



independents

NIEZALEŻNI DORADCY KREDYTOWI

Poradnik dla kredytobiorców poszukujących niższych rat

Autorzy:

Przemysław Mudel
Michał Chmielewski

Każdy kto posiada już kredyt chciałby, aby jego raty były możliwie najniższe. Wybierając ofertę kredytu po raz pierwszy, zapewne dokładali Państwo wszelkich starań, aby wybrać bank proponujący najatrakcyjniejsze warunki. Niestety z biegiem czasu nawet najciekawsze oferty zaczynają odstawać od aktualnych rynkowych trendów, dlatego bardzo możliwe, że w chwili obecnej możliwe jest obniżenie rat zaciągniętego wcześniej kredytu. Niewiele osób zdaje sobie sprawę z tego, że może zatroszczyć się o to, aby ich zobowiązanie co jakiś czas dostosowywało się do rynku.

W zależności od sytuacji kredytobiorcy, istnieją dwie możliwości obniżenia rat funkcjonującego już kredytu. Pierwszy przypadek dotyczy osób, które posiadają kredyt (kredyty) hipoteczny na nieatrakcyjnych warunkach i którym macierzysty bank odmówił renegecjonowania ceny zobowiązania. W tym przypadku rekomendujemy refinansowanie kredytu - prościej to ujmując, chodzi o przeniesienie kredytu z banku do banku. Drugi przypadek dotyczy osób, które posiadają wiele zobowiązań kredytowych, przeznaczonych na finansowanie różnych potrzeb, najczęściej równocześnie w wielu bankach. W takim wypadku jedynym sposobem obniżenia sumy comiesięcznie spłacanych rat kredytowych jest skonsolidowanie (połączenie) posiadanych zobowiązań jednym kredytem zabezpieczonym na hipotece jakiejś nieruchomości mieszkalnej.

W obu opisanych powyżej przypadkach procedury optymalizacyjne wyglądają podobnie dlatego warto przejść przez opisane poniżej etapy w celu zapewnienia sobie najlepszych efektów. Pierwszym krokiem, jaki sugerujemy wykonać jest zbadanie aktualnej zdolności kredytowej w bankach, których oferta kredytowa może zmniejszyć sumaryczny koszt obsługi posiadanych już zobowiązań. Wybierając nowe banki, należy wziąć pod uwagę wiele czynników wpływających na koszt przeprowadzenia operacji zamiany kredytów:

- Spready walutowe
- Prowizje od wcześniejszej spłaty posiadanych już kredytów
- Prowizja od nowo zaciąganego kredytu
- Koszty zmiany zabezpieczeń kredytu

Wspomniane powyżej koszty należy zestawić z korzyściami płynącymi z refinansowania lub konsolidacji posiadanych już zobowiązań i w ten sposób wybrać wspomnianą wcześniej grupę banków. Mówiąc o zbadaniu aktualnych możliwości finansowych, mamy na myśli poznanie brzegowych wartości, widełek, w których banki zaszufladkują każdego kredytobiorcę (zdolność kredytowa - jest to indywidualnie oceniana przez bank zdolność Wnioskodawcy do spłaty kredytu wraz z jego odsetkami według założonego harmonogramu). Zdolność statystycznego kredytobiorcy różni się w znaczący sposób w zależności od polityki kredytowej wybranego banku (na jej wielkość mają wpływ zarobki, zobowiązania finansowe, posiadany wkład własny, wiek, wykształcenie oraz inne istotne dla banku czynniki). Różnice w szacowaniu zdolności kredytowej przez funkcjonujące na krajowym rynku banki mogą dochodzić w wybranych przypadkach do setek tysięcy złotych.

Ze zdobytą w ten sposób wiedzą warto wykonać kolejny ruch jakim jest sprawdzenie aktualnej wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu. Najprostszym sposobem weryfikacji jest sprawdzenie cen podobnych nieruchomości w internetowych portalach ogłoszeniowych. Zachęcamy Państwa do odwiedzenia najpopularniejszych z nich: gratka.pl; szybko.pl; domiporta.pl; oferty.net; gumtree.pl; otodom.pl. Największym minusem tego sposobu jest niska jakość ogłoszeń opublikowanych w Internecie, wyrażająca się przez nieaktualność lub dublowanie się zamieszczonych w

sieci ofert. Z tego powodu kredytobiorcom chcącym zbudować swój plan na rzetelnych i sprawdzonych danych, radzimy skorzystanie z pomocy rzeczoznawcy majątkowego.

Posiadając już wiedzę o realnej wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie nowego kredytu, można ostatecznie wybrać oferty banków, do których zostaną złożone nowe wnioski kredytowe. Decydując się na refinansowanie lub konsolidację posiadanych już zobowiązań, sugerujemy jeszcze raz sprawdzić to, czy niższa rata w nowym banku zrekompensuje Państwu opłaty związane z wyjściem z obecnych kredytów. Chcielibyśmy, aby zapamiętali Państwo to, że nie można mówić o „kredytowym panaceum”, które będzie spełniało marzenia wszystkich kredytobiorców. Wybór optymalnego rozwiązania kredytowego zależy przede wszystkim od planów życiowych kredytobiorcy a banki, tworząc swoje produkty, prześcigają się w pomysłowym zarabianiu na kredytach. Zadłużając się, należy wybrać tę ofertę, która pozwoli na zrealizowanie Państwa strategii równocześnie utrudniając realizację zysku naszemu kredytodawcy.

Przygotowując dokumenty konieczne do uzyskania kredytu refinansowego lub kredytu konsolidacyjnego, należy przez cały czas śledzić oferty banków. Rynek kredytów hipotecznych obecnie zmienia się bardzo szybko i może okazać się, że oferty, o których słyszeliśmy na początku przygotowań nie są aktualne lub bank wycofał się z kredytowania w interesującej nas walucie. Aby zminimalizować ryzyko nieotrzymania upatrzonego kredytu, warto w ostatniej chwili zrewidować plan finansowania. Mając komplet dokumentacji, należy niezwłocznie przygotować wnioski kredytowe i złożyć je w bankach. Z naszego doświadczenia wynika, że najlepsze efekty negocjacyjne osiąga się składając aplikacje równocześnie w trzech instytucjach. Kredytobiorcy mogą w ten sposób zoptymalizować zaproponowane im warunki kredytowania oraz zminimalizować ryzyko nieuzyskania kredytu w założonym terminie.

Porównując oferty banków, nie wolno pominąć możliwości indywidualnego negocjowania warunków w poszczególnych instytucjach. Bardzo często najatrakcyjniejszą ofertę mogą zaproponować banki odrzucane przez kredytobiorców już przy wstępnych porównaniach. W tym przypadku jedynie brokerzy kredytowi posiadający w swojej ofercie produkty wielu banków i mogący pochwalić się długoletnim doświadczeniem będą w stanie wskazać i uargumentować najciekawsze rozwiązania. W przypadku, gdy decydują się Państwo na samodzielne wnioskowanie o kredyt konsolidacyjny lub kredyt refinansowy należy pamiętać o dodatkowych warunkach promocji, widełkach kursów walutowych oraz produktach sprzedawanych przy okazji zaciągania nowego kredytu.

Po podpisaniu nowej umowy kredytowej pozostaje spłacenie starych zobowiązań oraz dalsze, systematyczne wywiązywanie się z obowiązków kredytobiorcy. Po kilku miesiącach warto powtórzyć opisaną w tym poradniku procedurę, aby upewnić się o tym, że nowo wybrany kredyt nadal jest najtańszym dostępnym na rynku rozwiązaniem.

Od autorów:

Mamy nadzieję, że wskazówki podane w tym poradniku pomogą w utrzymaniu w ryzach Państwa rat kredytowych. Wierzimy równocześnie, że przyjęty przez nas poziom uogólnień oraz

pominięcie pewnych kwestii nie utrudni Państwu wyciągnięcia poprawnych wniosków a także zachęci do lektury innych materiałów publikowanych na stronach naszego serwisu www.

Tym samym zachęcamy do nawiązania bezpośredniej współpracy z naszymi doradcami – www.niezaleznydoradca.pl

W imieniu zespołu Independents:
Przemysław Mudel
Michał Chmielewski