

# Spłacasz drogi kredyt?



**Krzysztof Rzymki, niezależny doradca kredytowy — KMR Niezależni Doradcy Kredytowi w Olsztynie**

Wielu z nas spłaca kredyt mieszkaniowy, zaciągnięty kilka lat temu. Jakiś czas temu sytuacja makroekonomiczna była zupełnie inna, co powodowało zupełnie inne podejście banku do oceny ryzyka kredytowego. A to w sposób prosty przekładało się na wysokość oprocentowania. Czyli mówiąc wprost, klienci, którzy zaciągali kredyt kilka lat temu (nieraz kilka miesięcy temu), mają zdecydowanie wyższe oprocentowanie kredytu.

— **Czy warto trwać w tym stanie, czy warto przeplacać?**

— Jeśli prawidłowo zarządzamy swoim budżetem, to powinniśmy dążyć do tego, aby płacić jak najmniej za to samo. Na rynku aż roi się od bardzo niskich stóp procentowych, oferowanych nowym klientom. W kredytach hipotecznych jest bowiem wielka konkurencja pomiędzy bankami, które starają się przyciągnąć klienta przede wszystkim niską ceną kredytu. Banki mogą sobie na to pozwolić, ponieważ ryzyko związane z udzieleniem kredytu hipotecznego jest dziś niewspółmiernie niższe, niż wcześniej.

— **Jak duże są to różnice?**

— Są ogromne, mogą sięgać nawet 5 punktów procentowych! Dziś możecie Państwo uzyskać oprocentowanie we franku szwajcarskim od 1,49 proc., w złotówce od 4,99 proc. Jeśli przy kredycie 100 tys. zł obniżymy oprocentowanie o jeden punkt, to nasze oszczędności na odsetkach sięgną 18 tys. zł, a rata kredytu obniży się o 60 zł. Przy obniżeniu o 3 punkty, to już kwota 54 tys. zł, rata zmniejszy się o 164 zł.

— **Owszem, oszczędności na odsetkach są imponujące. A jak policzyć koszty związane z zamianą kredytu?**

— Po pierwsze, prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu, w większości banków jest zerowa, ale zdarzają się również prowizje w wysokości 1 proc. czy nawet 2,5 proc. Kolejne opłaty są związane z nowym kredytem. Prowizja od udzielenia — bardzo często wynosi zero, nieraz 1 proc., rzadko 2 proc. Koszty wyceny — również we wiodących ofertach ponosi je bank. Ponadto należy zapłacić ubezpieczenie pomostowe do czasu przepisania hipoteki, jest również opłatę związaną z wykreśleniem wpisu hipotecznego starego banku i wpisaniem nowego.

Jeśli zdecydujemy się na kredyt w walucie obcej, do kosztów należy koniecznie doliczyć tzw. spread, czyli różnicę pomiędzy kursem kupna i sprzedaży w danym banku. Waha się ona, w zależności od banku — od 3 proc. do 6 proc. Jeśli zsumujemy te koszty, to otrzymamy kwotę rzędu kilku tysięcy złotych (w zależności od kwoty kredytu i banku). Wynik zobaczymy po zestawieniu tej kwoty z oszczędnościami na odsetkach. Jeśli mamy zysk, powinniśmy go zrealizować.

— **W jaki sposób możemy płacić mniej za swój kredyt?**

— Są dwa sposoby. W pierwszym udajemy się do banku, w którym zaciągnęliśmy kredyt i wnioskujemy o obniżenie oprocentowania. Drugi sposób, to przeniesienie swojego kredytu do innego banku. Koszty z tym związane zostały przedstawione powyżej. Czy jest to proces skomplikowany? — Nie, wręcz przeciwnie.

— **Podsumujmy, co trzeba zrobić, aby przenieść kredyt do innego banku?**

- ▶ Nawiązać kontakt z niezależnym doradcą kredytowym.
- ▶ Obliczyć oszczędności.
- ▶ Wybrać najkorzystniejszą na rynku ofertę.
- ▶ Złożyć wniosek w banku (doradca pomoże zgromadzić dokumentację).
- ▶ Spłacić drogi kredyt.
- ▶ Warto nie być biernym i poszukać najlepszej oferty, gdyż to nic nie kosztuje, w przeciwieństwie do straconej okazji. Tak tanich i dostępnych kredytów hipotecznych jeszcze w Polsce nie było.