

Spłacając kredyt hipoteczny przed terminem można zapłacić nawet 5% prowizji. Na szczęście takie koszty znikają zwykle po trzech lub pięciu latach. Wyjątkiem jest PKO BP, który za całkowitą spłatę każe sobie płacić przez cały okres kredytowania. Prowizji można jednak uniknąć dokonując spłaty częściowej, która jest płacona tylko w pierwszych 2 latach. Nic nie stoi bowiem na przeszkodzie, żeby obejmowała ona np. 99% zadłużenia.

Przy wyborze kredytu hipotecznego możliwość wcześniejszej spłaty rzadko należy do kluczowych kwestii branych pod uwagę. Z reguły bowiem klienci banków zakładają, że dom czy mieszkanie zostanie kupione raz na zawsze. Tymczasem nierzadko okazuje się, że dom trzeba zmienić na inny, mieszkanie na dom, a lokalizację przenieść do innego miasta. Pojawia się wtedy kwestia wcześniejszej spłaty kredytu.

Dla banku nie jest to dobry interes – wszakże instytucje finansowe żyją głównie z odsetek, a klient spłacający wcześniej cały kredyt pozbawia ich zarobku. Dla wyrównania tego ryzyka banki stosują z reguły opłaty – prowizje od wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego, zarówno częściowej jak i takiej, która całkowicie zlikwiduje nasze zobowiązanie. Warto przy tym dodać, iż w przypadku kredytu konsumenckiego (do 80 tys. zł) opłata taka nie może być naliczana.

O to czy i jakie opłaty naliczy nam bank przy spłacie kredytu hipotecznego przeczytać można w umowie kredytowej lub tabeli opłat i prowizji. To drugie rozwiązanie jest mniej korzystne dla klienta, gdyż tabelę bank może w każdej chwili zmienić. Na zmianę umowy zgodę musi wyrazić klient.

W siedmiu bankach bez prowizji

Expander przeanalizował ofertę banków pod kątem prowizji pobieranych za wcześniejszą i częściową spłatę kredytu hipotecznego. Wnioski nie są bardzo optymistyczne – zaledwie 7 spośród sprawdzonych 27 banków oferuje darmową możliwość spłacenia zobowiązania przed czasem: BZ WBK, DnB Nord, ING BSK, mBank, Bank Pocztowy, Polbank oraz Gospodarczy Bank Wielkopolski. Wszystkie wymienione instytucje oprócz Polbanku oferują także darmową możliwość częściowej spłaty kredytu.

Co z pozostałymi? W przypadku całkowitej spłaty kredytu wysokość prowizji waha się od 1 proc. nadpłaconej kwoty w BOŚ, czy Pekao Banku Hipotecznym do 5 proc. w Getin Noble Banku. Jako średnią rynkową można przyjąć przedział 1,5 – 2 procent. Czy to dużo? W kontekście przeciętnego kredytu np. na 300 tys. zł daje to nam 4,5-6 tys. złotych. W najbardziej kosztownym przypadku (5 proc.) będzie to aż 15 tys. złotych.

Sytuacja jest podobna jeśli chodzi o częściowe spłaty kredytu, choć istnieje kilka wyjątków. Przykładowo w banku PKO BP zamiast 1,5 proc. jak w przypadku spłaty całkowitej, tym razem bank policzy tylko 0,5 procent. W Pekao SA, jeśli łączna kwota spłat nie przekroczy 30 proc. kwoty udzielonego kredytu, bank nie pobierze opłaty.

Warto poczekać

Na szczęście banki po kilku latach spłacania rat rezygnują z pobierania opłat za wcześniejszą spłatę. Suma pobranych przez ten czas odsetek jest już dla nich na tyle wystarczająca, aby zrezygnować z prowizji. Najczęściej dzieje się tak po 3 latach, choć np. BGŻ, Pekao Bank Hipoteczny czy BOŚ wydłużają ten okres do 5 lat. Tak czyni również wspomniany Getin Bank, jednak w tym przypadku stosowana jest stawka degresywna, z 5 proc. po pierwszym roku do 1 proc. w piątym. Wyjątkiem jest PKO BP, który opłatę za całkowitą spłatę nalicza przez cały okres kredytowania. Można jej jednak uniknąć, gdyż opłata za spłatę częściową jest naliczana tylko przez 2 lata. Wystarczy więc dokonać częściowej spłaty na np. 99% zadłużenia.

Czy to się opłaca?

Na wcześniejszą spłatę kredytu decyduje się coraz większa liczba klientów. Pewien stały odsetek stanowią ci, którzy

potrzebują zmienić swoją nieruchomość, co wiąże się ze spłatą dotychczasowego kredytu. Możliwość wcześniejszej spłaty można jednak wykorzystać także do poprawienia swojej efektywności finansowej. Może to być dobra okazja dla tych, którzy kredyty hipoteczne zaciągali kilka lat temu, gdy marże kredytów były wyższe niż obecnie, a część zmienna oprocentowania zdecydowanie przewyższała obecne poziomy. Taki kredyt warto po prostu zrefinansować – spłacić dotychczasowe zobowiązania zaciągając nowy, tańszy kredyt w innym banku.

Taka możliwość pozwala nam również na sfinansowanie – jeśli będzie to konieczne – prowizji za wcześniejszą spłatę, pobieraną przez bank. Przykładowe 6 tys. zł prowizji można bowiem wliczyć już do nowo zaciągniętego kredytu i rozłożyć tę sumę na kolejne lata spłat.

Wcześniejsza spłata może mniej opłacać się klientom, którzy swoje zobowiązania zaciągali w obcych walutach. Obecny poziom kursu franka szwajcarskiego (3,08 zł) jest bowiem dużo wyższy niż w latach 2007-2008 gdy wynosił mniej niż 2,2 zł. W rezultacie wartość zadłużenia wyrażona w złotych może być nawet wyższa niż wypłacona kwota kredytu. Dla przykładu jeśli kredyt został zaciągnięty po kursie 2,20 zł a jego kwota wynosiła 300 tys. zł. to obecna zadłużenia może przekraczać 400 tys. zł.

Jeśli dysponujemy z kolei wolną gotówką, np. otrzymaną w spadku – warto porównywać rzeczywiste oprocentowanie naszego kredytu hipotecznego z tym co oferują banki na bezpiecznych lokatach terminowych. Może się bowiem zdarzyć, że zamiast spłacać kredyt (doliczając do tego jeszcze ewentualną prowizję), bardziej będzie opłacać się wykorzystać środki do zarabiania na odsetkach od depozytu. W tym wypadku należy porównać nie tylko samo oprocentowanie depozytu z rzeczywistym oprocentowaniem kredytu, ale także uwzględnić 19 proc. podatek od zysków kapitałowych naliczany dla lokaty.

	Spłata częściowa	Spłata całkowita
Alior Bank	Przez 3 lata 1,5% od kwoty przedterminowej spłaty, min. 100 zł. Po 3 latach bez opłat.	Przez 3 lata 1,5% od kwoty przedterminowej spłaty, min. 100 zł. Po 3 latach bez opłat.
Allianz Bank	2% przez 3 lata	2% przez 3 lata
BGŻ	W okresie do 5 lat - 2%, po 5 latach - 0%	W okresie do 5 lat - 2%, po 5 latach - 0%
BNP Paribas Fortis	1,50% kwoty, naliczane w pierwszych 3 latach	1,50% kwoty, naliczane w pierwszych 3 latach
BOŚ	1% min 100 zł, ale naliczana tylko przez pierwsze przez 5 lat	1% min 100 zł, ale naliczana tylko przez pierwsze przez 5 lat
Bank BPH	2% przez pierwsze 5 lat. Dodatkowo bez opłaty nawet w początkowym okresie jeśli chcemy spłacić mniej niż 50% kapitału.	2 % w ciągu 5 lat
BZ WBK	0 zł	0 zł

Jarosław Sadowski

Analitik firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy