



REFINANSOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO

Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem długoterminowym. Spłacanym często na 20 -30 lat. Wiele osób uważa, że jest zobowiązana **spłacać kredyt przez cały okres w tym samym banku**.

W ciągu tak długiego okresu zmienia się wiele czynników zewnętrznych, które mają wpływ na oferty banków. Może się okazać, że **warunki proponowane przez banki aktualnie, są lepsze** niż te, które były dostępne kiedy zaciągałeś swój kredyt. Czytając ten materiał dowiesz się, jak krok po kroku **przeprowadzić proces refinansowania Twojego kredytu w innym banku**. Znajdziesz także przykład jak wygląda to w praktyce.

W obecnym czasie, Klienci często podejmują decyzję o refinansowaniu kredytu nie tylko ze względu na niższą marżę, ale także ze względu na możliwość zmiany oprocentowania zmiennego na stałe lub inne lepsze rozwiązania, które w ich banku nie występują.

Skontaktuj się z nami
i sprawdź, jakie masz
możliwości.

Web: profesjonalnefinanse.pl

Tel: 531 800 777

Mail: kontakt@profesjonalnefinanse.pl

DLACZEGO REFINANSOWANIE KREDYTU JEST OPŁACALNE

Wzrosła wartość nieruchomości

W momencie zaciągania pierwszego kredytu Twoja nieruchomość jest warta X, a po kilku latach jej cena zazwyczaj wzrasta. Część kredytu została już spłacona, więc masz korzystniejszy stosunek wartości nieruchomości do kredytu niż pierwotnie. Banki oceniają to wg wzoru LTV (Loan to value) Poniżej przykład:

Rok 2017 – Cena zakupu nieruchomości 500 000 PLN | Kredyt Hipoteczny 450 000

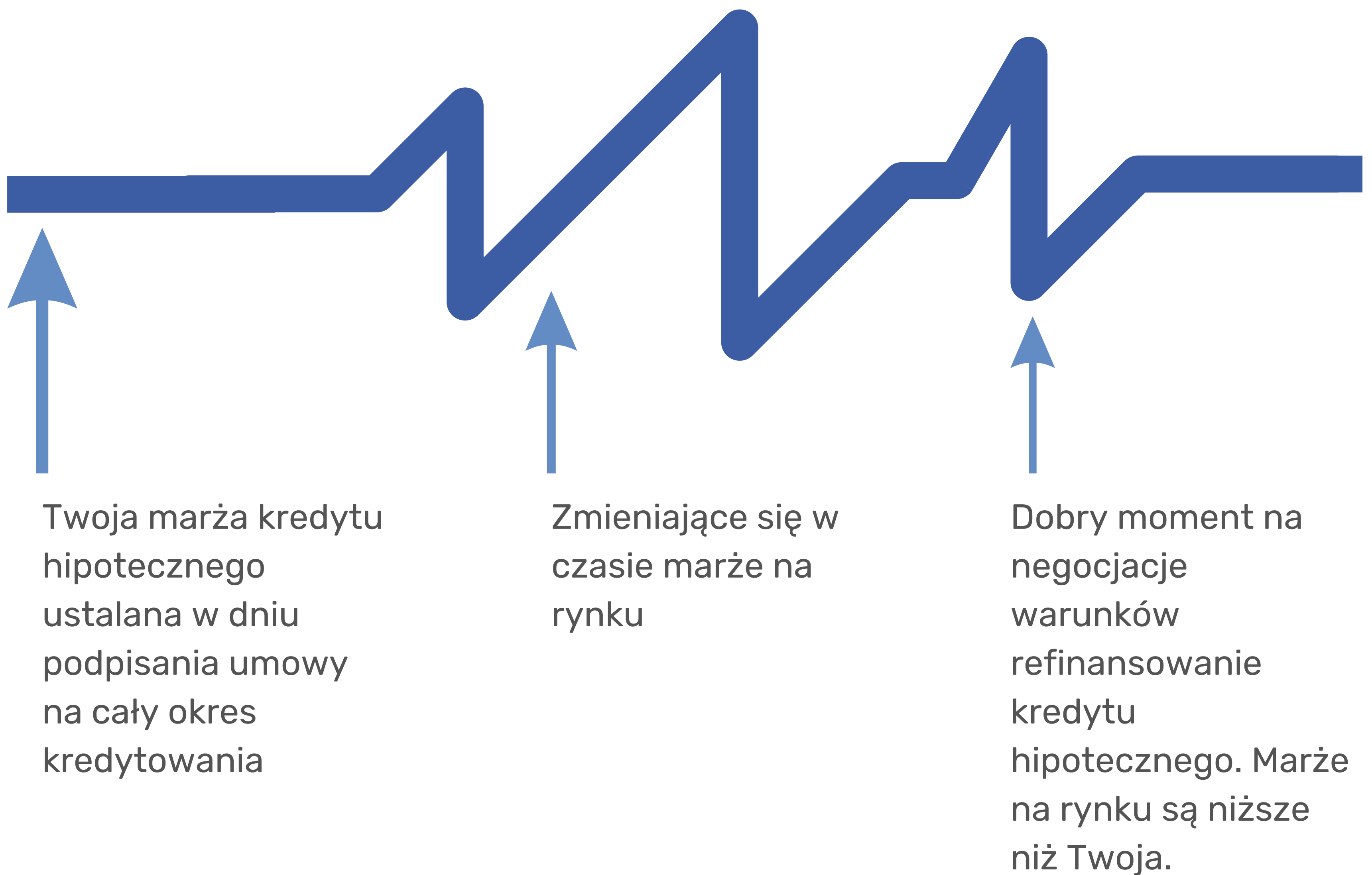
$$\text{LTV} = \frac{450\,000 \text{ (wartość kredytu)}}{500\,000 \text{ (wartość nieruchomości)}} = 0,9 = 90\%$$

Rok 2022 – Sytuacja ulega zmianie: Twoja nieruchomość jest warta 600 000 PLN (wzrost rynkowy + Twoje inwestycje w nieruchomość), Kredyt pozostały do spłaty: 402 000 PLN.

$$\text{LTV} = \frac{402\,000 \text{ (wartość kredytu)}}{600\,000 \text{ (wartość nieruchomości)}} = 0,67 = 67\%$$

W roku 2017 w oczach banku miałeś jedynie 10% wkładu własnego, ale już po 5 latach Twój wkład własny (realny) w ocenie banku to 33%. Dzięki temu nowy bank będzie mógł zaproponować Tobie bardziej atrakcyjne warunki niż obecny.

Zmieniające się marże kredytów



Powyższy schemat dotyczy także kredytów z oprocentowaniem stałym, jednak marża wtedy ustalana jest na np. 5 lat. Jeśli tym czasie pojawią się lepsze dostępne marże, taki kredyt również można przenieść do innego banku na oprocentowanie stałe, ale lepsze niż w Twoim aktualnym banku.

Splacasz saldo kredytu, a nie odsetki

Pamiętaj, że nadpłacając lub spłacając całkowicie stary kredyt, każde środki pokryją kapitał pozostały do spłaty, a nie odsetki. Wśród ludzi panuje często mylna opinia, że spłacając kredyt wcześniej, muszą spłacić go wraz z odsetkami, które zostały przedstawione w harmonogramie na cały okres kredytu. Opinia ta jest też wyrażana w stwierdzeniu „na początku spłaca się same odsetki”.

Wrażenie takie powstało z powodu tego, że większość kredytów zaciąganych jest na długi okres, więc w pojedynczej racie na początku spłaty wartość kapitału może być niższa niż wartość odsetek. Pokaże to poniższy harmonogram. Należy jednak zwrócić uwagę, że saldo kredytu zawsze maleje, po każdej zapłacie raty jest niższe o część kapitałową zawartą w racie.

W przypadku refinansowania kredytu mówimy tylko o saldzie pozostałym do spłaty. Odsetki zawarte w harmonogramie dotyczące przyszłych dat nigdy nie zostaną naliczone. Harmonogram służy jedynie temu, aby klient miał informację jakie raty będzie płacił bez dokonywania żadnych zmian w kredycie

HARMONOGRAM SPŁAT RAT RÓWNYCH					
Miesiąc	Rata odsetkowa	Rata kapitałowa	Pełna rata	Spłacony kapitał	Pozostały kapitał do spłaty
SUMA:	12 448,53 PLN	6 597,130000000005 PLN	19 045,68 PLN	-	-
1.	1 196,66	619,66	1 816,33	619,65	399 380,34
2.	1 194,81	621,52	1 816,33	1 241,17	398 758,82
3.	1 192,95	623,37	1 816,33	1 864,54	398 135,45
4.	1 191,08	625,25	1 816,33	2 489,79	397 510,20
5.	1 189,21	627,11	1 816,33	3 116,90	396 883,09
6.	1 187,34	628,99	1 816,33	3 745,90 +100 000,00	396 254,10 -100 000,00
7.	886,29	471,66	1 357,95	104 217,57	295 782,43
8.	884,88	473,07	1 357,95	104 690,64	295 309,36
9.	883,46	474,49	1 357,95	105 165,13	294 834,87
10.	882,04	475,91	1 357,95	105 641,03	294 358,96
11.	880,62	477,33	1 357,95	106 118,37	293 881,63
12.	879,19	478,76	1 357,95	106 597,13 +293 402,87	293 402,87 -293 402,87
13.	0,00	0,00	0,00	400 000,00	0,00
Miesiąc	Rata odsetkowa	Rata kapitałowa	Pełna rata	Spłacony kapitał	Pozostały kapitał do spłaty
SUMA:	12 448,53 PLN	6 597,130000000005 PLN	19 045,68 PLN	400 000,00 PLN	0,00 PLN

Nadpłata częściowa może spowodować skrócenie okresu lub zmniejszenie wartości raty (na przykładzie).

W przypadku całkowitej spłaty kredytu np. przy refinansowaniu, nowy bank spłaca całość pozostałego kapitału. Ty splacasz ten kapitał już w nowym banku. Jedyńm kosztem jaki poniosłeś w starym banku jest łączna rata odsetkowa, którą już zapłaciłeś przed refinansowaniem.

Bank musi wyrazić zgodę na przeniesienie kredytu

Bank, w którym masz kredyt nie ma prawa nie zgodzić się na przeniesienie go do innego banku. Ważne jest, aby to nowy bank wyraził zgodę na przejęcie zobowiązania. Jedyne, co może zrobić bank, w którym pierwotnie zaciągałeś kredyt, to naliczyć opłaty za wcześniejszą spłatę, dlatego istotna jest analiza umowy i wszystkich kosztów, które mogą pojawić się przy przeniesieniu kredytu hipotecznego.

Tabela przedstawiająca koszt refinansowania kredytu

Koszty, które pojawią się na pewno	Koszty, które mogą pojawić się w zależności od zapisów umowy
Wycena nieruchomości – w zależności od oferty, około 500 PLN	Prowizja za wcześniejszą spłatę w starym banku
Ubezpieczenie pomostowe – Od 0,05% do 1,5%	Prowizja za udzielenie kredytu w nowym banku
Wykreślenie starego banku z KW – 100 PLN	Ubezpieczenia np. życia
Wpis nowego banku do KW – 200 PLN	Koszty prowadzenia rachunku i produktów dodatkowych

Proces refinansowania kredytu będzie opłacalny, jeśli nasz nowy kredyt będzie bardziej atrakcyjny niż nasz stary kredyt. Bardziej atrakcyjny może jednak oznaczać dla różnych osób coś innego. Dla większości osób będzie to po prostu kredyt tańszy, zarówno biorąc pod uwagę miesięczną ratę, jak i koszty całkowite.

Dla części znaczenie będzie miało bezpieczeństwo, np. przechodząc z oprocentowania zmiennego na stałe.

Czasami znaczenie będą miały bardziej „miękkie” czynniki jak np. niezadowolająca obsługa w starym banku, bliskość oddziału czy funkcjonalność obsługi kredytu online. Te czynniki jednak stawiane są zazwyczaj w drugim rzędzie.

Jeśli już zdecydujesz się na działanie ze swoim kredytem we współpracy z nami, proces przebiegnie w poniższym schemacie:

1

Analiza warunków aktualnego kredytu. Ocenie podlegają wszystkie koszty tj:

- Marża i oprocentowanie.
- Prowizja za wcześniejszą spłatę.
- Ubezpieczenia: życia, nieruchomości, pomostowe, niskiego wkładu własnego, ryzyka utraty pracy, inne.
- Produkty dodatkowe: konto, karta kredytowa, programy oszczędnościowe itp.

2

Wybór najlepszej aktualnie oferty kredytu.

3

Przedstawienie korzyści wynikających z przeniesienia kredytu hipotecznego. Decyzja o przeniesieniu.

4

Przygotowanie dokumentów do złożenia wniosku. Bank, który ma przejąć Twoje zobowiązanie zbada Twoją zdolność kredytową i oceni nieruchomość, podobnie jak w procesie zaciągania pierwszego kredytu, będzie to jednak bardziej komfortowa sytuacja, ponieważ nie „goni cię” już żaden termin wyznaczony przez sprzedającego, a w przypadku rezygnacji lub niepowodzenia procesu nic nie tracisz.

5

Po decyzji pozytywnej w nowym banku, prosisz bank w którym masz kredyt o wydanie zaświadczenia, które będzie zawierało następujące informacje:

- Aktualne saldo Twojego kredytu. – Pamiętaj – spłacasz tylko kapitał pozostały, odsetki które zapłaciłbyś w przyszłości nie mają znaczenia.
- Informację o rachunku technicznym do spłaty kredytu.
- Dodatkowe informacje niezbędne do przeniesienia kredytu do nowego banku.

6

Podpisujesz umowę kredytową.

7

Nowy bank spłaca Twoje obecne zadłużenie w aktualnym banku i od tego momentu spłacasz swoje zobowiązanie w nowym banku.

8

Dopełnienie formalności związanych ze zmianą banków. Do sądu prowadzącego księgę wieczystą Twojej nieruchomości składasz wniosek o wykreślenie starego banku i wpisanie na jego miejsce nowego.

9

Spłacasz swój nowy kredyt w tańszej wersji niż poprzedni. Nadal monitorujesz sytuację na rynku kredytów, aby kiedy pojawi się okazja do kolejnych oszczędności proces przeprowadzić ponownie.

4

Skontaktuj się z nami
i sprawdź, jakie masz
możliwości.

Web: profesjonalnefinanse.pl

Tel: 531 800 777

Mail: kontakt@profesjonalnefinanse.pl