

Refinansowanie kredytu hipotecznego – czy i komu to się opłaca?

16 września 2011



Zmiana instytucji finansującej zakup nieruchomości to przedsięwzięcie niemal tak samo znaczące dla domowego budżetu jak zaciąganie zobowiązania po raz pierwszy. Podjęcie prawidłowej decyzji w tym zakresie może przyczynić się do polepszenia naszej płynności finansowej poprzez zmniejszenie comiesięcznych obciążeń. Każdemu kredytobiorcy zależy na tym, aby płacić jak najmniej.

Banki kuszą klientów atrakcyjnymi ofertami kredytowymi. Jak podejść do projektu refinansowania zobowiązania hipotecznego, by nie okazało się, że mimo zmniejszenia miesięcznej raty, (co w większości przypadków jest głównym powodem zmiany banku), całkowita kwota kredytu pozostająca do spłaty znacznie wzrośnie.

Modelowo, refinansowanie to nic innego jak całkowita spłata wcześniej zaciągniętego, droższego kredytu ze środków udzielonych przez bank w ramach nowego, z założenia tańszego kredytu hipotecznego. W idealnym układzie zabieg ten powinien spowodować zarówno zmniejszenie miesięcznej raty, jak i zmniejszenie całkowitej kwoty kredytu. Często jednak kredytobiorca decydujący się na refinansowanie kredytu skupia się jedynie na zmniejszeniu raty kredytu, co może mieć dość duże konsekwencje w przyszłości.

Powody

Przeniesienie zobowiązania hipotecznego do innego banku jest uzasadnione w trzech sytuacjach: gdy celem kredytobiorcy jest redukcja miesięcznego obciążenia związanego z obsługą zobowiązania, poprzez maksymalne wydłużenie okresu kredytowania w nowym banku; kiedy kredytobiorca podejmuje decyzję o zmianie waluty kredytu, a w banku w którym posiada zobowiązanie warunki są dużo gorsze od rynkowych, np. zaciągnęliśmy zobowiązanie po dużo wyższym kursie niż jest obecnie; w momencie, gdy różnica w oprocentowaniu między „starym” kredytem a ofertami z rynku jest znacząca, a bank w którym posiadamy zobowiązania nie jest skłonny do renegotjowania postanowień obowiązującej umowy kredytowej – ten zabieg, podobnie jak pierwszy z wymienionych powyżej, z założenia powinien spowodować zmniejszenie miesięcznego obciążenia.

Każdy kredytobiorca rozważający zmianę instytucji finansowej musi dążyć do osiągnięcia idealnego układu – zmniejszenia rat oraz maksymalnego zmniejszenia całkowitego kosztu kredytu. Aby osiągnąć ten stan należy bliżej przyjrzeć się kosztom całego procesu.

Koszty

Przystępując do projektu refinansowania kredytu musimy liczyć się z dodatkowymi formalnościami. W wielu przypadkach trzeba będzie ponownie wycenić nieruchomości będącą zabezpieczeniem kredytu.

Bank również ponownie zbada naszą zdolność do obsługi zobowiązania. W przypadku, kiedy wartość nieruchomości nie jest istotnie wyższa od wnioskowanego kredytu (najczęściej chodzi o nadwyżkę ok. 20%), należy liczyć się z poniesieniem kosztu tzw. ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Z drugiej strony, można wnioskować o zwrot części niewykorzystanej składki w banku, z którego przenosimy kredyt. Pozostałe koszty związane ze zmianą kredytu to, przewidziane za przyznanie nowego kredytu oraz przewidziane za wcześniejszą spłatę „starego” zobowiązania. Zarówno pierwszą, jak i drugą opłatę można zredukować poprzez negocjacje z bankiem. Dodatkowo do czasu uzyskania wpisu w hipotecę bank będzie wymagał ubezpieczenia niskiego wkładu. Listę zamyka bardzo istotny koszt – tzw. spread walutowy. Jest to różnica pomiędzy kursem spłaty w obecnym banku i kursem kupna waluty w banku, w którym staramy się o kredyt walutowy. O tę wysokość może zwiększyć się zadłużenie w wyniku przeliczenia kredytu po różnych stawkach. Czy można tego kosztu uniknąć?

Wprowadzenie w życie Rekomendacji T otworzyło przed kredytobiorcami możliwość „ucieczki” od drogich kredytów walutowych, zaciągniętych na przełomie 2008 i 2009 roku. Pojawił się bowiem zapis dotyczący waluty, w jakiej wypłacany może być kredyt. W praktyce wygląda to tak, że bank udzielający nowego kredytu nie może odmówić jego wypłaty bezpośrednio w walucie, a bank, w którym klient już spłaca kredyt ma obowiązek przyjąć spłatę w walucie (na mocy Rekomendacji SII). W wyniku wprowadzonych zmian podczas transakcji refinansowania kredytu (czyli przeniesienia go do innego banku) klient będzie mógł uniknąć połowy kosztu tzw. spreadu walutowego. W efekcie pozwoli to znacznie ograniczyć wydatki ponoszone w związku z obsługą zadłużenia.

Refinansując zobowiązanie **należy szczegółowo zbadać, jakich kosztów możemy uniknąć, a jakie są nieuniknione**. Należy pamiętać, iż banki przejmując klienta od konkurencji są w stanie o niego powalczyć, nawet kosztem mniejszych opłat wstępnych. Czasem może okazać się, że **oszczędność** na racie jest pozorna, ponieważ dodatkowe opłaty znacznie zwiększają całość zobowiązania.

Opłacalność

Osoby, które zaciągnęły walutowe kredyty hipoteczne w latach 2007-2009, raczej na refinansowaniu nie skorzystają. Przyczyny tego są dwie. Po pierwsze koszt pieniądza, po którym banki udzielały kredytów był zdecydowanie niższy, marża przy kredytach walutowych kształtowała się poniżej 1%, rekordami były marże na poziomie 0,4%-0,5%. Obecnie marże „na waluty” kształtują się od 1,5%. Po drugie, koszt waluty, po której były indeksowane kredyty, był dużo niższy od dzisiejszego. Refinansowanie nie opłaci się także tym, którzy wraz ze zmianą oferty wydłużą swój okres spłaty. Jeśli zostało nam do spłacenia 18 lat, a bank zaproponuje wydłużenie spłaty po refinansowaniu do 25, to łączny koszt kredytu i tak będzie dla nas bardziej obciążający. Jest to jednak kuszące rozwiązanie dla klientów, których przytłacza ciężar miesięcznej raty.

Decyzja o zmianie instytucji finansującej powinna być rozpatrywana zawsze indywidualnie, nie ma jednej uniwersalnej zasady, kiedy będzie to opłacalne. Każdy z kredytobiorców podejmując decyzję o zmianie banku powinien wziąć pod uwagę wyżej przytoczone aspekty związane z tym procesem lub skorzystać z pomocy eksperta w dziedzinie finansów. Ilu kredytobiorców, tyle sytuacji, którym trzeba się dokładnie przyjrzeć przed podjęciem ostatecznej decyzji.

W porównaniu z krajami Europy Zachodniej, w Polsce nadal bardzo mała liczba zobowiązań podlega zrefinansowaniu. Najprawdopodobniej przyczyną takiego stanu rzeczy jest zbyt niska świadomość dotycząca finansów osobistych naszych rodaków. Zaciągnięcie zobowiązania na 30 lat w jednym banku absolutnie nie musi skutkować tym, że musimy współpracować z tą instytucją do końca okresu kredytowania.

Wojciech Brewka – prawnik, SOHOFinance Centrum Doradztwa Biznesowego Sp. z o.o.