



# Jak wybrać kredyt hipoteczny?

<b>Jak zrobić porównanie kredytów hipotecznych?</b>	<b>3</b>
<i>Elementy oceny kredytu hipotecznego</i>	<b>3</b>
<i>Na co masz wpływ w kredycie hipotecznym</i>	<b>3</b>
<i>Jak porównywać kredyty</i>	<b>3</b>
<b>Wkład własny w kredycie hipotecznym</b>	<b>5</b>
<i>Dlaczego warto wyższy wkład własny?</i>	<b>5</b>
<i>Kiedy warto mieć niższy wkład własny?</i>	<b>5</b>
<i>Co ryzykujesz biorąc kredyt na 100% inwestycji?</i>	<b>5</b>
<b>Raty równe i raty malejące kredytu hipotecznego - jakie wybrać?</b>	<b>7</b>
<i>Co lepsze, malejące raty czy równe raty?</i>	<b>7</b>
<i>Kredyt na 40 lat, jakie raty?</i>	<b>7</b>
<i>Mogę spłacać 1000 zł miesięcznie, jakie raty?</i>	<b>8</b>
<b>Kredyt hipoteczny w walucie obcej (Euro, franki) czy w PLN?</b>	<b>9</b>
<i>Do kredytów walutowych potrzebna wyższa zdolność kredytowa</i>	<b>9</b>
<i>Uważaj na różnice kursowe i spread</i>	<b>9</b>
<i>Ryzyko kursowe przy kredytach mieszkaniowych</i>	<b>10</b>
<i>Jakie zalety kredytu w walucie obcej?</i>	<b>10</b>
<b>Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego</b>	<b>11</b>
<i>Banki bronią się przed wcześniejszą spłatą kredytu</i>	<b>11</b>
<i>Kiedy nie warto szybciej spłacać kredytu</i>	<b>11</b>
<i>Kiedy warto szybko spłacić kredyt</i>	<b>11</b>
<i>Refinansowanie kredytu - zmienić kredyt na tańszy</i>	<b>11</b>

## Jak zrobić porównanie kredytów hipotecznych?

Na rynku panuje bardzo duża konkurencja pod względem ofert kredytów hipotecznych. Prawie każdy bank kusi nas reklamami i przekonuje do wybrania właśnie jego przy finansowaniu zakupu mieszkania lub domu. Intuicyjnie wiemy, że te oferty muszą się czymś różnić i z pewnością są kredyty "gorsze" i "lepsze". Jak porównać oferty kredytowe?

### Elementy oceny kredytu hipotecznego

Porównując kredyty hipoteczne musimy wziąć pod uwagę kilka ich parametrów:

1. wkład własny i warunki kredytu zależnie od niego,
2. rodzaj rat - równe, malejące.
3. waluta w jakiej bierzemy kredyt,
4. sposób wyliczania zdolności kredytowej,
5. stopa procentowa - sposób jej wyliczania, marża banku,
6. prowizje banku,
7. możliwość wcześniejszej spłaty kredytu.

### Na co masz wpływ w kredycie hipotecznym

Spośród powyższych elementów możemy wyróżnić trzy, na które masz jako kredytobiorca bezpośredni wpływ: wkład własny, rodzaj rat i waluta kredytu. Warunki kredytu są zwykle korzystniejsze gdy Twój wkład własny jest wyższy, ale są też powody by nie zużywać wszystkich swoich oszczędności na niego. Zależnie od Twojej obecnej i przewidywanej sytuacji finansowej bardziej korzystne mogą być raty równe lub malejące. Waluta kredytu, jaką wybierzesz, zależy zwykle od Twojej skłonności do ryzyka. Obce waluty oznaczają niższe oprocentowanie, ale także ryzyko wzrostu rat, gdy ich kursy zaczną się wahać.

### Jak porównywać kredyty

Gdy już wybierzesz ile własnych pieniędzy chcesz przeznaczyć na nieruchomość, jaki rodzaj rat wybrać i w jakiej walucie wziąć kredyt, możesz zacząć na dobre porównywanie ofert banków. Będziesz mógł wyeliminować te, które wyliczą Twoją zdolność kredytową na zbyt niskim poziomie, byś mógł zaciągnąć kredyt hipoteczny. Spośród pozostałych będziesz mógł przestudiować stopy procentowe i prowizje. Często banki rekompensują sobie z nadwyżką

zerowe prowizje wyższym oprocentowaniem, dlatego warto dokładnie obliczyć ile będzie Ciebie kosztował kredyt w całym okresie jego trwania. Ważna jest też możliwość wcześniejszej spłaty, chociażby po to, abyś mógł w razie potrzeby bez trudu zastąpić go po kilku latach nowym kredytem w innym banku, na lepszych warunkach.

[Poproś o telefon od z doradcy kredytowego, bo pomoże Ci bezpłatnie.](#)

## Wkład własny w kredycie hipotecznym

Biorąc kredyt hipoteczny musisz zdecydować się jaką część inwestycji pokryjesz sam, a jaką ma pokryć bank. Suma, jaką wykładasz Ty to Twój wkład własny. Banki często operują pojęciem LTV, z angielskiego "loan to value". Jest to wysokość kredytu podzielona przez wartość nieruchomości. Jeżeli kupujesz mieszkanie za 100.000 zł i sam wykładasz 30.000 zł, a bank finansuje pozostałe 70.000 zł, to Twój wkład własny to 30.000 zł, a LTV wynosi 70%.

### Dlaczego warto wyższy wkład własny?

Z reguły warunki jakie oferuje bank są korzystniejsze gdy Twój udział w finansowaniu inwestycji jest większy. Dla banku jesteś bardziej wiarygodny i stwarzasz mniejsze ryzyko niewypłacalności, gdy sam pokryjesz np. jedną trzecią lub połowę kosztów zakupu lub budowy. Bank oferuje Ci wtedy niższe oprocentowanie rat.

### Kiedy warto mieć niższy wkład własny?

Zamiast wkładać całe nasze oszczędności w nowe mieszkanie lub dom, możesz część z nich zainwestować. Jeżeli uda Ci się to zrobić korzystnie, to zyski z inwestycji będą wyższe niż koszt płacenia wyższych rat. W efekcie zarobisz. Pamiętaj o ryzyku, jakie ponosisz. Pieniądze na lokacie nie będą wyżej oprocentowane niż kredyt. Będziesz musiał zainwestować w akcje lub fundusze, które potencjalnie mają wysoki poziom zwrotu, ale mogą też skurczyć Twoje oszczędności. Porozmawiaj z doradcą finansowym, bo pomoże Ci wybrać najlepsze rozwiązanie.

Zabezpiecz się na nieoczekiwane wypadki, np. utraty pracy. Zamiast wszystko wkładać w kredyt, staraj się mieć odłożone tyle pieniędzy, by móc spłacić z nich co najmniej 6 rat. Wtedy gdy stanie się najgorsze, będziesz miał pół roku na znalezienie nowej pracy.

### Co ryzykujesz biorąc kredyt na 100% inwestycji?

Obecnie wiele banków pozwala wziąć kredyt na 100% wartości mieszkania albo nawet na większą sumę. Jest to dla niektórych pozornie idealne rozwiązanie. Bądź świadom zagrożeń jakie to niesie. Zabezpieczeniem kredytu jest dla banku Twoje mieszkanie. Obecnie ceny na rynku nieruchomości wciąż rosną, ale to może odwrócić się w każdej chwili. Gdy wartość Twojego mieszkania spadnie poniżej wartości kredytu jaki pozostał Ci do spłacenia, bank stwierdzi, że Twój kredyt nie jest w pełni zabezpieczony. Może wymagać od Ciebie dodatkowego zabezpieczenia w postaci np. innej nieruchomości. Dokładnie zapoznaj się z ryzykiem zaciągania kredytu przy tak wysokim LTV.

Gdy już przeczytasz ten artykuł, porozmawiaj z doradcą kredytowym, bo bezpłatnie pomoże Ci dobrać optymalny wkład własny.

[Poproś o telefon od z doradcy kredytowego, bo pomoże Ci bezpłatnie.](#)

## Raty równe i raty malejące kredytu hipotecznego - jakie wybrać?

Gdy zaciągasz kredyt hipoteczny na nowe mieszkanie, dom lub inną nieruchomość, masz zwykle do wyboru dwa rodzaje rat: malejące i równe (inaczej stałe lub annuitetowe). Które są lepsze dla Ciebie? Najpierw wyjaśnimy czym różnią się te dwa rodzaje rat.

Przy ratach malejących, odsetki naliczane są równomiernie podczas całego okresu spłaty kredytu i zależą od tego ile zostało Ci kapitału do oddania. Cały zaciągany kredyt dzielony jest na liczbę rat, którą masz do spłacenia i w ten sposób wyliczana jest tzw. rata kapitałowa - czyli część raty, która oddaje pożyczony kapitał. Do tego bank dodaje odsetki od całości pozostałego na dany moment do spłacenia kredytu i tak powstaje wartość całej raty do zapłacenia. Wraz z upływem czasu spłacasz coraz mniej kapitału do oddania, dlatego odsetki są niższe. Cała rata jest także niższa.

Raty równe kredytu działają w inny sposób. Chodzi o to, aby każda kolejna rata, jak wynika z nazwy, była taka sama. Rata kapitałowa i odsetki zmieniają się podczas trwania kredytu. Na początku, gdy masz jeszcze dużo pieniędzy do oddania bankowi, odsetki stanowią prawie całość wysokości raty. Z biegiem czasu odsetki są niższe, bo masz już mniej kapitału do spłacenia. Aby całkowita rata pozostała równa, rośnie rata kapitałowa. Pod koniec trwania okresu kredytu spłacasz już prawie sam kapitał a odsetki stanowią małą część raty. W sumie w całym okresie kredytu wybierając raty równe zapłacisz więcej odsetek niż wybierając raty malejące.

### Co lepsze, malejące raty czy równe raty?

Jeden rodzaj rat nie jest lepszy od drugiego we wszystkich przypadkach. Gdyby tak było, banki nie oferowałyby wyboru, gdyż nikt nie decydowałby się na gorszy sposób. To jakie raty powinieneś wybrać zależy od Twojej sytuacji i strategii finansowej.

### Kredyt na 40 lat, jakie raty?

Pierwszy wariant analizowania, które raty wybrać, zakłada, że zdecydowałeś się na jakiś okres kredytu. Powiedzmy, że jest to 40 lat.

Jeżeli wybierzesz raty malejące to w sumie zapłacisz mniej odsetek niż przy ratach równych. Pierwsza rata będzie za to wyższa niż przy wyborze wariantu z ratami równymi. Będziesz musiał mieć większą zdolność kredytową, aby otrzymać taki kredyt.

Wybierając raty równe i dobrze inwestując różnicę pomiędzy wysokością pierwszych rat malejących i rat równych, możesz zarobić tyle, że zwrócą Ci się z nadwyżką sumarycznie większe odsetki od kredytu. Jeżeli natomiast nie powiodą Ci się inwestycje, np. zapanuje zła

sytuacja na giełdzie, stracisz na tej operacji. Porozmawiaj bezpłatnie z doradcą kredytowym, bo pomoże Ci dokonać właściwego wyboru.

### **Mogę spłacać 1000 zł miesięcznie, jakie raty?**

Wybór pomiędzy ratami równymi i malejącymi można analizować inaczej. Załóżmy, że możesz przeznaczyć na spłatę kredytu miesięcznie jakąś konkretną kwotę. Jest Ci za to obojętne na ile lat będzie kredyt. W takim przypadku zapłacisz sumarycznie mniej odsetek przy ratach równych 1000 zł na krótszy okres niż wybierając raty malejące, z pierwszą ratą 1000 zł, na więcej lat. Tutaj także możesz zastanawiać się czy lepiej spłacać więcej na miesiąc i płacić mniej odsetek czy zaryzykować, spłacać mniej i inwestować pieniądze. Spotkaj się z doradcą, który bezpłatnie pomoże Ci wybrać.

[Poproś o telefon od z doradcy kredytowego, bo pomoże Ci bezpłatnie.](#)

## Kredyt hipoteczny w walucie obcej (Euro, franki) czy w PLN?

Gdy zaciągasz kredyt hipoteczny możesz się zdecydować na kredyt złotówkowy lub kredyt w walucie obcej. W tym drugim przypadku walutą są najczęściej franki szwajcarskie lub Euro. Oprocentowanie takich kredytów jest niższe niż tych w złotówkach. Czy powinieneś się zdecydować na kredyt w obcej walucie? Co ryzykujesz?

### Do kredytów walutowych potrzebna wyższa zdolność kredytowa

Jeżeli Twoje zarobki są w PLN a chciałbyś wziąć kredyt w obcej walucie, banki traktują Ciebie jako klienta z wyższym ryzykiem. Wymagają od Ciebie wyższej zdolności kredytowej niż gdybyś miał spłacać kredyt o tej samej wartości w złotówkach. Jeżeli masz odpowiednią zdolność kredytową to na co jeszcze powinieneś zwrócić uwagę?

### Uważaj na różnice kursowe i spread

Spread to różnica pomiędzy kursem waluty po jakim bank skupuje od Ciebie walutę i tym po jakim ją Tobie sprzedaje. To sytuacja taka sama jak w kantorze, gdzie np. EURO kupisz za 3,8 PLN, ale gdy będziesz chciał je sprzedać to dostaniesz tylko 3,6 PLN. Gdy bank proponuje Ci kredyt mieszkaniowy lub budowlany, zwróć baczność uwagę na te różnice.

Gdy bowiem zaciągasz kredyt w walucie, jest on od razu przeliczany na PLN według niższego kursu kupna banku. Kwota jest wypłacana Tobie lub deweloperowi w PLN. Gdy przychodzi do spłaty raty, spłacasz ją także w PLN. Bank przelicza kwotę w złotówkach na walutę obcą po gorszym dla Ciebie kursie sprzedaży.

Dla przykładu założmy, że potrzebujesz kredyt na 100.000 PLN i zaciągasz go w Euro. Bankowy kurs kupna to 3,6686 PLN/Euro a sprzedaży 3,8415 PLN/Euro.

Potrzebujesz kredyt na  $100.000 / 3,6686 = 27.258$  Euro.

Założmy teraz, że kursy pozostają niezmiennie przez cały okres spłacania kredytu (dla prostoty obliczeń).

Masz do oddania 27.258 Euro po kursie sprzedaży banku, czyli  $27.258 * 3,8415 = 104.711$  PLN.

Już na wyjściu bank zarobił na operacji wymiany walut prawie 5 tysięcy złotych. Gdy bierzesz większy kredyt czasami udaje się wynegocjować z bankiem zmniejszenie "widetka" kursowych lub w ogóle rezygnację z nich. Porozmawiaj z doradcą kredytowym by nie stracić na różnicach kursowych.

## **Ryzyko kursowe przy kredytach mieszkaniowych**

Kredyt zaciągnięty w walucie innej niż Twoje zarobki wiąże się z ryzykiem wahań kursowych. Jeżeli wartość złotówki spadnie, raty Twojego kredytu w PLN wzrosną. Dobrze jest upewnić się co do możliwości przewalutowania kredytu w okresie jego trwania bez dodatkowych prowizji. Nie eliminuje to całkowicie ryzyka. Przewalutowanie może zwykle nastąpić na jakiś konkretny dzień, np. koniec miesiąca.

Wiele zdarzeń może spowodować nagły spadek kursu złotówki lub wzrostu kursu waluty obcej. W przeciągu kilku lub kilkunastu dni Twoja rata może wzrosnąć o kilkanaście procent albo więcej. Zanim przewalutujesz kredyt będzie już za późno. To trochę jak z krachem na giełdzie i akcjami. Gdy już ich wartość spadnie, za późno na sprzedaż, straty zostały już poniesione.

## **Jakie zalety kredytu w walucie obcej?**

Mimo większego ryzyka kredytów walutowych, są one wciąż popularnym rozwiązaniem. Niższe oprocentowanie powoduje, że możesz mieć nawet kilkaset złotych miesięcznie więcej na wydatki dzięki niższej racie. Jeżeli zastanawiasz się nad kredytem walutowym, spotkaj się bezpłatnie z doradcą, bo pomoże Ci wybrać.

[Poproś o telefon od z doradcy kredytowego, bo pomoże Ci bezpłatnie.](#)

## Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego

Zaciągasz kredyt hipoteczny na parędziesiąt lat i nie liczysz na to, że będziesz miał tyle gotówki aby spłacić go wcześniej niż wymaga tego umowa. Mimo wszystko powinieneś zadbać o takie warunki kredytu, które umożliwią Ci wcześniejszą jego spłatę. Dlaczego?

### Banki bronią się przed wcześniejszą spłatą kredytu

Bank udziela nam kredytu licząc na zarobki z odsetek. Jeżeli kredyt hipoteczny spłacimy wcześniej, bank mniej zarobi. Wiele z nich próbuje się zabezpieczyć na różne sposoby przed taką ewentualnością. Niektóre wprost zabraniają wcześniejszej spłaty. Inne pobierają dodatkowe prowizje od nadplanowo spłacanej kwoty. Jeszcze inne pozwalają na spłacenie dodatkowo jedynie jakiejś sumy co roku bez pobierania opłat. Najlepszym rozwiązaniem dla Ciebie jest kredyt hipoteczny, który możesz spłacić w całości w każdej chwili bez żadnych prowizji.

### Kiedy nie warto szybciej spłacać kredytu

Szybkie spłacanie kredytu nie zawsze ma sens. Jeżeli na inwestowaniu możemy dobrze zarobić, warto właśnie to zrobić z wolnymi środkami. Zwrot z tych inwestycji będzie większy niż odsetki, które zaoszczędzimy wcześniej spłacając kredyt. Są sytuacje, kiedy warto jednak oddać więcej niż wymaga bank.

### Kiedy warto szybko spłacić kredyt

Może się zdarzyć, że masz możliwość uzyskania większych pieniędzy, np. przez sprzedaż innej nieruchomości, którą posiadasz. Załóżmy, że sytuacja gospodarcza w kraju nagle się pogarsza. Ceny akcji na giełdzie jak i mieszkań i domów zaczynają spadać. Zastanów się wtedy nad sprzedażą swej nieruchomości i spłaceniem uzyskanymi pieniędzmi kredytu. Na niektórych instrumentach finansowych zarobić można także licząc na spadki indeksów giełdowych, lecz jest dość ryzykowne. Porozmawiaj z doradcą, by wybrać dobry moment spłaty reszty zadłużenia.

### Refinansowanie kredytu - zmienić kredyt na tańszy

Głównym powodem zabiegania o możliwość wcześniejszej spłaty kredytu jest opcja refinansowania go. Kredyty dostępne obecnie na rynku są oferowane na wiele bardziej korzystnych warunkach niż te sprzed kilku lat. Jeżeli bank pozwala Ci spłacić kredyt w całości na raz, możesz refinansować swój kredyt hipoteczny. Oznacza to, że zaciągasz nowy

kredyt w innym banku i spłacasz nim stary kredyt. Twoje raty mogą się zmniejszyć nawet o 30%.

[Poproś o telefon od z doradcy kredytowego, bo pomoże Ci bezpłatnie.](#)

## Co dalej?

Teraz znasz już podstawowe cechy kredytów hipotecznych. Wiesz na co zwracać uwagę porównując oferty różnych banków. Oferta kredytów hipotecznych na polskim rynku jest jednak szeroka.

Możesz w jednym miejscu porównać kredyty hipoteczne ponad 25 banków i dowiedzieć się o wszystkich kosztach związanych z każdym z nich. Poznasz też swoją zdolność kredytową w różnych bankach. Zachęcamy do [rozmowy z doradcą kredytowym](#). Jest ona bezpłatna i nie zobowiązuje Cię do niczego.

### Podaj dalej

Jeżeli ten mini poradnik był dla Ciebie przydatny, prześlij plik znajomemu! Prosimy jedynie o zachowanie go w tej samej formie, w jakiej był.