokładnie w swojej umowie kredytowej, czy ta prowizja w ogóle obowiązuje. Być może występuje ona tylko w wypadku częściowej lub całkowitej spłaty. Sprawdź również w Internecie, czy inni klienci twojego banku nie znaleźli jakiegoś luki prawnej umożliwiającej wcześniejszą spłatę za 0 zł.

Jeżeli pojawiły Ci się jakieś pytania, odezwij się do nas pod adres [kontakt@szczepankiewicz.biz](mailto:kontakt@szczepankiewicz.biz)

Ronald Szczepankiewicz