

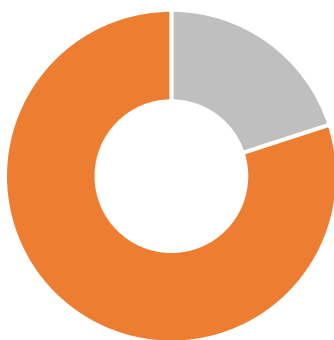
Część ogólna

Z części ogólnej dowiesz się, które **elementy Twojej obecnej sytuacji finansowo-życiowej** mogą być pozytywnie przyjęte przez banki, a które mogą być postrzegane jako potencjalne zagrożenie dla spłaty kredytu.

COBALT SCORE™:

80/100

Wysokie prawdopodobieństwo decyzji pozytywnej



Mocne strony

- Stabilne zatrudnienie
- Wysoki dochód
- Branża preferowana przez banki

Ryzyka

- Wysokie zaangażowanie w kredyty gotówkowe
- Duży metraż nieruchomości (nieruchomość nietypowa)
- Wysoki udział premii i innych zmiennych składników wynagrodzenia

Więcej w części szczegółowej

Maksymalna zdolność kredytowa:

480 000 zł

Maksymalna kwota kredytu obecnie dostępna dla Ciebie.
Najwyższą zdolność masz w: Bank 1 S.A.

Rekomendowana maksymalna kwota kredytu:

350 000 zł

Rekomendujemy, by kwotę kredytu dobrać w wysokości pozostawiającej zapas zdolności kredytowej, aby mieć do dyspozycji co najmniej trzy banki.

Zdolność kredytowa w najtańszym banku:

280 000 zł

Twoja zdolność kredytowa w najtańszym banku, porównując całkowity koszt kredytu, oprocentowanie zmienne na 25 lat. Najtańszy bank – Bank 6 S.A.

Maksymalna zdolność kredytowa



Zdolność kredytowa na 15 lat



DLACZEGO TO TAKIE WAŻNE?

Przy zakupie nieruchomości zazwyczaj będziesz mieć do czynienia z zaliczką lub zadatkiem. Zaliczka jest zwrotna, zadatek jest bezzwrotny. Jeśli wpłacisz zadatek, a kredytu nie dostaniesz (albo dostaniesz na niewystarczającą kwotę) i do transakcji nie dojdzie – sprzedawca **nie ma obowiązku** zwrotu wpłaconych pieniędzy.

Jeśli wpłacasz zadatek bezzwrotny **rekomendujemy** dobrać kwotę kredytu, by mieć możliwość złożenia wniosku do minimum dwóch, optymalnie trzech banków.

Jeśli wpłacasz zwrotną zaliczkę, zadatek, który podlega zwrotowi przy spełnieniu określonych warunków (np. po przedstawieniu dwóch odmów z banków) lub masz zabezpieczony dodatkowy wkład własny – warto wtedy rozważyć wyższą kwotę, bliższą maksymalnej zdolności.

Data: 29-07-2022

Rekomendujemy, by złożyć co najmniej dwa wnioski kredytowe.

Nawet jeżeli masz bardzo dobrą ocenę ogólną – zawsze istnieje ryzyko decyzji negatywnej. Więcej na ten temat dowiesz się w naszej bazie wiedzy [tutaj](#).

Poniższe rekomendacje są wskazane spośród banków, w których zdolność kredytowa była powyżej oczekiwanej kwoty kredytu (300 000 zł). Wskazane poniżej parametry dotyczą aktualnie najtańszej oferty w danym banku (najniższy całkowity koszt kredytu na 25 lat). Więcej szczegółów w symulacjach.

Gdzie złożyć wnioski?

1. Najtańszy bank



Przykładowy Bank

300 000 zł na 25 lat oferta promocyjna, oprocentowanie stałe:

- Miesięczna rata: 2 211 zł + 105 zł ubezpieczeń (przez pierwsze 3 lata)
- Całkowity koszt kredytu: 437 958 zł
- Oprocentowanie: 7,47% przez 5 lat
- Koszty początkowe: 3 420 zł
- Zdolność kredytowa: 450 000 zł

Szczegóły w symulacji

Dlaczego ten bank?

Zwróć uwagę na:

Cena (2 najtańsza oferta na 30 lat i 3 najtańsza na 15 lat)	Niewiele oddziałów banków
Wysoka zdolność kredytowa (180 tysięcy wyższa niż oczekiwana przez Ciebie kwota)	Przestarzała bankowość internetowa
Niskie ubezpieczenie pomostowe (Baza wiedzy)	Prowizja 2% za wcześniejszą spłatę przez 3 pierwsze lata

2. Najwyższe prawdopodobieństwo decyzji pozytywnej



Przykładowy Bank

300 000 zł na 25 lat oferta promocyjna, klient wewnętrzny, oprocentowanie stałe

- Miesięczna rata: 2 329 zł
- Całkowity koszt kredytu: 444 925 zł
- Oprocentowanie: 8,07% (przez 5 lat)
- Koszty początkowe: 10 390 zł
- Zdolność kredytowa: 350 000 zł

Szczegóły w symulacji

Dlaczego ten bank?

Zwróć uwagę na:

Cena (3 najtańsza oferta na 30 lat i 4 najtańsza na 15 lat)	Prowizja 2% za wcześniejszą spłatę przez 3 pierwsze lata
Wysoka zdolność kredytowa (180 tysięcy wyższa niż oczekiwana przez Ciebie kwota)	Długi czas oczekiwania na decyzję
Przejrzysta i wygodna bankowość internetowa	Skomplikowany proces uzyskania kredytu – dużo dokumentów
Wysoka przyznawalność	

3. Szybka decyzja kredytowa



Przykładowy Bank

300 000 zł na 25 lat segment Premium, oprocentowanie stałe

- Miesięczna rata: 2 534 zł + 135 zł ubezpieczeń (przez pierwsze 5 lat)
- Całkowity koszt kredytu: 250 000 zł
- Oprocentowanie: 9,08% (przez 5 lat)
- Koszty początkowe: 480 zł
- Zdolność kredytowa: 330 000 zł

Szczegóły w symulacji

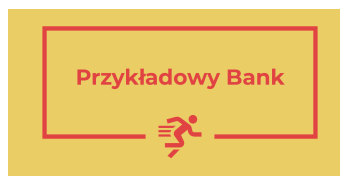
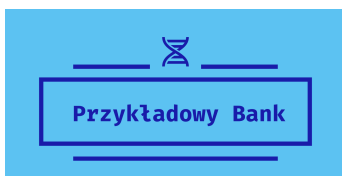
Dlaczego ten bank?

Zwróć uwagę na:

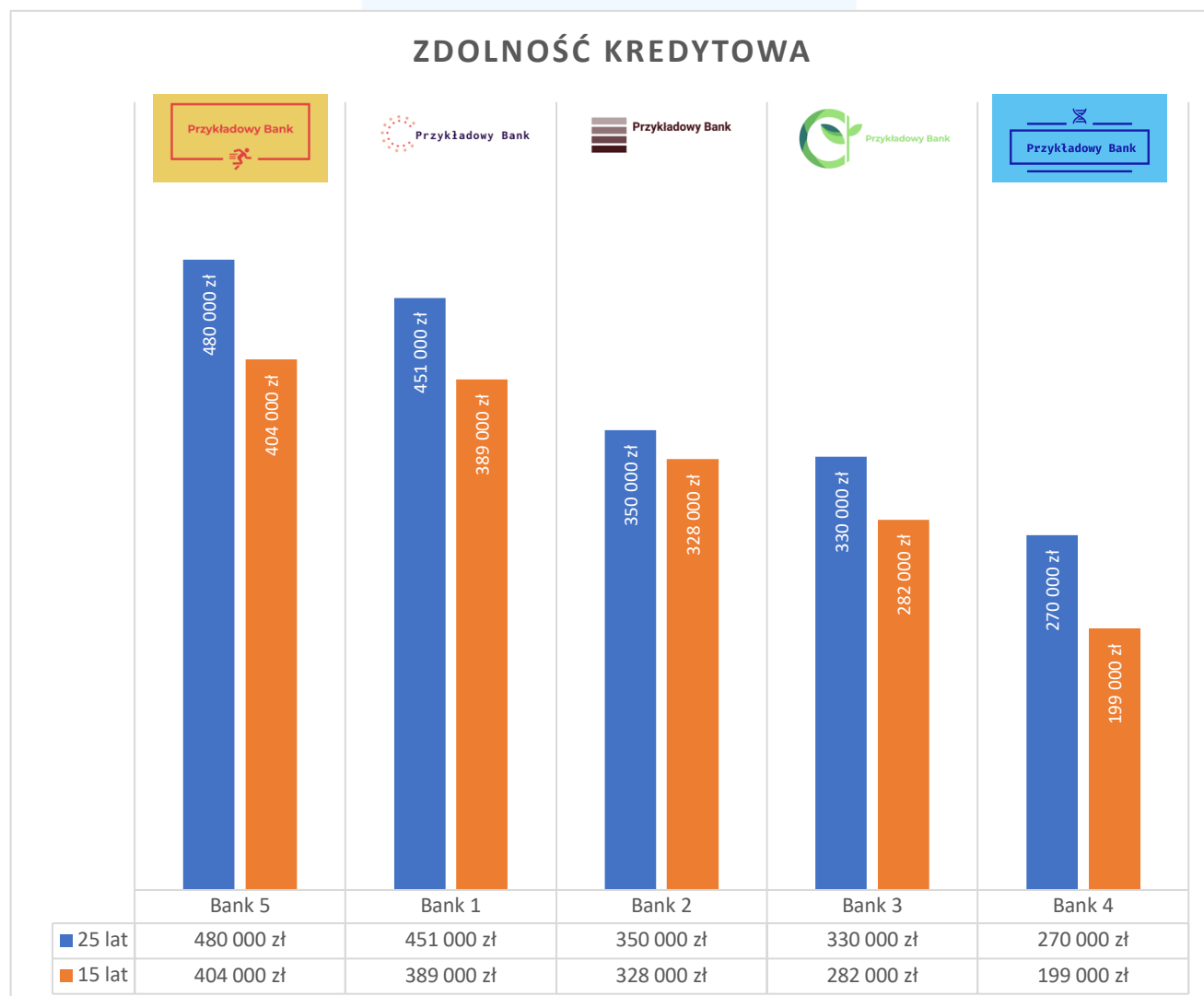
Cena (4 najtańsza oferta na 30 lat i 5 najtańsza na 15 lat)	Prowizja 2% za wcześniejszą spłatę przez 3 pierwsze lata
Dużo placówek bankowych	Drogie ubezpieczenie od utraty pracy płatne z góry
Przejrzysta i wygodna bankowość internetowa	Skomplikowany proces uzyskania kredytu – dużo dokumentów
Szybki proces. Decyzja wydawana już w dwa tygodnie.	Wymóg wysokiego obrotu na koncie w celu utrzymania warunków cenowych

Alternatywne oferty

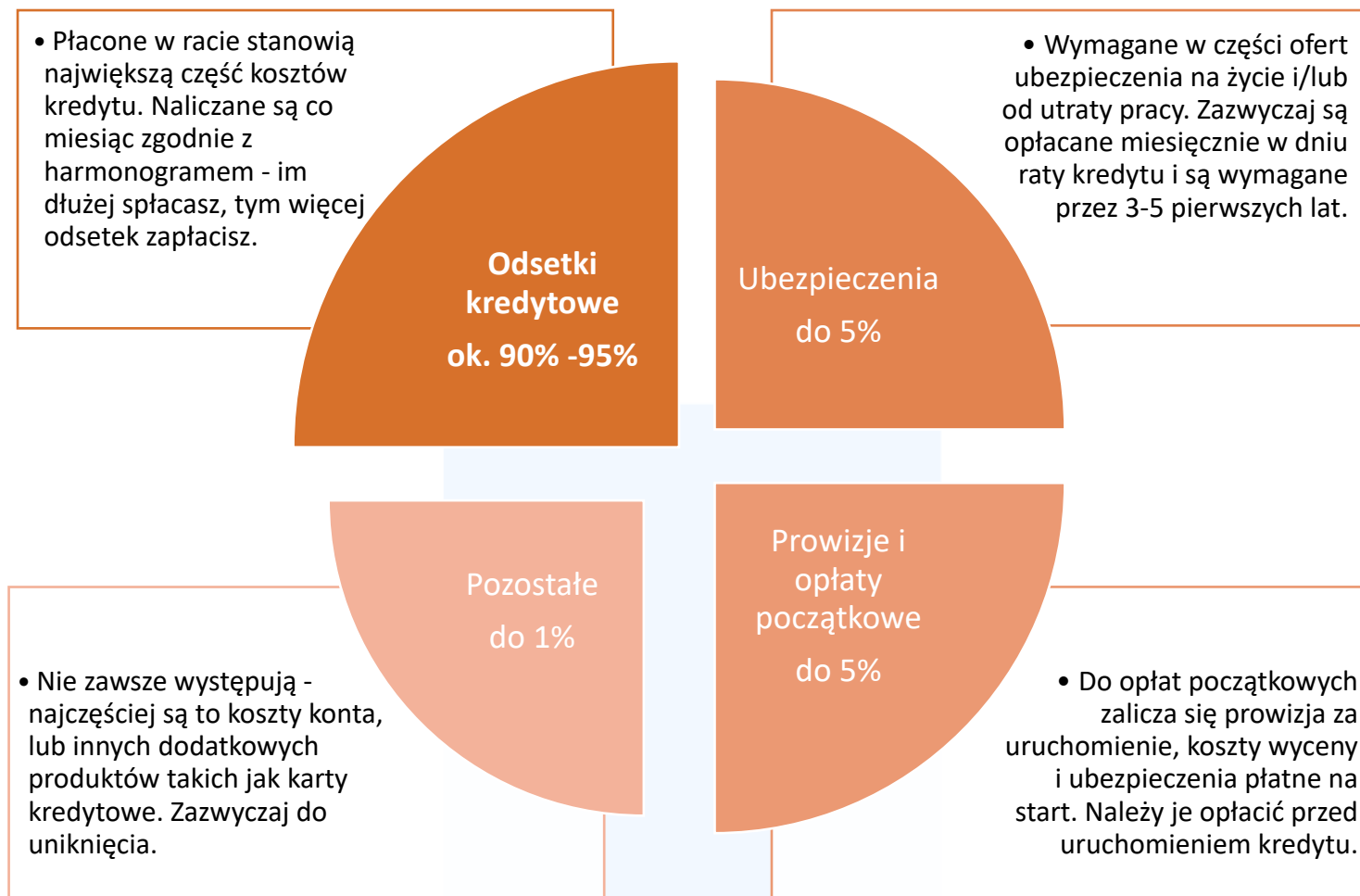
Poniżej znajdziesz alternatywne banki, który nie znalazły miejsca w rekomendacji, ale są wciąż warte uwagi.



Najtańszy bank obecnie na rynku	Najwyższa zdolność kredytowa
Uwaga! W tym banku masz niższą zdolność kredytową – wymagany wyższy wkład własny.	
Maksymalna zdolność: kredytowa 270 000 zł	Maksymalna zdolność kredytowa: 310 000 zł
Oprocentowanie: 7,59% (przez 5 lat)	Oprocentowanie: 8,04% (przez 5 lat)
Koszty początkowe: 840 zł	Koszty początkowe: 6 438 zł
Szczegóły w symulacji	Szczegóły w symulacji



Z czego składa się koszt kredytu?

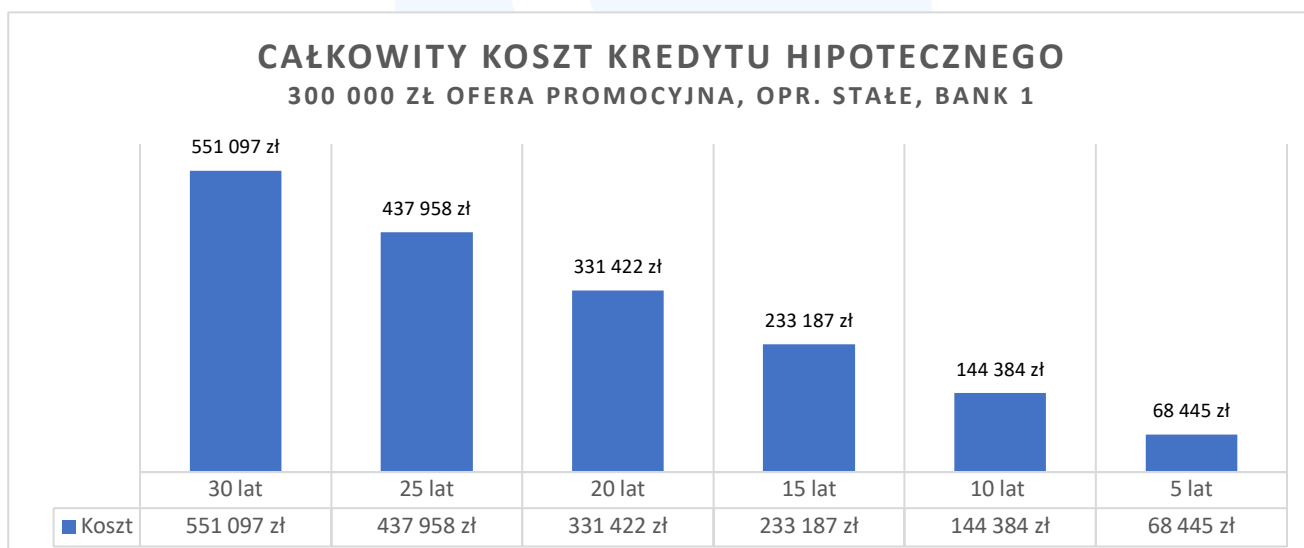


Całkowity koszt kredytu a okres kredytowania

Na wykresie poniżej znajdziesz porównanie całkowitego kosztu kredytu hipotecznego.

Ważne – poniższe porównanie zakłada harmonogramową spłatę. Ponad 95% poniższych kosztów stanowią odsetki, które są tylko większe, im dłużej spłacasz kredyt. Jeśli będziesz nadpłacać kredyt lub spłacisz go całkowicie przed terminem – realny koszt będzie niższy. Więcej na ten temat przeczytasz [tutaj](#).

Pamiętaj – Obecnie obowiązuje rekordowo wysoki WIBOR, który prędzej czy później spadnie. Całkowity koszt kredytu hipotecznego wtedy (być może nawet kilkukrotnie) spadnie. Symulacje bazują na obecnych wskaźnikach, które w ciągu lat kredytu na pewno ulegną zmianie. Więcej na ten temat przeczytasz [tutaj](#).



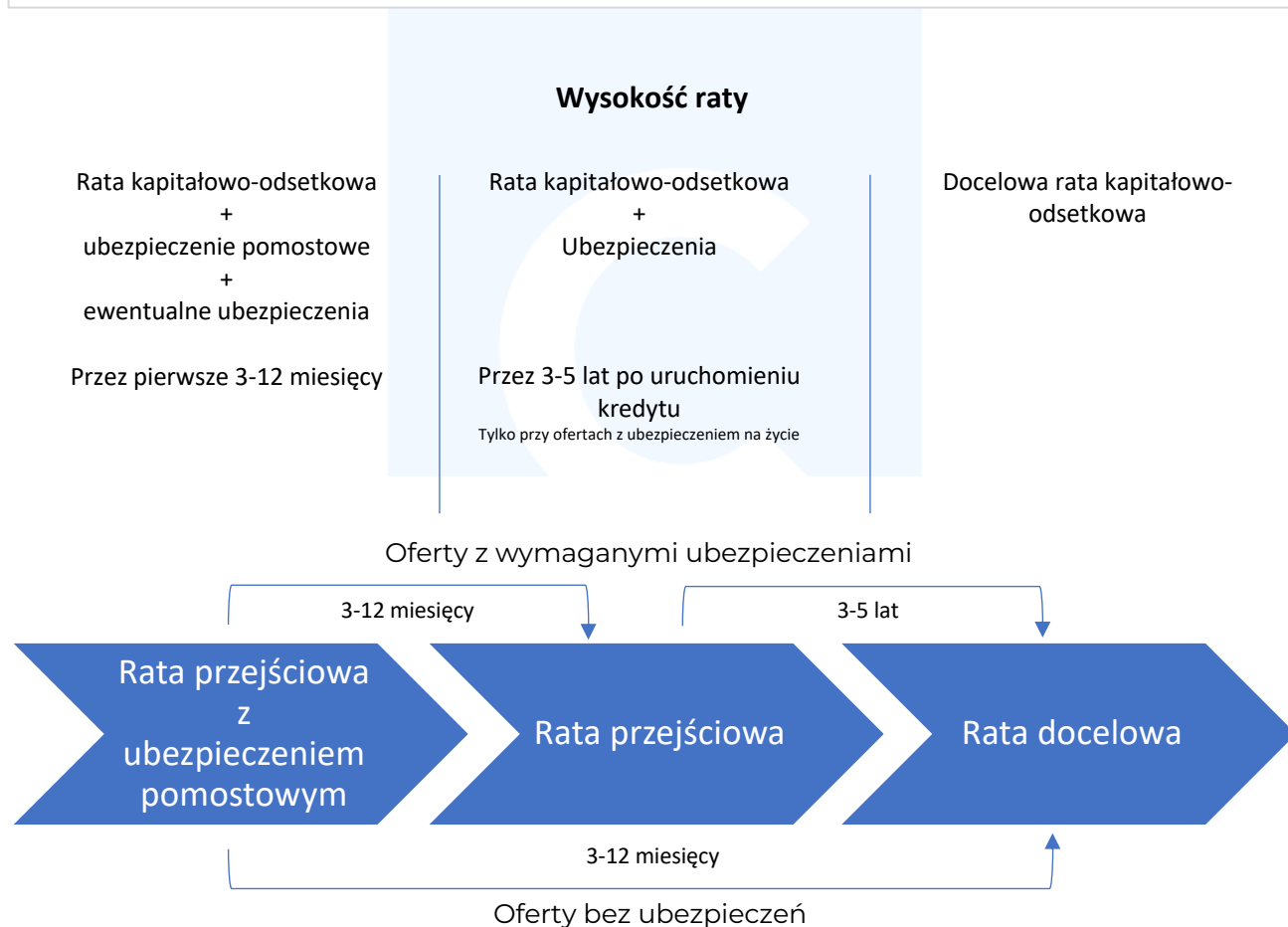
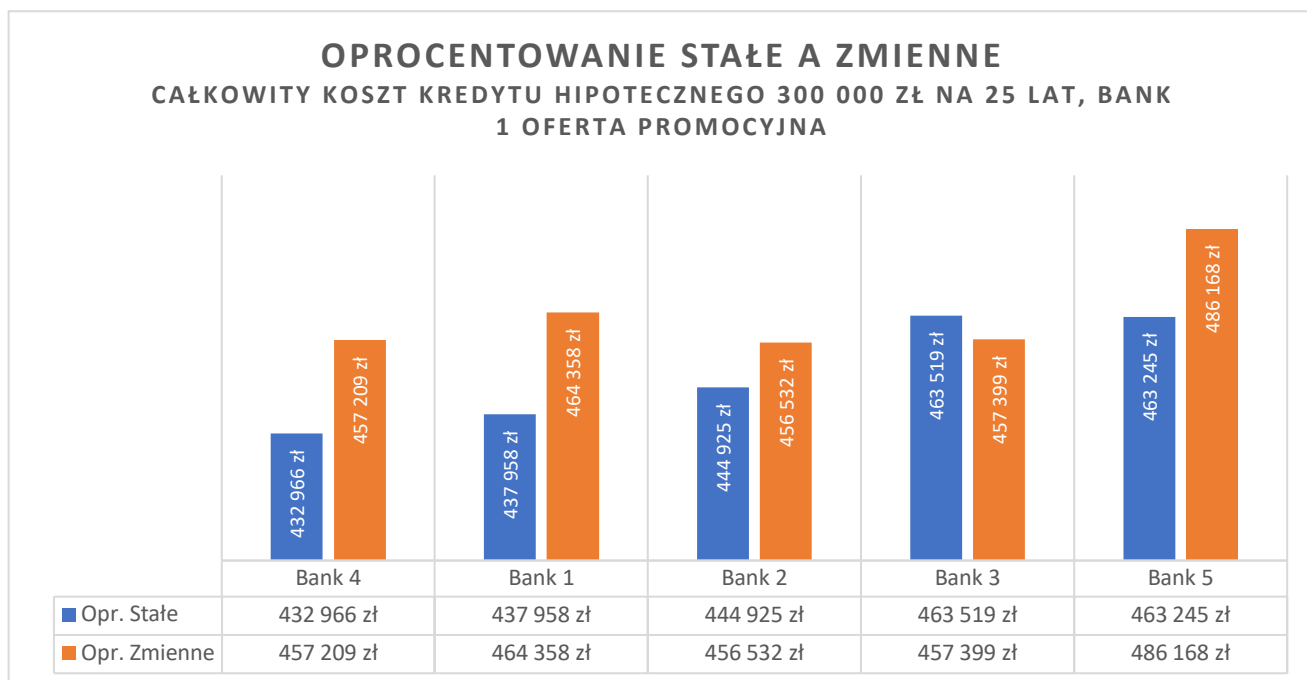


Data: 29-07-2022

Oprocentowanie stałe czy zmienne?

Nie ma jednoznacznej odpowiedzi na powyższe pytanie. Obecnie wiele ofert z oprocentowaniem okresowo stałym jest tańsza niż z oprocentowaniem zmiennym, jednak jest prawdopodobne, że finalnie oprocentowanie zmienne okaże się tańsze. Więcej na ten temat przeczytasz [tutaj](#).

Pamiętaj – oprocentowanie stałe jest okresowo stałe, tj. bank gwarantuje niezmienną wysokość raty przez okres zazwyczaj 5 lat. Po tym czasie będzie obowiązywać oprocentowanie zmienne na warunkach wskazanych w symulacjach.



Data: 29-07-2022

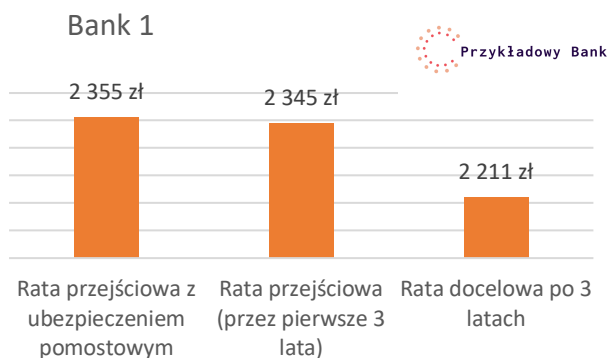
Warunkiem wielu korzystnych ofert kredytu hipotecznego (szczególnie na okresy dłuższe niż 10 lat) jest skorzystanie z różnych dodatkowych produktów. Skorzystanie z nich zazwyczaj obniża oprocentowanie, optać należy je przez jakiś okres, po którym można z nich zrezygnować zachowując obniżkę.

Oprocentowanie stałe

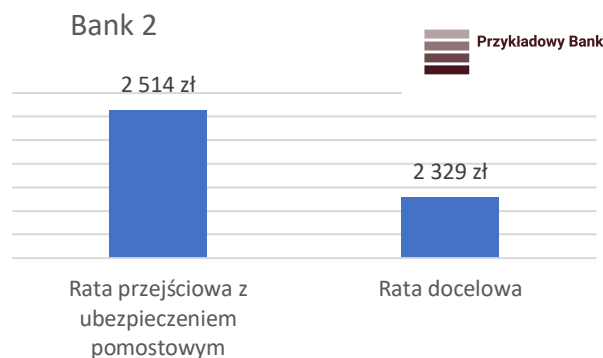
- Rata przejściowa z ubezpieczeniem pomostowym** – Na początku Twoja rata będzie podwyższona przez tzw. ubezpieczenie pomostowe. Ubezpieczenie pomostowe to podwyżka oprocentowania do czasu wpisu hipoteki w księdze wieczystej. Zazwyczaj trwa od 3 miesięcy do 1 roku. Więcej przeczytasz [tutaj](#). Zawiera koszty raty kapitałowo odsetkowej, koszt ubezpieczenie pomostowego i koszty wymaganych ubezpieczeń.
- Rata przejściowa** – zawiera ratę kapitałowo odsetkową i koszty wymaganych w ofercie ubezpieczeń – wymagane są przez określony czas.
- Rata docelowa** – taką ratę będziesz płacić przez większość okresu kredytowania. Oprocentowanie stałe obowiązuje przez pewien czas (zazwyczaj 5 lat) – po tym czasie stosuje się oprocentowanie zmienne. Wysokość raty docelowej po upływie okresu oprocentowania stałego znajdziesz w szczegółowej symulacji w załącznikach.

300 000 zł na 25 lat

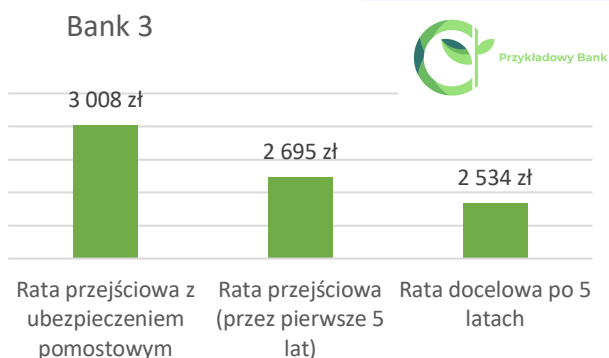
Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



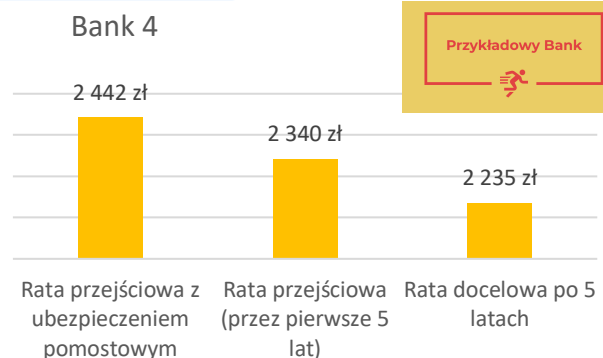
Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



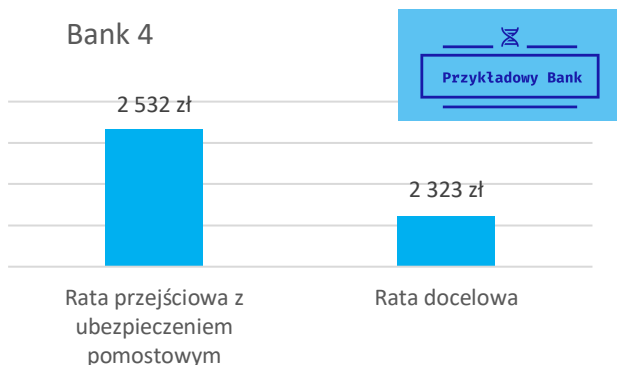
Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



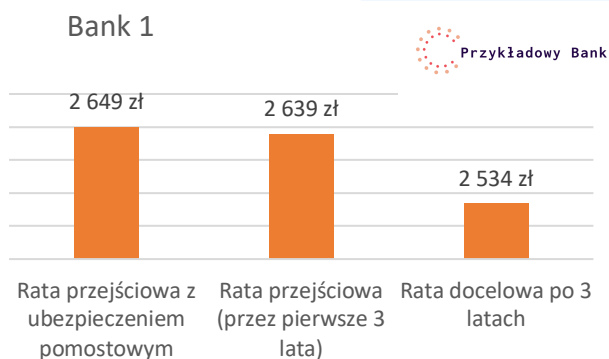
Data: 29-07-2022

Warunkiem wielu korzystnych ofert kredytu hipotecznego (szczególnie na okresy dłuższe niż 10 lat) jest skorzystanie z różnych dodatkowych produktów. Skorzystanie z nich zazwyczaj obniża oprocentowanie, opłacać należy je przez jakiś okres, po którym można z nich zrezygnować zachowując obniżkę.

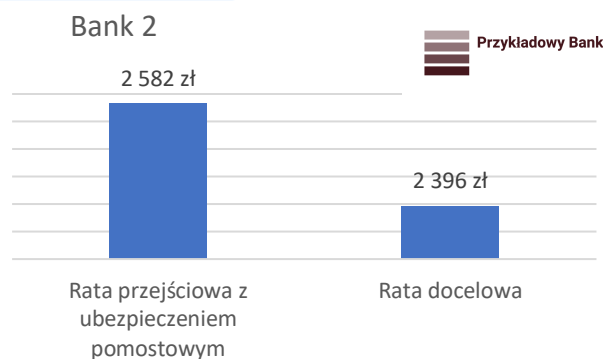
Oprocentowanie zmienne

- Rata przejściowa z ubezpieczeniem pomostowym** – Na początku Twoja rata będzie podwyższona przez tzw. ubezpieczenie pomostowe. Ubezpieczenie pomostowe to podwyżka oprocentowania do czasu wpisu hipoteki w księdze wieczystej. Zazwyczaj trwa od 3 miesięcy do 1 roku. Więcej przeczytasz [tutaj](#). Zawiera koszty raty kapitałowo odsetkowej, koszt ubezpieczenie pomostowego i koszty wymaganych ubezpieczeń.
- Rata przejściowa** – zawiera ratę kapitałowo odsetkową i koszty wymaganych w ofercie ubezpieczeń – wymagane są przez określony czas.
- Rata docelowa** – taką ratę będziesz płacić przez większość okresu kredytowania.

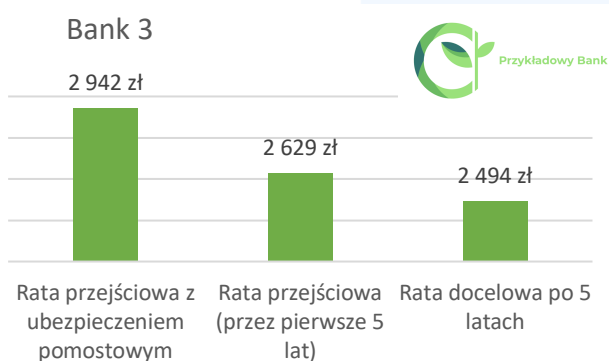
Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



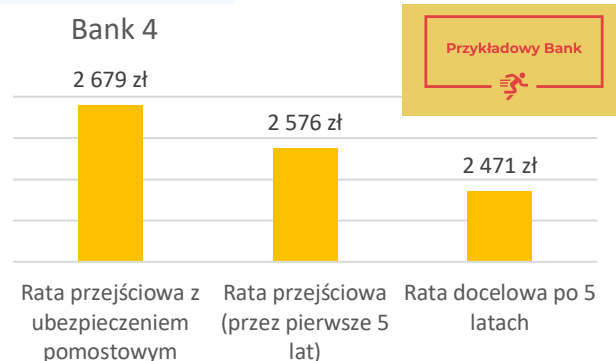
Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



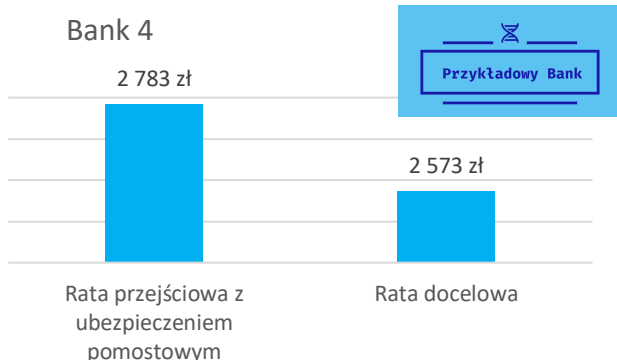
Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat



Całkowity koszt kredytu: 463 245 zł, oprocentowanie okresowo stałe przez 5 lat





Mocne strony

- **Stabilne zatrudnienie** – Umowa o pracę na czas nieokreślony jest z perspektywy banku najbezpieczniejszym i najbardziej pożądanym źródłem dochodu. Cechuje się wysoką stabilnością powolnym wzrostem wynagrodzeń.
- **Wysoki dochód** – Dochód jest podstawą liczenia zdolności kredytowej. Wysokość zarobków w Twoim gospodarstwie pozwala na zaciągnięcie dużo wyższego kredytu niż kwota przez Ciebie oczekiwana
- **Branża preferowana przez banki** - w bankach preferowane są konkretne branże takie jak IT, zawody prawnicze czy medyczne. Twoje zatrudnienie traktowane jest przez banki jako bezpieczne
- **Pozytywna historia kredytowa** – terminowo spłacasz swoje kredyty, a opóźnienia zdarzają się najwyżej kilkudniowe. W oczach banków prognozuje to również dobrą spłatę nowego kredytu.

Ryzyka

- **Wysokie zaangażowanie w kredyty gotówkowe** – Dużo kredytów gotówkowych stanowi istotny czynnik ryzyka niezależnie od zdolności kredytowej. Wskazują one na tzw. skłonność do zadłużania się, co może sugerować złą obsługę kredytu w przyszłości. Nietrudno wyobrazić sobie utratę pracy. W obliczu wysokich rat kredytu mogą pojawić się opóźnienia lub inne poważne błędy.
- **Duży metraż nieruchomości (nieruchomość nietypowa)** – Dla banków najważniejsza jest płynność. Nieruchomości o dużym metrażu są ciężiej zbywalne co ma znaczenie przy konieczności sprzedaży (w tych nielicznych przypadkach niespłacanych kredytów). Duży metraż może skutkować koniecznością wniesienia wyższego wkładu własnego.
- **Wysoki udział premii i innych zmiennych składników wynagrodzenia** – premie uznaniowe mogą ulec zmianie w każdej chwili (w przeciwieństwie do wynagrodzenia zasadniczego). Wysoki ich udział w średnim wynagrodzeniu może spowodować obniżenie zdolności kredytowej decyzją analityka.
- **Wiek** – zaciągając kredyt na okres dłuższy niż 20 lat istnieje niewielkie ryzyko obniżenia zdolności kredytowej w bankach (tzw. decyzja uznaniowa – podejmowana przez analityka). Ma to związek z wiekiem emerytalnym – banki zakładają obniżenie dochodu po przejściu na emeryturę. Przy okresie kredytowania powyżej 20 lat spłata kredytu potencjalnie „zazębi się” z momentem przejścia na emeryturę.

Raport przygotował

Maciej Gargas

Ekspert kredytowy

m.gargas@cobaltfinance.pl
514 194 567

Zweryfikował

Jakub Połomski

Główny ekspert kredytowy

Dane oświadczone przez irena.testowa@cobaltfinance.pl które stanowiły podstawę wyliczeń:

Liczba kredytobiorców: 1

Wiek: 40 lat

Dzieci na utrzymaniu: 1

Źródło dochodu: umowa o pracę

Średnia wpływów z umowy o pracę za 3 miesiące: 9000

Średnia wpływów z umowy o pracę za 6 miesięcy: 9000

Średnia wpływów z umowy o pracę za 12 miesięcy: 9000

Dostarczony raport bik indywidualny: tak

Inne obciążenia miesięczne: 0 zł

Oczekiwana kwota kredytu: 300 000 zł

Oczekiwany okres kredytu: 25 lat

Poszukiwana nieruchomość: mieszkanie 100 m2 w mieście powiatowym

Wkład własny: 20%

Raty równe

Zdolność kredytowa za pomocą kalkulatorów udostępnianych pośrednikom kredytowym przez banki. Kalkulacje kosztów wyliczone za pomocą narzędzia udostępnionego przez FinPack sp. Z.o.o.

Niniejszy dokument ma charakter wyłącznie poglądowy i nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego ani przyrzeczenia udzielenia określonego w jego treści finansowania. Zawiera on wyłącznie informacje dodatkowe, które zgodnie z art.12 ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami mogą być przekazane konsumentowi przez pośrednika kredytu hipotecznego. Jego celem jest zwrócenie uwagi konsumenta na parametry poszczególnych ofert kredytowych. Wszelkie informacje wymagane przepisami ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami przekazywane są oddzielnie w dokumentach i terminach uwzględniających procedury kredytowe poszczególnych kredytodawców.