



**PRIVATE  
SOLUTIONS**  
FINANSE I NIERUCHOMOŚCI

Niezbędnik kredytobiorcy.

# **6 istotnych elementów najlepszego kredytu hipotecznego**



| Zastanawiasz się nad zakupem mieszkania, działki budowlanej lub budową domu?  
Chciałbyś mieć pewność, że decydując się na kredyt hipoteczny została podjęta przez Ciebie świadoma decyzja?  
Istotne są dla Ciebie jak najniższe koszty związane z pozyskaniem kredytu hipotecznego?

Przygotowaliśmy dla Ciebie listę niezbędnych do przeanalizowania pozycji, na które musisz koniecznie zwrócić uwagę przed wyborem kredytu hipotecznego!



## 1. WKŁAD WŁASNY KREDYTOBIORCY

Środki, jakie wnoszą klienci przed zakupem nieruchomości.

Wkładem własnym mogą być **środki finansowe** klienta, a także **nieruchomości** takie jak **działka budowlana** czy **inny lokal mieszkalny**.

Jest to niezmiernie ważna pozycja, gdyż to właśnie wkład własny decyduje o **marży kredytu hipotecznego**, która będzie obowiązywała przez cały okres kredytowania.

Rekomendowane jest zaangażowanie co najmniej **20% środków własnych**, dzięki czemu można uzyskać niższą marżę kredytu oraz uniknąć dodatkowych kosztów takich jak ubezpieczenie niskiego wkładu własnego.

Należy jednak pamiętać, iż **minimalny wkład własny** wymagany przez instytucje finansowe jest na poziomie **10% wartości nabywanej nieruchomości**. Jest to ważna informacja dla osób nie posiadających wystarczających środków. Jednak osoby decydujące się na dany krok muszą liczyć się z **wyższą marżą kredytu** oraz **dodatkowym ubezpieczeniem** niskiego wkładu własnego.

## 2. OKRES KREDYTOWANIA

Czas, na jaki zaciągamy zobowiązanie finansowe.

Decydując się na kredyt hipoteczny zwracamy szczególną uwagę na **ratę kredytu**, jaką będziemy musieli płacić do banku. Jest ona **niższa**, jeśli okres kredytowania jest **dłuższy**. Dodatkowo mając mniejszą ratę kredytu uzyskujemy **większą zdolność kredytową**, a więc możemy pozwolić sobie na zakup np. większego mieszkania. Należy jednak pamiętać, że **im dłuższy okres** kredytowania tym **więcej odsetek** jest do zapłacenia.

Na szczęście zmiany jakie mają miejsce w ofertach kredytów hipotecznych w tej kwestii są bardzo pozytywne, tzn. pewne banki nie pobierają już **żadnych opłat za nadpłacanie kredytu** lub jego całkowitą spłatę przed terminem.

Mamy zatem komfortową sytuację polegającą na tym, że decydując się na np. **trzydziestoletni** okres kredytowania możemy cieszyć się **niską ratą kredytu**, a kiedy zgromadzimy większe środki finansowe możemy w każdym momencie **nadpłacić kredyt** i jednocześnie skrócić okres spłaty zobowiązania.

### 3. MARŻA BANKU

Składowa część oprocentowania kredytu.

Marża jest to **nieodłączny składnik oprocentowania** każdego kredytu i to na niej bezpośrednio zarabia bank. Większa marża oznacza **wyższe oprocentowanie kredytu** a co za tym idzie większy zarobek dla instytucji finansowej.

Otrzymując wysoką marżę kredytobiorca płaci **wyższą ratę oraz odsetki od kredytu**. Możemy jednak wpłynąć na poziom marży i znacznie ją obniżyć.

Najważniejsze czynniki to:

- **wkład własny** (im wyższy tym niższa marża)
- **typ** kredytowanej nieruchomości
- **ocena kredytowa** klienta w Biurze Informacji Kredytowej (BIK)
- źródło i typ **dochodów**
- dokupienie dodatkowych rozwiązań finansowych typu **ubezpieczenie** na życie, nieruchomości czy karty kredytowej.

### 4. WYSOKOŚĆ I RODZAJ OPROCENTOWANIA

Za co płaci kredytobiorca.

Oprocentowanie kredytu to składowa dwóch części - **marży banku** oraz **stopy procentowej**.

Stopa procentowa nazywana jest również **WIBOR** i taka terminologia obowiązuje w Polsce. Jest to stawka oprocentowania pieniędzy po jakiej **banki pożyczają je między sobą**. W Polsce ich wysokość uzależniona jest pośrednio od stóp Narodowego Banku Polskiego. Należy pamiętać, iż oprocentowanie kredytu hipotecznego jest **zmienne**, co prawda marża jest stała, ale WIBOR ulega wahaniom i niestety nie mamy na niego wpływu.

Decydując się na kredyt hipoteczny należy uwzględnić w naszym domowym budżecie **zmiany wysokości raty kredytowej**, która będzie się zmieniała wraz ze wzrostem lub spadkiem stawki WIBOR. W ostatnich kilku latach **stopy procentowe** były na rekordowo niskim poziomie (aktualnie jest to około **1,72%**), dzięki temu kredytobiorcy płacili **niskie raty** z tytułu miesięcznych zobowiązań.

Należy jednak pamiętać, iż taka sytuacja nie będzie trwała w nieskończoność, podwyżka stopy procentowej oznaczać będzie wyższą ratę kredytu i jest ona tylko **kwestią czasu**.



## 5. RATA RÓWNA | RATA MALEJĄCA

Sposoby spłaty zobowiązania kredytowego.

Decydując się na kredyt hipoteczny mamy do wyboru spłatę zobowiązania w ratach **równych** lub **malejących**.

**Raty równe** (annuitetowe) są wariantem spłaty cieszącym się dużym zainteresowaniem wśród kredytobiorców. Popularność ta wynika głównie z dwóch powodów.

Po pierwsze, system spłaty oceniany jest przez banki jako **mniej ryzykowny**. Wynika to z faktu, że w pierwszych latach wysokość miesięcznej raty równej jest znacznie niższa od raty malejącej, a to istotnie wpływa na zdolność kredytową wnioskodawcy.

Po drugie, wprowadzają pewien **ład w zarządzaniu domowym budżetem**, choć nie oznacza, że ich kwota zawsze będzie taka sama. Istotnym minusem jest **wysokość odsetek** jakie należy zapłacić dla banku – jest ich po prostu więcej i **całkowity koszt kredytu jest wyższy**.

**Raty malejące** (kapitałowe), w ogólnym rozrachunku są **tańsze** i dzięki nim **całkowity koszt kredytu jest niższy**. Stosowane są jednak znacznie rzadziej niż raty równe. Głównym powodem takiego stanu rzeczy są powody związane z procesem **zdolności kredytowej klienta**. W początkowym okresie spłaty zobowiązania rata malejąca znacznie **mocniej obciąża budżet kredytobiorcy**, gdyż może być nawet **kilkadziesiąt procent wyższa** od raty równej. Często to właśnie ten parametr decyduje o przyznaniu finansowania we wnioskowanej kwocie. Może okazać się, że spełniamy oczekiwania banku wyłącznie pod warunkiem zastosowania rat równych.

## 6. KOSZTY DODATKOWE

Na co jeszcze należy zwrócić uwagę.

Banki bardzo często zachęcają do skorzystania z oferty kredytowej podkreślając przewagę jednego z parametrów swojej oferty. W dużej mierze komunikują się poprzez **niską marżę kredytu hipotecznego**.

Ważne jest, aby osoby decydujące się na **długoterminowe zobowiązanie** zwróciły również uwagę na następujące kwestie:

1. **Prowizja banku** – stanowi jednorazowy koszt, który kształtuje się w przedziale od 1 do nawet 3% i pobierana jest przed uruchomieniem kredytu
2. **Ubezpieczenia** - na życie oraz od utraty pracy
3. **Karta kredytowa**
4. **Konto**
5. **Całkowita spłata i nadpłata kredytu**
6. **Wycena nieruchomości**

Mało istotne na pierwszy rzut oka pozycje mogą jednak w istotny sposób podnieść **koszt naszego kredytu**. W ostatecznym rozrachunku może to być nawet **kilkadziesiąt tysięcy złotych**. Należy zatem przywiązywać również dużą uwagę do **kosztów dodatkowych**.

## AUTOR

### Piotr Bagiński

Prezes Zarządu firmy Private Solutions. Doświadczony menadżer, doradca i specjalista do spraw sprzedaży. Od lat zajmuje się rynkiem kredytowym oraz nieruchomościami inwestycyjnymi.

## KONTAKT

Aby uzyskać więcej informacji na temat inwestycji oraz możliwości wynajmu zapraszamy do kontaktu:

**Piotr Bagiński**  
CEO

**502 644 631**  
[piotr.baginski@privatesolutions.pl](mailto:piotr.baginski@privatesolutions.pl)

**Private Solutions** Sp. z o.o. Sp. k.  
ul. Legnicka 57w/6  
54-202 Wrocław

[www.privatesolutions.pl](http://www.privatesolutions.pl)



**PRIVATE  
SOLUTIONS**  
FINANSE I NIERUCHOMOŚCI