

RAPORT Z RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

LIPIEC 2017



NIEZALEŻNE POŚREDNICTWO KREDYTOWE

Ronald Szczepankiewicz & Magdalena Łyczko - Hałaszczyk

W TYM RAPORCIE ZNAJDZIESZ:

1. Wprowadzenie	3
2. Krótkie przypomnienie z czego składa się oprocentowanie kredytu.....	4
3. Kredyty hipoteczne i rynek nieruchomości - przegląd sytuacji rynkowej	5
4. Lipiec 2017. Artykuł - Remont lub wykończenie nieruchomości za pieniądze z kredytu hipotecznego. Krok po kroku!.....	10
5. Artykuł - Jak znaleźć najlepsze inwestycje na rynku nieruchomości.	16
6. Najlepsze oferty pod różnym kątem - z naszej perspektywy, z konkretną ceną. Osoby fizyczne	20
7. Szkolenie "Finansowanie zakupu nieruchomości przy udziale banków"	29
8. Podsumowanie.....	31
9. Książka Tajna Broń Kredytobiorcy – specjalny rabat dla czytelników raportu	32
10. Główni Partnerzy	33

1. WPROWADZENIE



Witam Cię bardzo serdecznie!

Zaczął się lipiec, co dla wielu oznacza początek upragnionych wakacji i urlopów. Pogoda za oknem jednak nie rozpieszcza. Pomimo to, dla inwestorów to gorący okres. ☺ Mieszkaniowy boom zaczął się na dobre, widać to również po ogromie pracy w RM Kredyty, wielu z Was zgłasza się do nas po pomoc, aby kupić m.in. mieszkania na wynajem. Jednak nie ma tego złego, co by na dobre nie wyszło. Zamiast spędzać teraz wakacje w jesiennych temperaturach popracujemy nad naszą wolnością finansową i cieszymy się wakacjami przez cały rok i gdzie tylko chcemy. ☺

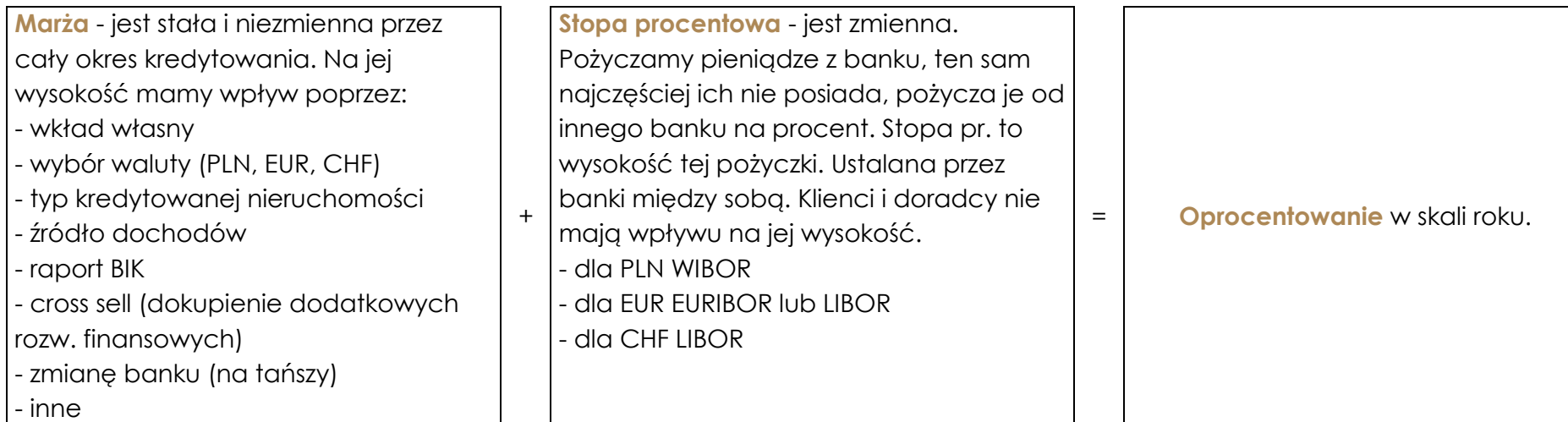
Lipcowy raport oprócz sytuacji na rynku kredytów hipotecznych, a także dokładnej bieżącej oferty hipotecznej dla osób fizycznych **zawiera również artykuł dotyczący remontu i wykończenia mieszkania za pomocą kredytu hipotecznego**. Wracamy do tej tematyki, ponieważ, remont potrafi być kosztowny i dobrze wiedzieć jak go właściwie zaplanować, aby nie przepłacić, a oszczędzić. Podpowiemy w nim jak odpowiednio przygotować się do takiego kredytu i na co zwracają uwagę banki oraz w jaki sposób rozliczają one remonty.

Tak jak wspominałem poprzednio, w każdym raporcie znajdzie się specjalna sekcja, w której doświadczony specjalista dzieli się wiedzą związaną z nieruchomościami bądź kredytami. Jeżeli są zagadnienia, które interesują Cię szczególnie, daj nam znać, na pewno postaramy się o nich napisać. W tym raporcie możecie przeczytać **artykuł Filipa Kowarskiego**, który zawiera przydatne informacje nt. poszukiwania inwestycji na rynku nieruchomości. Filip jest inwestorem i twórcą platformy moniter.pl, z której korzystam również ja, jak i wielu inwestorów z którymi współpracujemy. Dzięki niej możemy oszczędzić cenny czas i szybciej trafić na okazje czyhające na portalach ogłoszeniowych. Bo jak wiadomo – kto pierwszy ten lepszy! Dodam również, że w artykule czeka niespodzianka dla czytelników raportu. ☺

PS. Wszystkie osoby, które interesują się budowaniem portfela nieruchomości za pomocą kredytu hipotecznego zapraszam na szkolenie pt. „**Finansowanie zakupu nieruchomości przy udziale banków**”. Wspominałem już o tym w poprzednim raporcie, jednak jeśli je ominąłeś to więcej informacji znajdziesz [TUTAJ](#).

Ronald Szczepankiewicz

2. Z CZEGO SKŁADA SIĘ OPROCENTOWANIE KREDYTU?



Przykład dla PLN				
2,37%	+	1,73%	=	4,10%

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.

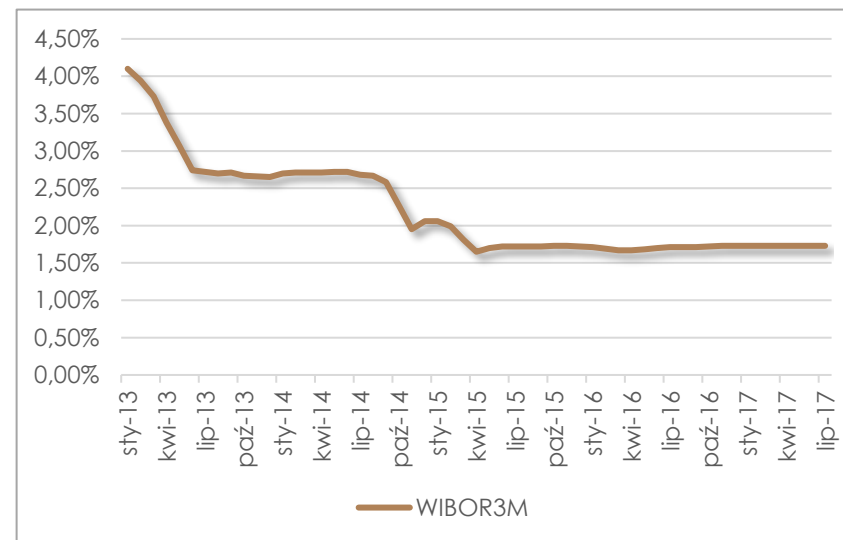
3. KREDYTY HIPOTECZNE I RYNEK NIERUCHOMOŚCI – PRZEGLĄD SYTUACJI RYNKOWEJ

Na początku lipca można było zaobserwować burzliwe prace w Sejmie. Przegłosowanych zostało wiele ustaw mających wpływ na rynek nieruchomości, jednak na początek poruszymy pewną kwestię, która może uderzyć najbardziej w nas – inwestorów, zwłaszcza tych rozliczających się z wynajmu poprzez ryczałt 8,5%. Ministerstwo Finansów przedstawiło bowiem projekt nowelizacji ustaw podatkowych. Poniżej krótko o tym jakie zmiany może ona wprowadzić:

Projekt ustawy według Ministerstwa Finansów (MF) ma na celu uszczelnić system podatkowy i odbudować bazę podatkową w CIT. MF chce zmienić ustawę o podatku od osób fizycznych (PIT), ustawę o podatku od osób prawnych (CIT) oraz ustawę o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. Część propozycji zmian w ustawie wynika z konieczności wdrożenia w Polsce unijnej dyrektywy ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive). Ministerstwo Finansów liczy, że już w pierwszym roku zmiany przyniosą dodatkowe 1,7 mld zł (1,3 mld trafi do budżetu państwa, reszta do samorządów). W ciągu 10 lat, nowe przepisy uszczelniające system podatkowym, mają przynieść dodatkowe 27,5 mld zł. Do kasy państwa ma z tego wpłynąć ponad 21 mld zł, reszta zasili kasy samorządów. Najważniejsza zmiana dla osób uzyskujących **przychód z najmu** (a także podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze) dotyczy wprowadzenia limitu dochodu (100 000 zł) jaki można uzyskać z tego tytułu, który będzie można rozliczać poprzez ryczałt. Obecnie jeśli nie mamy założonej działalności gospodarczej wynajem można rozliczać poprzez ryczałt 8,5% lub poprzez opodatkowanie 18 i 23%. Dla wielu z nas ryczałt jest bardziej opłacalny i tak rozlicza się większość osób. Jak podają media, według danych wynikających z zeznań PIT-28 za 2015 r. średni deklarowany przychód z najmu wyniósł 18 240 zł. Jeśli ustawa wejdzie w życie i w poprzednim roku podatkowym **przekroczymy kwotę 100 000 zł** nie będziemy mogli rozliczać się ryczałtem 8,5%, PIT rozliczymy już tylko w skali podatkowej **18 i 23%**. Limit ten ma dotyczyć zarówno osób indywidualnych jak i łącznie małżonków (jeśli nie mają rozdzielności majątkowej). Projekt wywołał już niepokój i to nie tylko wśród inwestorów w najem, trzeba jednak zwrócić uwagę, że to dopiero projekt ustawy, który ma możliwość wejść w życie z dniem 1 stycznia 2018 roku. Całość projektu ustawy dostępna jest pod [TYM](#) linkiem.

Z INNYCH CIEKAWOSTEK, WARTO WSPOMNIEĆ O:

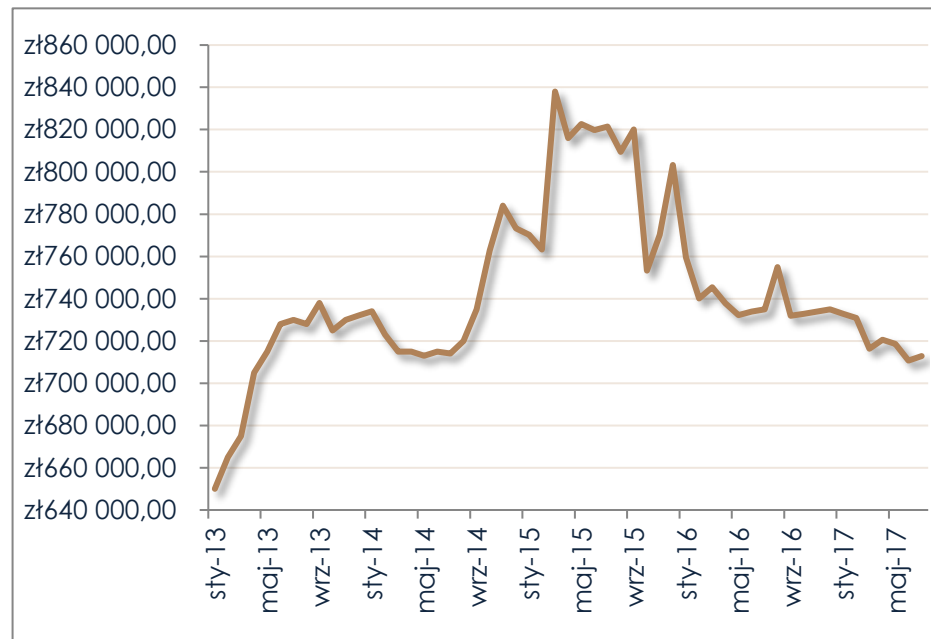
- **„Mieszkanie +”**. Program rządowy mający na celu wybudowanie tanich mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności. Jak informuje BGK Nieruchomości w ciągu 3 kwartałów od rozpoczęcia programu w przygotowaniu jest już ponad 10 tys. mieszkań. W połowie lipca została podpisana umowa inwestycyjna na 1,1 tys. mieszkań w Warszawie, powstaną one na terenach Poczty Polskiej w dzielnicy Wola. Obecnie **trwa budowa** 1,2 tys. mieszkań w pięciu miejscowościach tj.: **Biała Podlaska, Jarocin, Gdynia, Pruszków oraz Wałbrzych**. Pozostałe 23 miasta mają podpisane umowy i trwają wstępne przygotowania do rozpoczęcia ich budowy. Jeśli interesują Cię dokładne lokalizacje portal Onet.pl udostępnił czytelną mapę – znajdziesz ją pod [TYM](#) linkiem.



Wykres zmian stopy procentowej **WIBOR3M**

- **Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych**. Sejm uchwalił nowelizację ustawy, która dostosowuje przepisy do wyroków Trybunału Konstytucyjnego oraz usprawnia działalność spółdzielni. Nowelizacja ustawy trafiła do Senatu i na jej posiedzeniu senatorowie zgłosili łącznie 41 poprawek do ustawy, które zostały zaakceptowane przez Sejm. Znowelizowana ustawa wprowadzi ograniczenia podmiotów posiadających status członków do osób posiadających prawo do lokalu. Członkostwo w spółdzielni będzie związane z **posiadanym prawem do lokalu**. Nie będzie obowiązku złożenia deklaracji członkowskiej ani wnoszenia wpisowego. Również osoby bliskie osobom, którym wygasło już spółdzielcze prawo do lokalu będą mogły być członkami spółdzielni (poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o gotowości do ustanowienia takiego prawa). Spółdzielnie mieszkaniowe będą mogły uczestniczyć w programie Mieszkanie Plus, eliminowane są także bariery budowania nowych mieszkań w ramach spółdzielczych praw lokatorskich. Przepisy zawarte w ustawie pozwolą spółdzielniom m.in. uzyskać wcześniejszą informację o tym, że spółdzielca chce przejąć dany lokal na własność, spółdzielnia podpisując umowę ma prawo określić, który lokal po jakim czasie może być **wykupiony**. Ustawa umożliwi również właścicielom lokali podjęcia decyzji o sposobie zarządzania

nieruchomością wspólną – wspólnota czy spółdzielnia. Zmiany wystąpią również w funduszu remontowym – osoby, które przestają być członkami spółdzielni są nadal **współwłaścicielami środków**, które zostały zgromadzone w funduszu remontowym do dnia, w którym dana osoba przestała być członkiem spółdzielni. Ustawa uniemożliwi spółdzielni na odebranie lokatorskiego prawa do lokalu np. z powodu zalegania z opłatami czy naruszaniem porządku domowego. Również w przypadku byłych małżeństw, spółdzielnia nie będzie mogła decydować o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli nie podjęli oni decyzji o tym, komu będzie przypadało prawo do lokalu. Jeśli ustawa wejdzie w życie możliwe będzie wniesienie roszczenia o przywrócenie prawa spółdzielczego lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu osobom, które **straciły** je ze względu na dług wobec spółdzielni. Będzie można je odzyskać jeśli dług zostanie spłacony i jeżeli prawa do lokalu nie uzyskała do tej pory inna osoba.

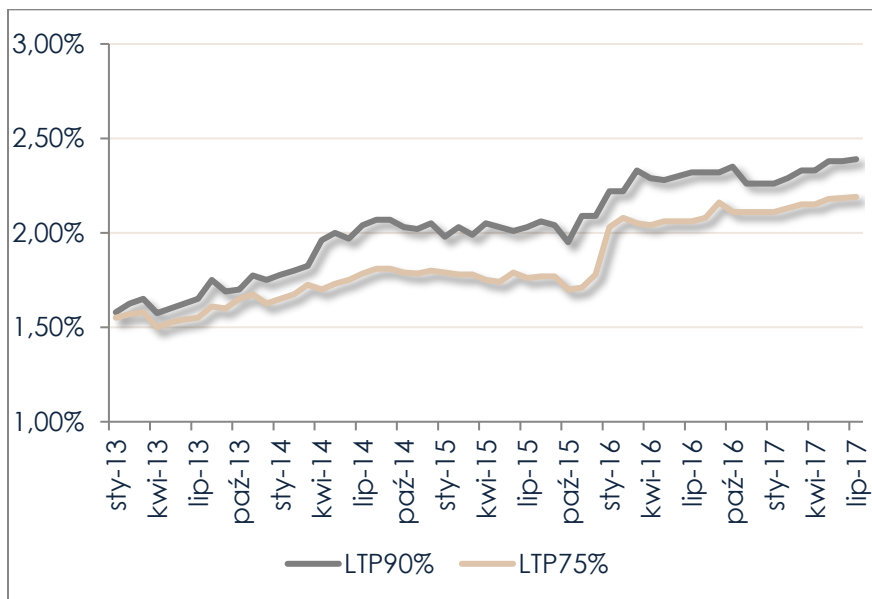


Średnia zdolność kredytowa w PLN
Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tys zł netto

- Krajowy Zasób Nieruchomości.** W pierwszym tygodniu lipca Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN) przedłożony przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Będzie on odpowiedzialny za gromadzenie i gospodarowanie nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa, w szczególności przeznaczając je na budowę mieszkań o atrakcyjnym czynszu m.in. do realizacji programu Mieszkanie Plus. KZN będzie również **zarządzać** tymi nieruchomościami oraz **wysokością czynszów**, aby zwiększać ilość mieszkań na wynajem osobom, które nie posiadają zdolności kredytowej. Za pośrednictwem KZN będzie odbywał się również **nabór najemców** wg. kryteriów zawartych w ustawie. Dochody uzyskane przez KZN mają być przeznaczane zarówno na poprawne funkcjonowanie instytucji jak i nabywanie przez nią kolejnych nieruchomości oraz wspomaganie gmin w rozwoju budownictwa socjalnego i społecznego budownictwa czynszowego. Sejm uchwalił ustawę w ubiegłym tygodniu, Senat nie wprowadził żadnych poprawek. Ustawa ta co do zasady ma wejść w życie po 30 dniach od ogłoszenia jej w Dzienniku Ustaw.

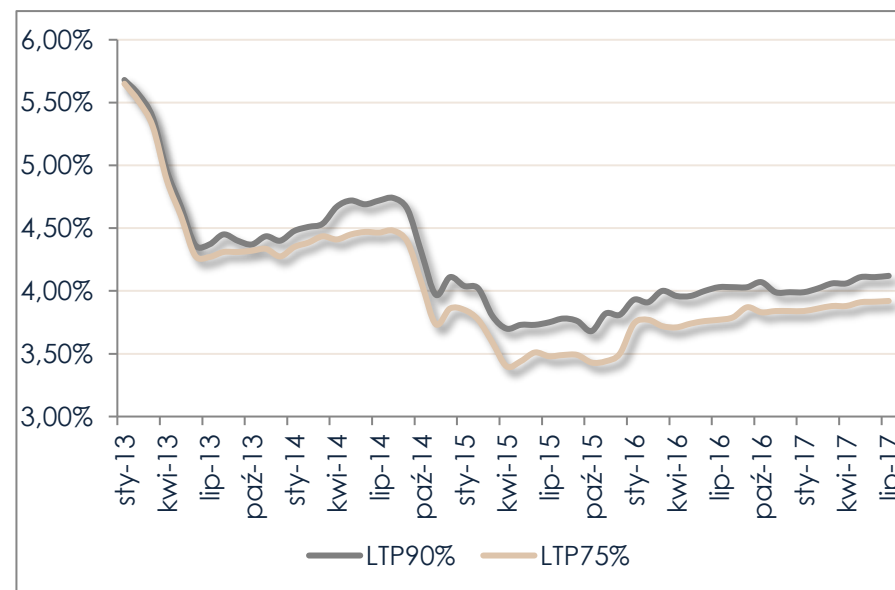
- **Ustawa o gospodarce nieruchomościami.** Ustawa uchwalona przez Sejm na początku miesiąca ma na celu głównie wprowadzić obowiązkowe ubezpieczenie OC nałożone na pośredników nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych oraz zarządców nieruchomości, które będzie musiało być dołączane do takich dokumentów jak: umowy pośrednictwa, operatu szacunkowego, umowy o sporządzenie wyceny nieruchomości czy umowy o zarządzanie nieruchomością. Pomoże to stronie takiej umowy przy ewentualnym ubieganiu się o odszkodowanie. Pośrednikiem lub zarządcą będzie mogła być osoba, która jest przedsiębiorcą (osoba, która realizuje czynności zawodowe odpłatnie, w sposób zorganizowany, ciągły i powtarzalny), natomiast czynności zawodowe będą mogły być wykonywane przez osobę fizyczną, ale na podstawie umowy z przedsiębiorcą. Ma to wyeliminować niepowołane osoby podszywające się pod te zawody. Co jeszcze nowego wprowadzi ustawa? Osoby, które były użytkownikami wieczystymi danej nieruchomości mają możliwość **bez przetargu zawrzeć umowę o oddanie tej nieruchomości w dalsze użytkowanie wieczyste**. W ustawie przewidziano również zwolnienie osób, które zawierają **kolejną umowę** użytkowania wieczystego na tej samej nieruchomości z tzw. opłaty pierwszej. Zmieniony miał być również mechanizm ustalania standardów zawodowych rzeczoznawców, od momentu wejścia w życie ustawy standardy te byłyby ustalane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa (MIB) co zbudziło niepokój wśród Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Na chwilę obecną Senat jednak zgłosił poprawki m.in. usunięcie wpisu o ustalaniu standardów zawodowych przez Ministra MIB. Ustawa trafiła ponownie pod obrady Sejmu. Ustawa planowo ma wejść w życie z dniem 1 września 2017 r. (niektóre przepisy zaczną obowiązywać od momentu ogłoszenia).
- **Posiedzenie RPP.** Na początku lipca odbyło się posiedzenie Rady Polityki Pieniężnej. Stopy procentowe pozostały nadal bez zmian, w tej samej wysokości. Jest to najdłuższy okres kiedy stopy procentowe nie były zmieniane przez RPP – trwa to już od 28 miesięcy czyli od kwietnia 2015 roku. Dla kredytobiorców oznacza to, że nie będzie zmian w ratach kredytu oraz, że zaciągnięcie kredytu jest tanie. Gorzej wiedzie się za to osobom, które trzymają pieniądze na lokacie, według ostatnich danych NBP utrzymuje się najniższy poziom oprocentowania lokat w historii, zyski więc są niewielkie.
- **MdM.** Tak jak wspominaliśmy już w poprzednim raporcie, z dniem 1 sierpnia bieżącego roku ma wejść w życie znowelizowana ustawa dotycząca programu narodowego Mieszkanie dla Młodych. W ubiegłym tygodniu nowela ustawy została podpisana przez Prezydenta RP. Ku przypomnieniu, nowelizacja ta ma na celu możliwość wykorzystania w pełni pieniędzy z programu MdM, Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) nie będzie blokować środków, gdy te osiągną poziom 95%. Do wykorzystania będzie **pełne 100% dopłat**. Dotyczyć będzie to zarówno roku 2017 jak i 2018. Do rozdysponowania będzie ok. **67 mln** i odblokowane zostaną najpóźniej z dniem 16 sierpnia bieżącego roku, po ogłoszeniu przez BGK (ma na to 14 dni od wejścia w życie ustawy). Wnioski

będzie można składać już następnego dnia po ogłoszeniu przez BGK wznowienia przyjmowania wniosków. Jak wstępnie ogłosiło Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa wznowienie przyjmowania wniosków ma ruszyć **8 sierpnia 2017** roku. Wszystkim tym, którym zależy na czasie mogą zdobyć pieniądze na swoje mieszkanie jeszcze w tym roku, jednak pieniądze rozejdą się błyskawicznie. Jeśli chcesz podjąć szanse i spróbować otrzymać dopłatę z odblokowanej puli, śpiesz się. Ważne aby zacząć działać ze swoim doradcą kredytowym już teraz i rozpocząć zbieranie wszystkich niezbędnych dokumentów, aby być gotowym na złożenie wniosku. Zgodnie z zapisami ustawowymi rok 2018 jest ostatnim rokiem, w którym będzie można zdobyć dopłaty z programu MdM, ostatnia transza zostanie uruchomiona z dniem 2 stycznia 2018 roku.



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

Średnie **marże** kredytowe w PLN



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

Średnie **oprocentowanie** kredytów hipotecznych w PLN

4. LIPIEC 2017. ARTYKUŁ – REMONT LUB WYKOŃCZENIE NIERUCHOMOŚCI ZA PIENIĄDZE Z KREDYTU HIPOTECZNEGO. KROK PO KROKU!

Na pewno nie raz zastanawiałeś się w jaki sposób bank rozliczy Cię z kredytu na remont i wykończenie nieruchomości. Najpierw jednak przybliżymy Ci w jaki sposób banki postrzegają remont. Rady, które tu zawrzemy odnoszą się zarówno do rynku wtórnego – remont, jak i rynku pierwotnego – wykończenie. Możesz je zastosować wtedy, gdy zamierzasz dopiero kupić nieruchomość na kredyt i od razu planujesz przeprowadzić remont, jest to wtedy możliwe do zrealizowania za pieniądze z kredytu hipotecznego. Najprościej będzie zobrazować taką sytuację na podstawie przykładu:

- Jesteś w posiadaniu nieruchomości, którą kupiłeś niedawno za 250 000 zł. Taka również jest wartość rynkowa tej nieruchomości.
- Twoim celem jest otrzymanie od banku 50 000 zł kredytu na remont.

Pytanie jakie należy zadać: Czy biorąc kredyt na remont, przekraczasz 100% wartości nieruchomości? Bank może zabezpieczyć się na przyszłej wartości nieruchomości (po remoncie). W rezultacie 100% wartości nieruchomości to w tym wypadku suma 300 000 zł. Warto zwrócić uwagę na to, że kwota włożona w remont nie podnosi zazwyczaj wartości nieruchomości w stosunku 1 do 1. Pieniądze włożone w remont czyli nasze 50 000 zł może podnieść wartość rynkową na przykład o 70 000 zł. Oczywiście, aby tak się stało, spełnionych musi zostać wiele kryteriów, ale przecież często się zdarza, że z założenia chcemy kupić mieszkanie poniżej ceny rynkowej.

Chcąc uzyskać kredyt na remont trzeba zacząć od stworzenia kosztorysu remontowego. Kto Ci może w tym pomóc? Warto zwrócić się do osoby z Twojej „ekipy remontowej” bądź doświadczonego eksperta kredytowego. Będzie trzeba złożyć osobny kosztorys do każdego banku – zazwyczaj na druku bankowym. Zanim spotkasz się z ekspertem warto stworzyć wstępną listę obejmującą zakres prac remontowych. Na podstawie kosztorysu bank podejmie decyzję, czy wypłaci Ci pieniądze, czy też nie. Co wpisać na taką listę? Z naszego doświadczenia możemy Ci powiedzieć, że im mniej, tym lepiej. Jeśli chcesz możesz wypisać szczegółowo co będzie remontowane, na pewno ułatwi to uzyskanie kredytu. Jednak jeśli jesteś inwestorem i przy pomocy remontu chcesz odzyskać część poniesionych kosztów (np. koszt notariusza, podatek PCC itp.) to czym mniej szczegółów tym lepiej, ułatwi

to rozliczenie remontu. W kosztorysie należy ustalić czas, w jakim remont zostanie przeprowadzony. Jaki jest maksymalny czas? Możesz wpisać okres do 12 miesięcy, jednak najczęściej banki akceptują okres 6–7 miesięcy od momentu wypłaty ostatniej transzy na remont.

Przybliżymy Ci jak wygląda rozliczenie remontu, ponieważ jest to dość prosty proces, z którym warto się zapoznać. Gdy starasz się o kredyt należy dostarczyć do banku: wniosek kredytowy, kosztorys remontowy oraz operat szacunkowy. Przygotowanie wyceny nieruchomości możesz zlecić również samemu bankowi. Głównie po to, aby bank mógł określić w jakim stanie jest nieruchomość zanim zostanie przeprowadzony tam remont. Po spełnieniu wszystkich warunków pieniądze zostają wypłacone i można rozpocząć remont mieszkania. Następnie bank rozlicza Cię z remontu. **Istnieją trzy preferowane przez banki sposoby rozliczania:**

1. Bank wysyła na Twój koszt (ok. 200 zł) swojego pracownika, aby sprawdził, w jakim stanie znajduje się obecnie nieruchomość. Osoba ta ma za zadanie sprawdzić, czy wszystkie elementy zapisane w kosztorysie remontowym zostały faktycznie wykonane. Nie rozliczają Cię z faktur, a więc nie musisz ich w ogóle posiadać. Ten sposób daje możliwość uzyskania cashbacku. Jak wspominaliśmy, im mniej szczegółów, tym lepiej. Zamiast szczegółowo opisywać zakres prac remontowych na przykład w kuchni, wystarczy stwierdzenie „generalny remont kuchni”. Można wpisać w kosztorysie, że wymieniamy czworo drzwi i potrzebujemy na to 4000 zł. Osoba weryfikująca zakres wykonanych prac, patrzy czy te faktycznie zostały wykonane. Ponieważ nie żąda faktur, nie dowie się ile drzwi rzeczywiście kosztowały.
2. Część banków żąda dodatkowo faktur. Na szczęście nie na całość, zazwyczaj na 50% kosztów. To rozwiązanie nie jest zbyt dobre dla inwestorów; jest neutralne dla tych, którzy chcą wziąć kredyt tylko na remont, a nie po to, aby odzyskać część poniesionych kosztów.
3. Zdjęcia po remoncie: wyobraź sobie, że kilka banków w Polsce rozliczy Cię z remontu wyłącznie na podstawie zdjęć! Zdjęcia muszą przedstawiać każde z pomieszczeń. Wykonujesz dużą ilość zdjęć, po kilka na każde pomieszczenie. Nie staraj się czegoś ukrywać. Nie ma to sensu, ponieważ bank, widząc, że coś nie zostało pokazane, zażąda zdjęć właśnie tej części. Mimo to, jest to jeden z najlepszych sposobów na uzyskanie dodatkowej gotówki. Wyglądzenie ścian może kosztować 15 000 zł. Czy na zdjęciach będzie widać, jak bardzo gładkie są ściany?

UWAGA! Starając się o kredyt na remont/wykończenie, koniecznie musisz wiedzieć, że banki bardzo niechętnie kredytują rzeczy, które nie są elementami stałej zabudowy nieruchomości. Mamy na myśli wszelkiego rodzaju meble, sprzęt AGD itd. Nawet szafy wnękowe (np. typu komandor) są bardzo niechętnie kredytowane. Dlatego jeżeli chcesz dostać kredyt na te rzeczy, zrób to mądrze.

Gdzie jest górna granica, jaką bank zaakceptuje? Gdy masz już nieruchomość wolną od kredytu i chcesz uzyskać środki na remont czy wykończenie, w zasadzie dostaniesz tyle pieniędzy, ile sobie zażyczysz. Nawet 95% wartości nieruchomości. Inaczej ma się sprawa, gdy chcesz za jednym zamachem kupić mieszkanie i przeprowadzić remont lub wykończyć je na kredyt. Tu ważna jest wysokość kredytu przypadająca na jeden metr kwadratowy nieruchomości. Bardzo dużo zależy od stanu, w jakim znajduje się ona obecnie. Na rynku wtórnym im większa ruina, tym więcej pieniędzy można uzyskać na remont. Jeżeli kupiłeś mieszkanie świeżo po remoncie, sprawa będzie trudniejsza. Niemniej zawsze możesz powiedzieć, że wkład intelektualny pozostawiony przez poprzedniego właściciela, tobie nie pasuje i chcesz wszystko zrobić po swojemu. Można i tak. Pamiętaj tylko o tym, że cena nieruchomości po remoncie i wykończeniu nie może być wyższa od cen transakcyjnych (najczęściej) lub rynkowych (bardzo rzadko) nieruchomości znajdujących się w pobliżu tej remontowanej. Banki mają swoje „widełki” wartości nieruchomości. Będzie zdecydowanie łatwiej, jeżeli kupiłeś nieruchomość poniżej wartości rynkowej. W takim wypadku można znaleźć banki, które akceptują wspomnianą wartość rynkową. Odpowiadając na postawione wyżej pytanie, **górną granicą, jaką banki zazwyczaj akceptują na wykończenie lub remont nieruchomości, jest 1500 zł za metr kwadratowy**. I nie jest to kwota przypadkowa. Jest to na tyle dużo, aby spokojnie zrobić remont oraz uzyskać wolną gotówkę. 1500 zł za metr nie oznacza standardu podwyższonego, a więc stosunkowo łatwo rozliczyć się z pieniędzy. Owszem, możesz starać się o kwotę większą, powiedzmy, 2000 zł za metr kwadratowy. Pamiętaj jednak, że im większa kwota, tym trudniej się z niej rozliczyć (rozliczenie rozumiemy tu jako udowodnienie, że wykorzystaliśmy otrzymane środki na realizację celu, na który zostały pozyskane). Tu znowu w grę wchodzi przyszła wartość nieruchomości w stosunku do innych nieruchomości w okolicy. Nie może być od nich wyższa, a jedynie się z nimi równać.

Poniżej **przedstawiamy przykładowe kosztorysy remontowe**. Jeśli chcesz, możesz się nimi posłużyć starając się o kredyt na remont/wykończenie ☺

Tabela nr 1: Mało szczegółowy kosztorys remontowy lokalu mieszkalnego (dwa pokoje z kuchnią).

LP	Zakres prac	Kwota kredytu
1	Położenie płyt gipsowych w dużym i małym pokoju	5 000,00 zł
2	Trzykrotne malowanie wszystkich pomieszczeń	3 000,00 zł
3	Wymiana okien na nowe	7 000,00 zł

4	Usunięcie starych drzwi (zewnątrznych oraz wewnętrznych) wraz z ościeżnicami, montaż nowych drzwi z ościeżnicami, zamki, klamki, materiały montażowe	4 000,00 zł
5	Łazienka/WC: gruntowny remont, zerwanie i położenie nowych płytek ceramicznych oraz glazury, wymiana baterii, kompaktu WC i wanny na nowe	25 000,00 zł
6	Kuchnia: gruntowny remont, zerwanie i położenie nowych płytek ceramicznych oraz glazury, wymiana baterii i zabudowy kuchennej na nowe, instalacja wodno-kanalizacyjnej dla pralki – robocizna oraz materiały (rury, uszczelki, uchwyty itp.)	25 000,00 zł
7	Wymiana kaloryferów na nowe (wszystkie pomieszczenia)	3 000,00 zł
8	Okablowanie nową instalacją elektryczną, RTV i tel., materiały (przewody, gniazdka elektryczne, RTV i tel., włączniki), wykonanie okablowania oraz obsadzenie gniazdek	3 000,00 zł
suma		75 000,00 zł

Kosztorys przedstawiony w tabeli nr 2 jest bardziej szczegółowy, więc trzeba poświęcić mu więcej czasu. Przyda się jeśli chcesz otrzymać kredyt w banku, który rozlicza remont na podstawie oświadczenia.

Tabela nr 2: Bardziej szczegółowy kosztorys remontowy lokalu mieszkalnego (dwa pokoje z kuchnią)

	Zakres prac	Ilość	Cena	Cena łącznie
Wszystkie pomieszczenia	Nowe gniazda do prądu, Internetu	15	60,00 zł	900,00 zł
	Włączniki światła	6	50,00 zł	300,00 zł
	Wymiana instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł
	Gładzenie/ wyrównywanie/ ścian i sufitów, uzupełnianie ubytków	1	15 000,00 zł	15 000,00 zł
WC	Bateria do wanny	1	200,00 zł	200,00 zł
	Bateria umywalkowa	1	180,00 zł	180,00 zł
	Terakota 25x25 (w metrach kwadratowych)	8	30,00 zł	240,00 zł
	Wieszak na ręczniki	2	25,00 zł	50,00 zł
	Uchwyt do papieru toaletowego	1	15,00 zł	15,00 zł
	Oświetlenie	1	400,00 zł	400,00 zł
	Umywalka	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	WC + deska + podłączenie	1	2 000,00 zł	2 000,00 zł
	Wentylator wyciągowy	1	120,00 zł	120,00 zł
	Podłączenie wodnokanalizacyjne do pralki	1	500,00 zł	500,00 zł
	Grzejnik w łazience	1	500,00 zł	500,00 zł
	Lustro wbudowane	1	1 500,00 zł	1 500,00 zł
	Robocizna	1	10 000,00 zł	10 000,00 zł

Pokoje	Listwy przypodłogowe	40	40,00 zł	1 600,00 zł
	Trzykrotne malowanie dużego i małego pokoju	3	600,00 zł	1 800,00 zł
	Wymiana wszystkich 4 okien + drzwi balkonowe	5	1 500,00 zł	7 500,00 zł
	Wykładzina w dużym pokoju	1	1 500,00 zł	1 500,00 zł
	Wykładzina w małym pokoju	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	Wymiana kaloryferów na nowe	2	1 000,00 zł	2 000,00 zł

Kuchnia	Zerwanie i położenie na nowo płytek ceramicznych (podłoga + wszystkie ściany)	1	7 000,00 zł	7 000,00 zł
	Nowa instalacja wodno-kanalizacyjna do kuchni/ zmywarki	1	700,00 zł	700,00 zł
	Zabudowa kuchenna wraz z okapem	1	3 000,00 zł	3 000,00 zł
	Zlew	1	1 000,00 zł	1 000,00 zł
	Bateria do zlewu	1	300,00 zł	300,00 zł
	Oświetlenie	1	500,00 zł	500,00 zł

Suma	102	59 720,00 zł	70 805,00 zł
-------------	------------	---------------------	---------------------

Podsumowanie: najważniejsze podczas starania się o kredyt na remont lub wykończenie nieruchomości jest dobranie przyszłego banku pod swoje potrzeby. W tym przypadku, taką potrzebą jest właśnie rozliczenie z remontu/wykończenia. Teraz już wiesz na co należy zwrócić szczególną uwagę podczas rozmowy ze swoim ekspertem ds. kredytów. ☺

5. ARTYKUŁ – JAK ZNALEŹĆ NAJLEPSZE INWESTYCJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Inwestowanie w nieruchomości to zajęcie, które wymaga przemyślanego planu działania. W zależności od tego, czego oczekujesz – jednorazowego zastrzyku gotówki czy osiągnięcia stałego, pasywnego dochodu – musisz obrać odpowiednią strategię. W jakie mieszkania najlepiej inwestować? Gdzie i jak ich szukać? Na te i inne pytania postara się odpowiedzieć Filip Kowarski, inwestor i twórca platformy [Moniter.pl](https://moniter.pl).

Ustal priorytety

Przed każdym inwestorem stoi podstawowe wyzwanie: jaką nieruchomość kupić, aby w przyszłości przyniosła zysk? Drogi z reguły są dwie - mieszkanie, w które zainwestujemy nasz kapitał, możemy sprzedać lub wynająć. Wybór to kwestia indywidualna i zależna od Twoich potrzeb.

Pierwsza opcja przyniesie Ci zysk krótkoterminowy (zakupioną nieruchomość remontujesz, a następnie sprzedajesz w znacznie wyższej cenie), druga – długoterminowy (wynajmujesz mieszkanie, otrzymując tym samym comiesięczne dochody z tytułu najmu). I w zależności od tego, którą drogę wybierzesz, powinieneś dokładnie zaplanować swoje działania. Musisz wiedzieć, że inwestowanie to zajęcie czasochłonne i wymaga dobrego zaznajomienia się z rynkiem nieruchomości w danym mieście. Dlatego też pierwsze, co powinieneś zrobić, to szukać ofert mieszkań, analizować je i zdobywać wiedzę.

Jak szukać?

Znalezienie dobrej okazji nie jest zadaniem łatwym. Wielu inwestorów ogląda na początku tylko kilka mieszkań i na tej podstawie dokonuje wyboru. W ten sposób nieświadomie przepłaca (mam tu na myśli naprawdę duże kwoty, rzędu nawet 20 tysięcy zł).

Dlatego też jestem zwolennikiem zasady autorstwa Dolfy de Roosa – **100-10-3-1** – która mówi o tym, że każdy początkujący inwestor przed kupnem swojej pierwszej nieruchomości powinien obejrzeć 100 mieszkań dostępnych na rynku, a następnie wybrać spośród

nich 10 najlepszych, w których spróbuje złożyć swoją ofertę kupna i wynegocjować cenę. Przynajmniej trzech właścicieli nieruchomości powinno zaakceptować złożoną im ofertę – wówczas inwestor może wybrać jedną z nich, którą sam uzna za najkorzystniejszą.

Zastosowanie tej zasady na początku działania inwestycyjnego da Ci pewność, że dokonujesz przemyślanego i trafnego zakupu, a dodatkowo pozwoli na zdobycie szerokiej wiedzy na temat stanu sprzedawanych mieszkań oraz ich średnich cen na rynku nieruchomości. Dzięki temu zminimalizujesz jakiegokolwiek ryzyko niepowodzenia.

Bardzo ważne jest, abyś oglądał wszystko - zarówno mieszkania do remontu, jak i po nim; zarówno do wynajmu, jak i do sprzedaży. Dzięki temu zobaczysz, jakie standardy sprzedawane są w danych cenach, a także jak ludzie opowiadają o swoich mieszkaniach – co chwala, a jakich tematów unikają.

Wystarczy zatem, że będziesz oglądał 4 mieszkania dziennie, a w 25 dni zobaczysz 100 nieruchomości. Zdobyta wiedza będzie niezastąpiona i bardzo przyda Ci się przy następnych etapach inwestycji.

Gdzie i kiedy szukać?

Oferty mieszkań możesz znaleźć w **ogłoszeniach** (np. na portalach internetowych, takich jak otodom.pl, olx.pl, dom.gratka.pl, gumtree.pl czy domiporta.pl), a także na **licytacjach komorniczych** i **przetargach** (m.in. miejskich, spółdzielczych). Wystawiane są one przez cały rok, dlatego też nie można określić „najlepszego czasu” na szukanie inwestycji. Nigdy nie wiadomo, kiedy znajdą się ludzie, których pilna sytuacja zmusi do sprzedaży mieszkania (np. choroba lub względy finansowe). Spółdzielnie i urzędy miejskie natomiast wystawiają oferty wtedy, kiedy znajdą na to chęci i czas.

Warto zatem śledzić ogłoszenia przynajmniej raz w tygodniu. Pomocnym narzędziem może okazać się tu **Moniter.pl**. Portal ten gromadzi oferty nieruchomości ze wszystkich najważniejszych baz ogłoszeniowych, selekcjonuje je według kryteriów ustalanych przez użytkownika (np. cena za metr, liczby pokoi, lokalizacji) i informuje go o najlepszych okazjach za pośrednictwem e-maila. Dzięki temu będziesz mógł zaoszczędzić sporo czasu, który musiałbyś przeznaczyć na poszukiwanie ofert na każdym jednym portalu z osobna.

Wybór rynku nieruchomości

Inwestorów interesują niemal wyłącznie mieszkania z rynku wtórnego, ponieważ mogą przynieść największe zyski. Istnieją ku temu dwa powody.

Po pierwsze, nowe osiedla są najczęściej budowane na uboczu i nie posiadają rozwiniętej infrastruktury. Starsze budynki natomiast znajdują się blisko centrum i są bardzo dobrze skomunikowane z innymi dzielnicami miasta. Jest to bardzo ważny punkt zaczepienia – na mieszkania w centrum zawsze znajdują się chętni (zarówno do ich wynajęcia, jak i zakupu).

Po drugie, aby osiągnąć zysk, należy kupić mieszkanie, wyremontować je, a następnie sprzedać lub wynająć w znacznie wyższej cenie - dlatego opłaca się inwestować niemal wyłącznie w takie nieruchomości, które są stare, zaniedbane i nadają się do generalnego remontu.

I są to jednocześnie dwa najważniejsze czynniki, które decydują o atrakcyjności mieszkania (zarówno do sprzedaży, jak i wynajmu): **lokalizacja** oraz **wnętrze**.

Znaczenie lokalizacji

Im bliżej centrum miasta, tym lokalizacja jest lepsza. I tak, dla przykładu – jeśli jakieś osiedle znajduje się blisko Śródmieścia, otoczone jest stawami i lasami, a do tego w jego pobliżu znajduje się główna trasa wylotowa, to możesz być pewien, że spotka się z dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących bądź najemców. Inwestycja w nieruchomość znajdującą się w takim rejonie będzie z pewnością udana – ludzie chcą mieszkać w okolicach parków i lasów, marzą o tym, aby mieć ładny widok z okna i jednocześnie mieć dobre połączenie komunikacyjne z centrum miasta. Plusów i minusów w określonej lokalizacji może być wiele, dlatego warto, abyś je wszystkie przeanalizował i dokonał przemyślanego zakupu.

Jeśli zastanawiasz się nad kupnem mieszkania pod wynajem, to podzielę się z Tobą pewną radą. Głównym motorem napędowym najmu mieszkań w Polsce są nieruchomości znajdujące się tuż przy uniwersytetach, dlatego inwestycja w mieszkanie w takiej lokalizacji będzie strzałem w dziesiątkę. Tam zawsze znajdują się studenci, którzy będą poszukiwać pokoiów do wynajęcia. Dlatego też właśnie w takich okolicach rekomenduję szukać nieruchomości każdemu początkującemu inwestorowi.

Kolejną istotną kwestią jest to, że mieszkania znajdujące się w niektórych dzielnicach miasta mogą być tańsze, a niektóre droższe. Uwarunkowane może to być wieloma czynnikami, np. prestiżem danej okolicy czy wartościami historycznymi. Warto, abyś wszystkie

te czynniki wziął pod uwagę. A jeśli planujesz rozpocząć swoje działania inwestycyjne w mieście, którego zbyt dobrze nie znasz, polecam Ci prześledzić widok interesującej Cię dzielnicy w Google Maps.

Znaczenie wnętrza

I tutaj również wszystko zależy od tego, czy daną nieruchomość planujesz sprzedać, czy wynająć. W obu przypadkach podczas oglądania nieruchomości powinieneś skupić się na tym, jak można je wyremontować, aby podnieść ich wartość rynkową.

Jeśli planujesz zakup nieruchomości w celu jej dalszej sprzedaży, powinieneś skupić się na tym, aby móc zaoferować potencjalnym kupującym wysoki standard wnętrza. O wartości takiej nieruchomości decydują głównie dwa elementy – kuchnia i łazienka. Musisz pamiętać o tym, że tzw. *house flipping* to działanie szybkie i konkretne. Dokonujesz zakupu po to, aby przeprowadzić remont (szczególnie tych dwóch najważniejszych pomieszczeń), zadbać o ogólny wygląd mieszkania, a następnie sprzedać je z zyskiem.

Zakup nieruchomości pod wynajem rządzi się natomiast innymi prawami. W tym przypadku wnętrze mieszkania powinno być bardzo dokładnie przemyślane – jest to bowiem inwestycja długoterminowa. Powinieneś maksymalnie wykorzystać przestrzeń tak, aby utworzyć jak największą liczbę pokoi do wynajęcia. Im większa bowiem liczba pomieszczeń sypialnych, tym wyższe miesięczne zyski dla Ciebie. Tutaj najważniejszą rolę będzie więc odgrywać funkcjonalność.

Nie spiesz się

Pośpiech jest najgorszym doradcą inwestora. Spokojnie zastanów się nad tym, jakie masz priorytety, i na tej podstawie nakreśl swój plan działania. Wolisz wynajmować mieszkania i uzyskiwać comiesięczny dochód czy może handlować nieruchomościami i otrzymywać jednorazowo dużą gotówkę? Proces poszukiwania mieszkania będzie różnić się w zależności od tego, jaką opcję wybierzesz.

Jeśli planujesz rozpocząć swoją przygodę z inwestowaniem w nieruchomości, zacznij chłonąć rynek już dzisiaj. Zdobywaj wiedzę poprzez przeglądanie ofert, oglądanie mieszkań i rozmowę z ich właścicielami, a także podejmuj próby negocjacji ceny. Szukanie i podjęcie pierwszej decyzji zakupowej to bowiem najważniejszy (i bez wątpienia najtrudniejszy) krok dla każdego początkującego inwestora.

Jeżeli nie należysz do osób, które lubią tracić codziennie kilka godzin na przeglądanie ofert na wszystkich portalach ogłoszeniowych, to zachęcam Cię do sprawdzenia możliwości **Monitera**. Portal ten został stworzony przez zespół osób, które same na co dzień inwestują w nieruchomości. Brakowało nam na rynku takiego narzędzia, które jest proste w obsłudze i pozwala zaoszczędzić dziesiątki godzin oraz kilkadziesiąt tysięcy złotych i udało się je stworzyć. Narzędzia, które przygotowałem początkowo dla siebie, a następnie postanowiłem udostępnić innym inwestorom. ☺

Specjalnie dla czytelników raportu przygotowałem **rabat w wysokości 20%** (kod: „RMKREDYTY”), ważny do 31 sierpnia 2017 r. Śmiało możesz go wykorzystać na wykupienie abonamentu, wystarczy wejść na <https://moniter.pl/r/rmkredyty>. Natomiast jeśli chcesz najpierw sprawdzić możliwości monitera możesz skorzystać również z okresu próbnego, który trwa 7 dni i kosztuje Cię 7 zł. ☺

Jeżeli wiedza, którą przekazałem Ci w tym artykule wydaje Ci się wartościowa i uznasz, że w jakiś sposób udało mi się Tobie pomóc napisz do mnie lub przybij piątkę na najbliższym spotkaniu lub konferencji dla inwestorów. Często na nich bywam i Tobie również polecam.

Filip Kowarski

Inwestor i twórca



6. PONIŻEJ PRZEDSTAWIAMY SZCZEGÓŁY NAJLEPSZYCH OFERT POD RÓŻNYM KĄTEM – Z NASZEJ PERSPEKTYWY, Z KONKRETNĄ CENĄ. OSOBY FIZYCZNE.

Bez owijania w bawełnę, przechodzimy do sedna. ☺

Kryteria wyboru banku:

- LTP min. 80%, najlepiej 90% 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. **BZWBK** - max. LTP 90%. Można dobrać środków w wysokości maksymalnie 30% celu podstawowego kredytu na tak zwany cel dowolny do 90% wartości przyjętej przez bank. Marże od 1,99 – 2,39% w zależności od poziomu LTV - UWAGA zmiana: kiedyś było zależne od scoringu - (chyba, że otrzymasz status VIP lub jesteś pracownikiem instytucji finansowej, wtedy marże są w przedziale 1,79% - 2,19%. Status VIP to dochody jednego z wnioskodawców w wysokości 10 000 zł netto lub posiadający w banku depozyt w wysokości min. 100 000 zł). Prowizja dla klienta banku (trzeba mieć 6 mies. aktywne konto, z obrotami na rachunku) 2%, dla pozostałych 2,5%. Cross-sell minimalny – konto z wpływami wynagrodzenia w wysokości 2 000 zł miesięcznie (brak wpływu wynagrodzenia – marża +0,5 p.p.). Dużym plusem banku jest ubezpieczenie brakującego wkładu własnego finansowane przez bank. Maksymalne LTV 90% pod warunkiem objęcia ubezpieczeniem NWW kwoty do 80% LTV (tu zmiana od 2017 r.! - w 2016 r. NWW był liczony do 85%). Wcześniejsza spłata do 50% kapitału jednorazowo bez opłat w ciągu pierwszych 3 lat. Po trzecim roku bank nie pobiera opłaty. W przypadku przekroczenia 50% lub drugiej nadpłaty w okresie 3 lat

bank pobiera opłatę 1% z tytułu nadpłaty. **Można dostać decyzję kredytową finansową, bez podpisania umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości.** Proces oddziaływy - bardzo ważne jest, w jakiej placówce składasz wniosek. Dochód z działalności od minimum 2 pełnych lat obrotowych (kredyt powyżej 300 tys.) i **konieczność podpisywania druków dotyczących działalności przez księgowego (!)**

2. **PKO BP** - max. LTV 90%, UWAGA! PKO BP nie przyjmuje operatu szacunkowego klienta. Jeżeli wartość z wyceny wykonanej przez PKO BP 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% = 2,26% (dla kredytu powyżej 200 000 zł); prowizja 2%. Lub Pakiet „Własny kąt hipoteczny”, gdzie prowizja wynosi 0 zł, ale wymagane jest ubezpieczenie od utraty pracy (3,25% od kwoty kredytu), marża na LTV90% = 1,98% (kredyt powyżej 200 000 zł). Dla Klienta posiadającego ROR w Banku od minimum 6 miesięcy z systematycznymi wpływami wynagrodzenia obniżka marży o 0,15 p.p. Dodatkowo marżę można obniżyć poprzez produkty dodatkowe takie jak: konto z określonymi wpływami, kartę kredytową, ale obniżka jest nieznaczna więc niewielu klientów się na nią decyduje, chyba że w pakiecie własny kąt hipoteczny, ale wówczas produkty te są obowiązkowe. Można wykupić ubezpieczenie nieruchomości (kosztuje 0,08% wartości nieruchomości rocznie, nie obniża marży), ale na rynku można znaleźć tańsze (0,05% od kwoty ubezpieczenia). Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego dla kwoty powyżej LTV80% podnosi marżę o 0,25% do dnia spłaty kredytowanego wkładu finansowego. Marża przy LTV90% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 2,51%. PKO BP daje kredyt na 35 lat, do 75 roku życia (realnie) oraz bierze przyszłą wartość po remoncie i daje pieniądze na remont. Nieźle liczą zdolność kredytową, choć przy dochodach z działalności gospodarczej bywają nieprzewidywalni. 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-sprzedazy. **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. Niestety rzeczywistość okazuje się inna - miesiąc to realny czas. Plusem banku jest to, że nawet tego samego dnia, po wydaniu decyzji kredytowej, zazwyczaj jest dostępna umowa kredytowa do podpisania. Rzadko zdarza się by bank po wydaniu decyzji chciał od klienta dodatkowe dokumenty by wydać umowę kredytową.
3. **Alior Bank** - UWAGA! W Alior Bank można dostarczyć operat zewnętrzny, ale ostateczna wartość uzależniona jest od decyzji analityka. Obowiązkowo trzeba wnieść 10% wkładu własnego. Na chwilę obecną każdy klient dostaje „promocję Megahipoteka z Ubezpieczeniem na życie TU Europa”. Koszt tego ubezpieczenia to 5 (słownie pięć (sic!) %) od kwoty kredytu (a realnie sporo powyżej 5%, ponieważ płacisz ubezpieczenie od ubezpieczenia! Co za bzdura, zbrodnia w biały dzień! ☹)

Marża ustalana jest na podstawie oceny scoringowej klienta. Przy stabilnych dochodach *najczęściej* dają ~3 %, prowizja od 2,0%, trzeba jedynie założyć konto. Bank może zażądać ubezpieczenia na życie w sytuacji gdy o kredyt ubiega się tylko jeden kredytobiorca, gdy występuje duża dysproporcja dochodów kredytobiorców lub gdy klient otrzyma negatywną ocenę scoringową. Wcześniejsza spłata 2,5%, przez pierwsze 3 lata. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego podnosi marżę o 0,2% (liczone od ceny transakcyjnej). **Marża na LTV 90% + ubezpieczenie niskiego wkładu = 3,2 %!** Dobry proces kredytowy, na decyzję czeka się około 2 tygodnie. Bank chętnie idzie na różnego rodzaju ustępstwa. Dobrze liczona zdolność kredytowa. Kredyt do 80 roku życia, na max. 30 lat. Decyzja finansowa bez podpisanej umowy przedwstępnej, ale trzeba podać konkretną nieruchomość (oświadczenie klienta). **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) by rozliczyć wykonane prace.

4. mBANK - max. LTV 90%, Niestety nie udzielają już kredytów na 100% LTV! UWAGA! Ten bank akceptuje tylko **pełną własność**.

Od 1 lipca 2016 roku mBank nie udziela kredytów hipotecznych na następujące cele:

- dowolny cel (pożyczka),
- konsolidacja,
- zakup lokalu usługowego,
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Od tego momentu bank nie przyjmuje, jako zabezpieczenie kredytu, nieruchomości mających status lokali usługowych oraz spółdzielczo-własnościowych. Rezygnuje także z transakcji, gdzie formą nabycia jest przetarg lub licytacja komornicza). Kredyt można uzyskać na okres maksymalnie do 35 lat (powyżej 30 lat tylko dla LTV <= 85%), ale tylko do 67 roku życia w chwili spłaty ostatniej raty.

WAŻNE! 22 lipca nastąpi przeniesienie procesów kredytów hipotecznych z mBanku Hipotecznego do mBanku S.A.!

5. Pekao SA - z dniem 1 lipca 2017r. Pekao SA wprowadza ofertę specjalną w ramach akcji: „Lipiec z Kredytem Hipotecznym”. Okres obowiązywania: od 1 do 31 lipca 2017r.

Dla LTP 90% i kredytu od 200 000 zł marża 1,90% i prowizja 1,90% płatna gotówką. Aby spełnić warunki promocji należy założyć ROR wraz z kartą debetową i wpływem wynagrodzenia + kartę kredytową i ubezpieczenie nieruchomości w banku. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest płatne z góry za cały okres! Proces super, ale tylko dla małych kredytów (do

300 tys.; o ile analiza oddziałowa), w pozostałych przypadkach bank żąda często 15-20% wkładu własnego, tłumacząc to zbyt dużym ryzykiem banku; max. 30 lat, do 70 roku życia, max. LTP 90%. 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 całkowitą spłatę kredytu 2% trwa niestety przez cały okres, jednak możliwa bezpłatna częściowa spłata - do 10% salda 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 ofertę tylko dla nieruchomości z pełnym prawem własności. UWAGA od 12 czerwca bank podwyższa marżę o 0,1%. Marża 2,25% oraz prowizja 1,5%, plus przez 5 lat ubezpieczenie na życie składka miesięczna 0,0205% salda kredytu. **Idealny bank na flipa.** Realny koszt wcześniejszej spłaty kredytu bardzo niski! Trochę droższy jest ING, jednak wymagają tam 20% wkładu własnego. Prowizja za wcześniejszą całkowitą spłatę wynosi 2% przez 3 lata, potem 0%. Jeżeli ktoś chce nadpłacić częściowo kredyt, może to zrobić za 0 zł przez cały okres. **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%. Kolejna edycja oferty „Mieszkaj bez kompromisów” (tym razem promocja trwa od 5 czerwca do 20 lipca) prowizja 1,69% i stała marża 1,69% - **oferta przeznaczona dla klientów poniżej 35 roku życia** (istnieje również opcja z 0% prowizji, wówczas marża wzrasta do 1,9%). Bank wymaga ubezpieczenia na życie, które jest wymagane minimum przez 3 lata (dosyć tania składka - 35 zł na każde 100 000 zł salda kredytu). Z ubezpieczenia można zrezygnować od razu wtedy marża rośnie o 0,1 p.p. Wymagane jest również konto z wpływem 2 000 zł/mies. (nie musi być wynagrodzenie). Dobrze liczona zdolność z działalności gospodarczej (uwzględniają amortyzację). Kredyt na 35 lat do 70 roku życia. Prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi 2% przez pierwsze 5 lat, potem 0%. W zasadzie jest to jedyna opłata jaką trzeba ponieść inwestując w nieruchomość na FLIPA, za kredyt w ING. Bank nie ma limitów jeśli chodzi o ilość kredytów na jednego klienta, może mu przyznać łącznie do 4 mln kredytu. **Decyzja kredytowa (finansowa), bez podpisanej umowy przedwstępnej (trzeba tylko dostarczyć oświadczenie klienta odnośnie kupowanej nieruchomości).**
- 3. Millennium** - LTV 90%, UWAGA od 5 lipca bank ponownie wyda wstępną ocenę kredytową bez operatu szacunkowego, który trzeba dostarczyć po tym etapie! Super bank na flipa. Jako nieliczny bank ma 0% prowizji za udzielenie kredytu oraz 0% prowizji

za wcześniejszą spłatę; marża standardowa dla LTV90% = 2,80% marże można obniżyć (o 0,3 lub 0,5 pp.) poprzez produkty dodatkowe takie jak konto z kartą debetową i wpływ wynagrodzenia. Wymagają ubezpieczenia na życie przez cały okres kredytowania (warto wybrać to z oferty banku bo jest tanie, 0,02% od salda kredytu).

NAJLEPSZY – Bank z najniższą marżą:

1. **PKO BP- oferta jw.**
2. **ING - oferta jw.**
3. **PEKAO SA - szczegółowo opisany w sekcji powyżej.**

NAJPEWNIJSZY – Bank najlepiej liczący zdolność:

1. **mBANK**
2. **Millennium**
3. **PKO BP (kiepsko liczą dochody z działalności)**
4. **Alior Bank**

NAJSZYBSZY – Bank z najszybszym procesem (czas kalendarzowy deklarowany przez bank do uzyskania decyzji kredytowej):

1. **BZWBK**- decyzja wstępna przy umowie o pracę 2 dni, przy działalności do 4 dni.
2. **Millennium** – może być bardzo szybko, ale i bardzo wolno – wszystko zależy na jakiego analityka trafi.
3. **Alior Bank** - decyzja ostateczna do 10 dni kalendarzowych.
4. **Pekao SA** - szybka decyzja wstępna do 10 dni.
5. **mBANK** - do 4 tygodni na decyzję ostateczną.

6. **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.

BANK NA HIPOTEKĘ ŁĄCZNĄ – Bank, który zabezpieczy się jednorazowo na więcej niż jednej nieruchomości:

1. **BZWBK**
2. **DB**
3. **ING**
4. **mBANK**
5. **PKO BP**
6. **Raiffeisen**

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

UWAGA. Przystaje obowiązywać oferta kredytów hipotecznych indeksowanych walutami EUR, GBP, USD, udzielanych na cel konsumpcyjny, konsolidacyjny, komercyjny i mieszany dodatkowo przestaje obowiązywać oferta kredytów hipotecznych indeksowanych walutą CHF bez względu na cel kredytowania.

Kredyty indeksowane walutami udzielane na cel mieszkaniowy będą udzielane wyłącznie Klientom, którzy osiągają dochody netto, stanowiące równowartość - **min 20 tys. PLN**. W przypadku kilku kredytobiorców, powyższy warunek musi być spełniony przez minimum jednego kredytobiorcę.

- Max. LTP: 90%
- Max. okres kredytowania: 30 lat
- Marża – 4,25% - 5,05% + LIBOR3M (uzależniony od grupy scoringowej klienta oraz od skorzystania z oferty ubezpieczenia na życie)
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EUR, USD, GBP
- Dokumenty, które muszą być przetłumaczone (chyba że są po angielsku, wówczas nie trzeba tłumaczyć):
 - raport odpowiednika BIK-u
 - wyciąg z konta za 3 miesiące (przy umowie o pracę)

Deutsche Bank

- Max. LTP: 90% (Polak pracujący w Polsce), 70% (Polak za granicą w UE)
- Max. okres kredytowania: 30 lat
- Oprocentowanie = EURIBOR 3M + Marża ok. 2,70% - 4,00%
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EUR, GBP
- Dokumenty, które muszą być przetłumaczone:
 - raport odpowiednika BIK-u
 - umowa o pracę
 - wyciąg z konta z 3 miesięcy (przy umowie o pracę)
- Dokumenty, które nie muszą być przetłumaczone:
 - zaświadczenie o dochodach (Bank ma druki PL, ENG, DE)
- Aby uzyskać kredyt w EUR, należy założyć konto w banku, kartę kredytową, wziąć ubezpieczenie na życie (zamienne z programem regularnego oszczędzania, 120 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 1 300 euro/mies.! Także dochód minimalny to 2 000 euro/mies.
- Bank jako jedyny może zaakceptować dochód z działalności gospodarczej, ale tylko tej prowadzonej na terenie Niemiec.

PEKAO S.A.

- Max. LTV: 70%
- Max. okres kredytowania: 20 lat
- Marża około 3,9% - 5,9%
- Bank oferuje kredyty w walutach: PLN, EUR, GBP, USD, NOK, SEK
- Dokumenty, które muszą być przetłumaczone:
 - raport odpowiednika BIK-u
 - umowa o pracę
 - Payslipy (odpowiednik RMUA)
 - wyciąg z konta z 12 miesięcy (przy umowie o pracę)
 - zeznanie roczne
- Bank ma sankcje przewidziane wobec niektórych krajów, na które nie może udzielić kredytu.
- Bank będzie potrzebował PIT-ów, więc jeśli klient 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 teoretycznie nam tylko **Alior i DB**.

7. SZKOLENIE „FINANSOWANIE ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI PRZY UDZIALE BANKÓW”.

W poprzednich raportach wspominaliśmy o gruntownym seminarium nt. kredytów hipotecznych, na którym Ronald Szczepankiewicz wraz z Magdaleną Łyczko-Hałaszczyk oraz Piotrem Hryniewiczem dokładnie omawiają wszystkie istotne zagadnienia dotyczące finansowania nieruchomości przy udziale banków, osobiście doradzą i pomogą w zbudowaniu długoterminowego planu inwestowania na lata.

Pierwsza oficjalna edycja tego szkolenia odbyła się w weekend 13-14 maja w Warszawie, uczestniczyło w niej około 20 uczestników. Wszyscy byli absolwentami Praktycznego Seminarium Inwestowania w Nieruchomości Piotra Hryniewicza. Sobotę spędziliśmy na intensywnym przekazywaniu wiedzy natomiast niedzielne południe przeznaczaliśmy na analizowanie i indywidualne opracowywanie przypadków uczestników szkolenia. Jak się okazało wielu z doświadczonych inwestorów popełnia podobne błędy na poziomie planowania i przygotowania strategii finansowania swoich inwestycji, co prowadzi do znacznego ograniczenia swoich możliwości. Im dokładniej opracujemy strategię inwestowania na trzy-cztery lata do przodu, tym więcej nieruchomości będziemy w stanie legalnie nabyć szczególnie jeżeli planujemy posiłkować się kredytami. Cytując klasyka „Każda minuta poświęcona na przygotowaniu planu działania oszczędza aż 10 minut czasu potrzebnego do wykonania danego przedsięwzięcia”. ☺

Tych z Was, którzy nie mogli wziąć udziału w szkoleniu w terminie majowym lub nie wiedzieli o rejestracji informujemy, że odbędzie się jeszcze niejedno takie szkolenie. ☺ Dostajemy od was dużo pytań dotyczących szkolenia – odpowiedzi na wiele z nich znajdziecie na stronie internetowej z możliwością rejestracji - pod [TYM linkiem](#). Znajdują się tam wszelkie informacje na temat szkolenia, zakresu zagadnień jakie będziemy poruszać oraz przykładowy harmonogram z I edycji szkolenia. Możecie zapisać się tam na listę chętnych na najbliższe szkolenie realizowane wspólnie z Piotrem, planujemy je pod koniec wakacji. Kiedy ruszy oficjalna rejestracja, osoby zapisane na listę otrzymają informację jako pierwsi. ☺ Jeżeli masz dodatkowe pytania, pisz śmiało na naszego e-maila: szkolenia@rmkredyty.pl

Mamy nadzieję, do zobaczenia na szkoleniu! ☺



I edycja szkolenia „Finansowanie zakupu nieruchomości przy udziale banków”, Warszawa 13-14 maja 2017

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, lipiec 2017. www.RMKREDYTY.pl
RM KREDYTY NIEZALEŻNE POŚREDNICTWO KREDYTOWE, +48 503 804 619, kontakt@rmkredyty.pl

8. PODSUMOWANIE

Jeżeli zastanawiasz się nad zakupem nieruchomości za kredyt lub wzięciem kredytu pod nieruchomość, refinansowaniem, 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!

Nasz Zespół składa się z najlepszych ekspertów kredytowych w Polsce.

RM KREDYTY

Niezależne Pośrednictwo Kredytowe

Specjalizacja Kredyty Hipoteczne

Obszar działalności – cała Polska

telefon: +48 503 804 619

e-mail: kontakt@rmkredyty.pl

www.RMKREDYTY.pl

www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl

NASZ ZESPÓŁ

Ronald Szczepankiewicz

Magdalena Łyczko-Hałaszczyk

Rupert Aleksiejuk

Karolina Parowicz

Jarosław Mądraszewski

Karol Wójcik

Marcin Bubitek

Małgorzata Słowik-Zwiercan

Jakub Pastuszka

Arkadiusz Fukowski

Bartłomiej Świć

Katarzyna Sawicka

Bartosz Nowak

Wojciech Izdebski

Karol Świetlicki

Agata Skubis

Ilona Sobiech

Roman Gutowski

Krzysztof Baranowski

Marta Kawka

Jadwiga Mikuła

Weronika Szwankowska

Sandra Łazarska

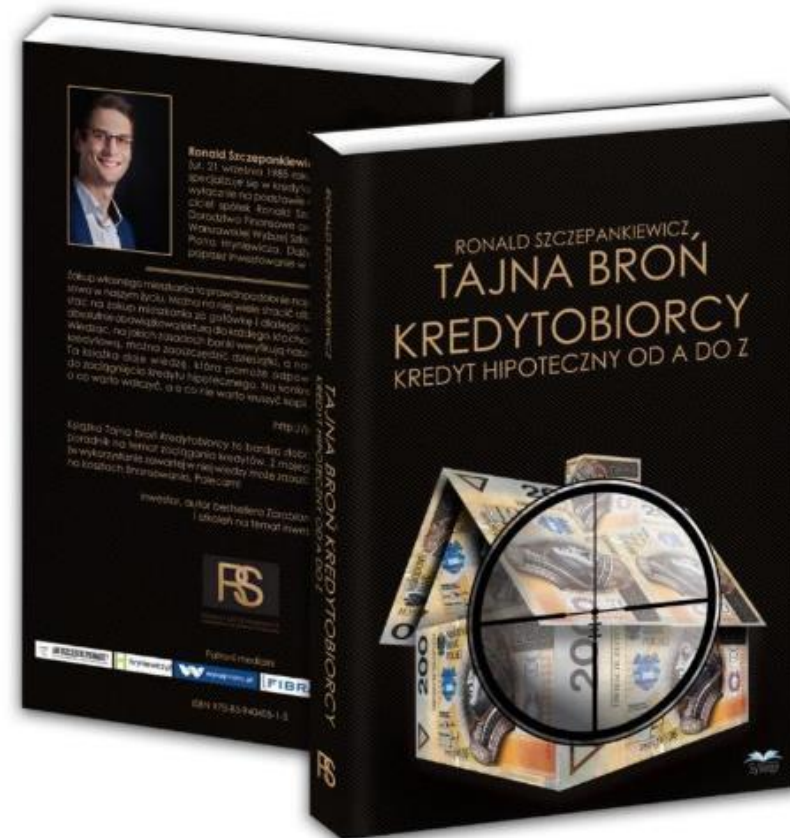
9. INWESTUJESZ NA KREDYT? NA TO ZWRÓĆ SZCZEGÓLNA UWAGĘ!

Jeśli w dalszym ciągu nie czytałeś mojej książki „Tajna broń kredytobiorcy” to zachęcam Cię do skorzystania ze specjalnego kuponu rabatowego dla czytelników raportu. Chcąc uzyskać rabat na zakup papierowej wersji książki w wysokości 15% należy przy zakupie podać kod rabatowy - „raport”.

Pod [TYM linkiem](#) możesz zapoznać się z darmowym fragmentem mojej książki 😊 Jeśli chcesz sfinansować zakup nieruchomości na kredyt i maksymalnie oszczędzić na tym procesie, to zdecydowanie pozycja dla Ciebie - dowiesz się z niej jak zwiększać swoje możliwości kredytowe, zmniejszać prowizje bankowe, a także jak kupować nieruchomości na cele inwestycyjne!

Życzę przyjemnej lektury! 😊

Ronald Szczepankiewicz

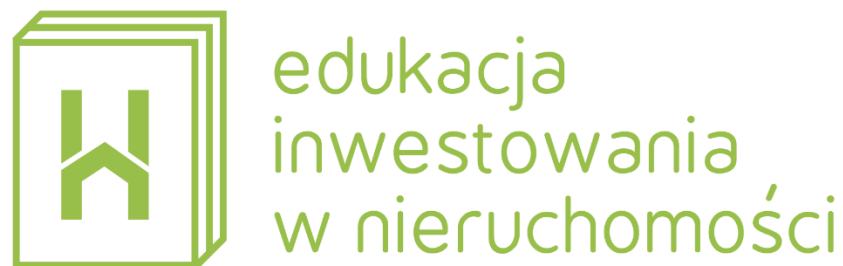


www.TAJNABRONKREDYTOBIORCY.pl

Raport z rynku Kredytów Hipotecznych, lipiec 2017. www.RMKREDYTY.pl
RM KREDYTY NIEZALEŻNE POŚREDNICTWO KREDYTOWE, +48 503 804 619, kontakt@rmkredyty.pl

RM NIEZALEŻNE POŚREDNICTWO KREDYTOWE

10. GŁÓWNI PARTNERZY



**JAK OSZCZĘDZAĆ
PIENIĄDZE?**



ASBIRO

ALTERNATYWNA SZKOŁA BIZNESU
I ROZWOJU OSOBOWEGO
IM. LUDWIGA VON MISESA



WWW.KONTESTACJA.COM
WOLNY RYNEK
I PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ



BOGATY OJCIEC

