

Opłaty i prowizje

Prowizja

Oprócz oprocentowania w cenie kredytu należy uwzględnić prowizje oraz opłaty, które musimy ponieść w związku z jego zaciągnięciem i przez cały okres jego obsługi. Przy udzieleniu kredytu większość banków pobiera prowizję. Jej wysokość waha się z reguły między 0% a 3% sumy kredytu. Przed decyzją o zaciągnięciu kredytu należy się jednak zastanowić, czy bardziej opłacalne jest zaciągnięcie kredytu bez prowizji i przy wyższym oprocentowaniu, czy też może z prowizją, ale przy niższym poziomie oprocentowania.

Przykład

Rozpatrzmy dwa przypadki. Klient jest zainteresowany kredytem w wysokości 150000 PLN we frankach szwajcarskich (CHF). Będzie go spłacał przez 20 lat. Pierwszy bank udzieli mu kredytu bez prowizji, ale przy oprocentowaniu na poziomie 3,26%. W Banku Millennium otrzymałby taki kredyt przy oprocentowaniu 2,50% i dodatkowo zapłaciłby prowizję w wysokości 1% zaciąganego kredytu.

W pierwszym przypadku suma odsetek wyniesie 54400 PLN, podczas gdy w drugim 42300 PLN. W drugim przypadku do kosztów kredytu należy dodatkowo doliczyć 1500 PLN z tytułu prowizji. Łączny koszt kredytu wyniesie więc odpowiednio 54400 PLN i 42300 PLN (42300 PLN + 1500 PLN), co oznacza, że lepszym rozwiązaniem jest często skorzystanie z niższego oprocentowania przy wyższej prowizji.

Oплата za wcześniejszą spłatę

Prowizja za udzielenie kredytu nie jest jednak jedyną opłatą towarzyszącą kredytowi. Często zdarza się, że częściowa lub całkowita spłata kredytu przed upływem deklarowanego okresu kredytowania jest także związana z koniecznością uiszczenia opłaty. Najczęściej obowiązuje pewien okres, w czasie którego wcześniejsza spłata jest płatna. Po jego upływie spłaty nie są obciążone dodatkowymi kosztami. Niektóre banki stosują dodatkowo ograniczenia kwotowe. Tak jest np. w **Banku Millennium**. Opłacie 2% podlega jedynie jednorazowa spłata kredytu w kwocie przekraczającej 30% aktualnego zadłużenia w ciągu 3 pierwszych lat kredytowania. We wszystkich pozostałych przypadkach, tj. po upływie 3 lat od zaciągnięcia kredytu oraz przed ich upływem, ale pod warunkiem spłaty kwoty niższej niż 30% aktualnego zadłużenia, z operacją tą nie wiążą się żadne dodatkowe koszty.

W przypadku korzystania ze wcześniejszej spłaty należy dokładnie sprawdzić tabelę prowizji i opłat pod kątem dodatkowych obciążeń finansowych. Należy jednak także zwrócić uwagę na inne wymogi. Nawet jeśli bank nie pobiera za tę czynność dodatkowych opłat, wcześniejsza spłata może się wiązać z koniecznością sporządzenia odpłatnego aneksu do umowy.

Oплата za przewalutowanie

Kolejnym dodatkowym obciążeniem finansowym towarzyszącym spłacie kredytu jest opłata za przewalutowanie. W większości banków zmiana waluty kredytu na PLN jest bezpłatna. Opłata pobierana jest w przypadku przewalutowania kredytu na jedną z walut obcych.

Przewalutowanie na waluty obce jest z reguły droższe. Tylko nieliczne banki decydują się na całkowite zwolnienie tej operacji z opłat. Najczęściej wiąże się ona z opłatą powyżej 1% i może sięgać nawet 2,5%. Prowizja za przewalutowanie nie musi być ustalona procentowo; zdarza się, że zostaje określona kwotowo, niezależnie od pozostałej do spłaty kwoty kredytu.

Opłata za wycenę nieruchomości

Bank wymaga przeprowadzenia wyceny nieruchomości, by ustalić jej wartość. Tym samym określa wartość zabezpieczenia kredytu, na wypadek, gdyby obsługa kredytu nie przebiegała zgodnie z warunkami umowy. Decyzja, czy istnieje wymóg sporządzenia wyceny leży w gestii banku. Może to zależeć od nieruchomości (rynek pierwotny czy wtórny/dom czy mieszkanie/lokalizacja), wysokości wkładu własnego, czy przeznaczenia kredytu. Wycena może być też wymagana od każdego kredytobiorcy, niezależnie od powyższych parametrów. Jej cena waha się od 300 do ponad 1000 PLN.

Zaletą wyceny jest informacja o realnej cenie nabywanej nieruchomości (jeśli nieruchomość podlegająca wycenie jest jednocześnie zabezpieczeniem i celem kredytu).