



# KREDYT HIPOTECZNY JAK WYBRAĆ NAJKORZYSTNIEJSZY

## TRIKI JAK PŁAĆ MNIJ

[www.filipmalachowski.pl](http://www.filipmalachowski.pl)

Autor przewodnika:



Filip Małachowski,  
właściciel Centrum Kredytów Mieszkaniowych w  
Częstochowie

**Bezpłatnie porównuję oferty kredytów hipotecznych w wielu bankach.**

**Prowadzę przez cały proces od **A do Z-amieszkania**.**

**Dzięki temu moi Klienci m.in.:**

- ✓ **Płacą mniej za kredyt.**
- ✓ **Zwiększają szansę na zakup własnego mieszkania, domu, działki.**
- ✓ **Unikają mozolnego porównywania ofert i zastanawiania się, która może być dla nich tą najkorzystniejszą i jednocześnie dostępną. Każdy z nas jest inny dla banków.**
- ✓ **Szybko i skutecznie przechodzą przez proces kredytowy oraz zamieszkują w swoim nowym domu.**

Telefon: 732 732 555

e-mail: [biuro@filipmalachowski.pl](mailto:biuro@filipmalachowski.pl)

[www.filipmalachowski.pl](http://www.filipmalachowski.pl)

**P**odjęcie decyzji związanej z zaciągnięciem kredytu hipotecznego nigdy nie jest łatwe. Przede wszystkim dlatego, że zobowiązania, które z niego wynikają towarzyszyć nam będą przez długi okres czasu. Dlatego decyzja związana z wyborem konkretnego banku musi być przemyślana.



Nie jest to łatwe ponieważ na oferty banków dotyczące kredytów hipotecznych składa się wiele zmiennych i nie są to oferty, które można np. poddać analizie przy pomocy dostępnych w Internecie rankomatów czy rankingów. Po prostu pojawia się w nich zbyt wiele zmiennych uzależnionych od indywidualnego profilu osoby/osób wnioskujących o kredyt.

Wybór oferty będzie dotyczył nie tylko zapisów początkowych, które musisz zrealizować np. prowizja za udzielenie kredytu, wkład własny, inne. Dotyczy także Twoich możliwości związanych z opcjami działania w trakcie spłaty, które dotyczą obniżenia całkowitych kosztów kredytu hipotecznego.

Przeczytaj uważnie poniższy przewodnik. Pomoże Ci on dokładniej zrozumieć zawiłości kredytów hipotecznych oraz zaoszczędzić dziesiątki tysięcy złotych. [Pamiętaj, zawsze możesz liczyć na moje bezpłatne wsparcie i wieloletnie doświadczenie.](#)

## Bardziej analizuj CKK (Całkowity Koszt Kredytu) niż RRSO

(Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania). CKK jest bardziej wymierne lecz nie traktuj go dosłownie. Wystarczy, że nadpłacisz kredyt jeden raz albo zrezygnujesz np. z ubezpieczenia na życie i CKK będzie inny (niższy lub wyższy). Dlatego **analizuj CKK w zestawieniu z innymi parametrami kredytu oraz Twoimi indywidualnymi oczekiwaniami.**



Stosuję swoją  
ekspercką

4-stopniową metodę  
porównań ofert  
hipotecznych

(1)KP-(2)O-(3)KD-  
(4)KS

Tel. 732 732 555

**Nie wybieraj oferty tylko na podstawie wysokości raty kredytu.** Niższa rata nie oznacza niższych kosztów kredytu.

**Nie wybieraj oferty tylko na podstawie wysokości oprocentowania.** Oferta z wyższym oprocentowaniem może finalnie być tańsza niż oferta z niższym (w całkowitym rozrachunku).

**Nie wybieraj oferty tylko na podstawie braku prowizji za udzielenie kredytu** (chyba, że chcesz ograniczyć koszty na starcie). Banki nie proponują nic bezinteresownie. Brak prowizji to w zamian często wyższe oprocentowanie kredytu. **Dlatego warto porównywać kilka ofert banków, przeliczać i przede wszystkim wyciągać wnioski.**

**Dopasuj optymalnie okres kredytowania.** Im krótszy okres tym tańszy kredyt (pod warunkiem posiadania zdolności kredytowej). **Przykład:** kredyt 200.000 zł i pogładowe oprocentowanie 9,00% (raty równe). **Tym przykładem będę posługiwał się w całym przewodniku.** Różnica pomiędzy okresem 30 lat (rata 1.609,25 zł), a 25 lat (rata 1.678,39 zł) to **suma odsetek mniejsza aż o 75.810,46 zł; różnica w racie kredytu to tylko 69,14 zł.**

**Nie wybieraj oferty na podstawie rankingów/rankomatów w Internecie.** Kredyt hipoteczny objęty jest dużą ilością zmiennych/parametrów dotyczących klientów oraz będących pochodną polityk udzielania kredytów przez poszczególne banki. Mnogość danych oraz duża częstotliwość zmian ofert/polityk nie pozwala na obiektywne przedstawienie ofert w zautomatyzowanych rankingach. **Nie biorą one pod uwagę Waszych preferencji i nie tłumaczą reguł ich powstawania! Często są sponsorowane.**



**BEZPŁATNIE  
PORÓWNUJĘ  
OFERTY  
KREDYTÓW  
HIPOTECZNYCH W  
WIELU BANKACH**

**Tel. 732 732 555**

**Rozważ wybór pomiędzy ratami równymi, a malejącymi.** Im dłuższy okres kredytowania tym więcej oszczędzasz wybierając raty malejące. Im krótszy okres tym oszczędzasz mniej. W przypadku rat malejących bank oczekuje posiadania wyższej zdolności kredytowej. Pamiętaj, że w przypadku rat malejących rata kredytu na początku okresu spłaty będzie wyższa niż w przypadku rat równych. **Na podstawie wskazanego wyżej przykładu (30 lat), rata równa 1.609,25 zł i pierwsza rata malejąca 2.055,56 zł.**



**Sprawdź czy musisz korzystać z oferty banku** dotyczącej ubezpieczenia na życie/od utraty pracy (jeżeli wymagane) czy ubezpieczenia nieruchomości. Jeżeli nie może się okazać, że u innego ubezpieczyciela otrzymasz korzystniejszą cenę polisy i **obniżysz przez to koszty kredytu.**

Przeanalizuj poziom swojego wkładu własnego. Wybrane banki oferują niższe oprocentowanie w zamian za wyższy wkład własny. **Im wyższy masz wkład tym niższe oprocentowanie kredytu (w zależności od banku).**

Stosuję swoją  
ekspertkę

4-stopniową metodę  
porównań ofert  
hipotecznych

(1)KP-(2)O-(3)KD-  
(4)KS

Tel. 732 732 555

Rozważ wybór pomiędzy oprocentowaniem zmiennym kredytu, a stałym (stała wysokość raty obowiązuje przez okres 5, 7, a nawet 10 lat; w zależności od banku). To wariant do rozważenia.



Zwróć uwagę czy bank pobiera prowizję za nadpłatę kredytu/całkowitą spłatę przed terminem. Ustawa pozwala bankom naliczać taką prowizję w okresie od 1 do 36 miesiąca trwania umowy. Po tym okresie zabrania tego. Są banki, które przez cały okres umowy nie pobierają takiej prowizji. Może to być ważne dla osób, które np. mają możliwość regularnie nadpłacać kredyt, zakładają (w najbliższym czasie) sprzedaż innych nieruchomości/majątku i nadpłatę obecnego kredytu, budują dom i zakładają, że nie wykorzystają całego kredytu.



Może nie jest to koszt bezpośrednio związany z kredytem hipotecznym, ale powiększa całkowity koszt zakupu nieruchomości, bo łączy się z **podatkiem od czynności cywilno - prawnych**. W przypadku zakupu np. mieszkania z rynku wtórnego zapłacisz 2% podatku od ceny zakupu. Nie zapłacisz tego podatku kupując nieruchomość od dewelopera.

Zweryfikuj czy nadpłacając kredyt możesz zarówno obniżyć wysokość raty jak i skrócić okres kredytowania bez prowizji. Może być tak, że nie ma prowizji od obniżenia wysokości raty, ale skrócenie wiąże się z zapłaceniem prowizji za sporządzenie aneksu do umowy lub od kwoty nadpłaty.

W związku z powyższym mniej zapłacimy bankowi jeżeli przy nadpłacie skrócimy okres kredytowania niż gdy obniżymy poziom raty. Na podstawie wskazanego wyżej przykładu (raty równe), nadpłacając np. 5.000 zł w szóstym miesiącu trwania umowy, skrócimy okres kredytowania z 360 miesięcy (30 lat) do 323 miesięcy (27 lat) oraz zaoszczędzimy na odsetkach 56.129,57 zł.

Stosuję swoją  
ekspertkę

4-stopniową metodę  
porównań ofert  
hipotecznych

(1)KP-(2)O-(3)KD-  
(4)KS

Tel. 732 732 555

Pamiętaj, że zawsze masz  
możliwość skorzystania ze  
standardowej oferty banku  
bez dodatkowych usług.



Niestety jednak banki tak  
konstruuja oferty, że oferta standardowa jest  
często mniej korzystna w stosunku do oferty  
promocyjnej. Każdy przypadek wymaga  
indywidualnej analizy i porównań.

W początkowej fazie spłaty kredytu (raty równe) spłacamy przede wszystkim odsetki. Relacja w racie odsetek do kapitału to ok. 90% (30-sto letni okres kredytowania; przykład z 4 strony). Im wyższe oprocentowanie kredytu tym relacja wyższa. Im okres kredytowania krótszy tym wartość relacji spada, co oznacza, że w każdej następnej racie spłacamy więcej kapitału, a przez to płacimy w ogólnym rozrachunku niższe odsetki. Dotyczy to wyboru wariantu skrócenia okresu kredytowania przy nadpłacie kredytu oraz optymalnego okresu kredytowania przy składaniu wniosku.



**Jeżeli budujesz dom sprawdź czy bank  
pobiera prowizję za uruchomienie każdej  
transzy kredytu. Jedne banki pobierają taką  
prowizję (200-250 zł), a drugie nie.**

**Zwróć uwagę czy w Twoim przypadku będzie wymagane obligatoryjnie ubezpieczenie na życie.** Wybrane banki mogą wymagać takiego ubezpieczenia np. gdy jesteś jedynym wnioskodawcą kredytu, jesteś lub będziesz w określonym wieku w trakcie okresu kredytowania czy też Twoje dochody mają wysoki udział w łącznych dochodach wnioskujących o kredyt.

Zwróć uwagę na maksymalny czas jaki masz na uruchomienie kredytu (w zależności od banku to od 60 do 180 dni od podpisania umowy). Może to być ważne gdy np.:

- ✓ budujesz dom i chcesz jak najpóźniej uruchomić kredyt, aby w pierwszej kolejności korzystać z środków własnych (ograniczenie kosztów odsetek),
- ✓ kupujesz nieruchomość na rynku pierwotnym w początkowej fazie budowy i tak samo chcesz opóźnić uruchomienie kredytu,
- ✓ jesteś w trakcie sprzedaży swojej nieruchomości (brak realnej wiedzy jak długo zajmie sprzedaż), a pieniądze ze sprzedaży chcesz przeznaczyć na wkład własny,
- ✓ planowany jest odległy czas zawarcia aktu notarialnego kupna – sprzedaży i zapłaty za nieruchomość.



## CO ZROBIĆ ABY OSZCZĘDZAĆ JEŻELI JESTEŚ JUŻ POSIADACZEM KREDYTU HIPOTECZNEGO



**Pomogę zamienić  
Twój kredyt  
hipoteczny na  
tańszy.**

**Prowadzę  
od A do Z-miany  
Przeniesienie hipotekę**

**Tel. 732 732 555**

**Raz w roku zrób przegląd rynku kredytów hipotecznych.** Nie zapominaj o swoim kredycie. Sprawdź czy możesz mieć tańszy kredyt w innym banku. Ostatnio pomagałem zorganizować taką transakcję i mój Klient **zaoszczędził ok. 30.000 zł.** Po prostu zmień bank. Przenieś hipotekę do innego, tańszego banku. Zawsze warto to sprawdzić. **Możesz liczyć na moje wsparcie. Zadzwoń i zapytaj o tańszy kredyt.**

Klienci myślą, że jest wiele czynności do wykonania, a także trzeba ponieść wysokie koszty chcąc przenieść kredyt. W rzeczywistości nie musi tak być. [Dlaczego więc nie policzyć czy możemy zaoszczędzić i ewentualnie ile zmieniając bank.](#)



**Zmiana banku jest bardzo powszechna** m.in. w takich krajach jak USA,



Anglia czy Francja. Koszty zmiany banku to: wykreślenie wpisu hipoteki (100 zł), wpisanie nowej hipoteki 200 zł, wycena nieruchomości (ok. 150-900 zł), prowizja za udzielenie kredytu od 0% do 2,5% (w większości banków nie występuje). Może się okazać, że musisz zapłacić prowizję za wcześniejszą całkowitą spłatę kredytu.

**Trzeba sprawdzić zapisy umowy. Nie przejmuj się, szczegółowo ją przeanalizuję i powiem czy przeniesienie kredytu do innego banku jest opłacalne.**

Jeżeli skorzystałeś z kredytu hipotecznego po lipcu 2017 roku to po upływie 3 lat od zawarcia umowy, bank nie może pobierać od Ciebie prowizji za nadpłatę kredytu i wcześniejszą całkowitą jego spłatę. Zabrania tego ustawa. **Dlatego warto przeliczyć wszystko dokładnie, aby sprawdzić czy zmiana banku będzie opłacalna.**

Przy zmianie banku rozważ (w zależności od dochodów) skrócenie okresu kredytowania. Wpłynie to dodatkowo na obniżenie kosztów Twojego „nowego” kredytu.

**Przeanalizuję umowę kredytu i przeliczę czy zaoszczędzisz zmieniając swój kredyt hipoteczny.**

**Przenieś hipotekę**

**Tel. 732 732 555**

Przy zmianie banku rozważ wybór oferty z oprocentowaniem okresowo stałym. Warto się nad tym zastanowić. Jeżeli Twój kredyt jest oparty o oprocentowanie zmienne i Rada Polityki Pieniężnej podwyższy stopy procentowe, Twoja rata i koszt kredytu wzrosną.

**Rozważ wybór rat malejących (jeżeli dotychczas miałeś kredyt spłacany w ratach równych).** Wybierając raty malejące możesz zaoszczędzić dodatkowe kilka lub kilkanaście tysięcy złotych. Oczywiście każda umowa/transakcja jest inna i trzeba ją szczegółowo przeanalizować pod kątem tego **czy zmiana banku będzie korzystna dla Ciebie. Warto to sprawdzić, szczególnie że nie ponosisz z tego tytułu żadnych kosztów.**





Przy zmianie banku parametr, który może mieć wpływ na to, że zaoszczędzisz więcej to Twój wkład własny. Banki analizują wskaźnik LTV oznaczający stosunek wartości kredytu do wartości Twojej nieruchomości. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości, a kredytem to Twój wkład własny. Są banki, które oferują tańszy kredyt (niższe oprocentowanie), gdy Twój wkład własny jest na poziomie 20% i więcej. **Biorąc pod uwagę, że spłacając raty obniżasz kapitał pozostający do spłaty oraz to, że od jakiegoś czasu nieruchomości drożeją możesz wygenerować dodatkowe oszczędności.**

**Nadpłacaj kredyt regularnie.** Na podstawie wyżej wskazanego przykładu, jakbyś poza regularnie spłacaną ratą, nadpłacał dodatkowo 100 zł miesięcznie, zaoszczędzisz na odsetkach 15.075,92 zł (po roku nadpłat); 27.750,86 zł (po dwóch latach nadpłat); 55.535,02 zł (po 5 latach nadpłat i skrócisz okres kredytowania prawie o 3 lata).



**Zrób raz w roku konkretny przegląd swoich wydatków.** Może są pozycje, za które płacisz miesiąc w miesiąc, ale z nich nie korzystasz albo może zmienisz dostawcę np. usług telekomunikacyjnych na tańszego. Sprawdź polisy, abonamenty i inne. Zaoszczędzone kwoty możesz przeznaczyć na nadpłatę kredytu. **Może znajdziesz przynajmniej jeden wydatek, który możesz ograniczyć i jednocześnie zaoszczędzić na hipotece.**

**Jeżeli zmiana banku nie jest opłacalna możesz np. skrócić okres kredytowania.** Wiąże się to najczęściej z ponownym zbadaniem zdolności kredytowej i podpisaniem aneksu. Możesz pominąć ten zabieg, a w zamian nadpłacać regularnie kredyt (np. w każdym miesiącu o jakąś wartość, powyżej regularnej raty). Możesz zawsze negocjować ze swoim bankiem obniżenie oprocentowania lecz banki nie są zazwyczaj skłonne do ustępstw w tym zakresie.

**PORÓWNUJĘ  
OFERTY  
KREDYTÓW  
HIPOTECZNYCH W  
WIELU BANKACH**

**Tel. 732 732 555**

Przed nadpłatami kredytu zastanów się jakie inne zobowiązania posiadasz do spłaty. Na przykład kredyt gotówkowy, karta kredytowa. Są one zawsze droższe niż kredyt hipoteczny, dlatego bardziej rozsądna może się okazać ich spłata w pierwszej kolejności

**Rozważ rezygnację z dodatkowych produktów bankowych.** Sprawdź czy możesz zrezygnować z produktów (bez sankcji), które otrzymałeś przy uzyskaniu kredytu hipotecznego. Mówię tu o ubezpieczeniu na życie/od utraty dochodu, karcie kredytowej czy innych, które mogą generować dodatkowe koszty kredytu. Oczywiście rezygnując z ubezpieczenia na życie podchodź to tego tematu odpowiedzialnie. **Ubezpieczenie kosztuje, ale z drugiej strony może zapewnić bezpieczeństwo Twoim bliskim, gdy mogłoby Cię zabraknąć.**



# Klienci o mnie

## Sandra Wendorf

Bardzo polecam współpracę z Panem Filipem Małachowskim. Trafiłam tutaj zupełnie przypadkowo, poszukując doradcy kredytowego. Teraz już wiem, że nie mogłam trafić lepiej! Moja sytuacja finansowa odbiegała trochę od standardowej, a Pan Filip pomógł mi uzyskać kredyt hipoteczny na bardzo dobrych dla mnie warunkach. Zawsze był pomocny, cierpliwy i odpowiadał wyczerpująco na każde moje pytanie. Posiada ogromną wiedzę i zawsze jest o krok przed wszystkim, przewidując ewentualne przeszkody i eliminując je zanim zdążą się pojawić. Zorganizował mi nawet notariusza, gdy o to poprosiłam. Złoty człowiek! Pan Filip to niezwykle pogodna osoba, kontakt z nim to sama przyjemność i bardzo się cieszę, że akurat z jego pomocą przeszłam drogę do wymarzonego mieszkania. Miałam wrażenie, jakby mój wieloletni przyjaciel pomagał mi przebrnąć przez wszystkie bankowe zawichości.

Dodam, że mieszkam we Wrocławiu, więc polecam pomoc Pana Filipa również osobom spoza Częstochowy. Odległość nie była żadną przeszkodą, kontakt telefoniczny był wzorowy, Pan Filip był zawsze dostępny lub bardzo szybko oddzwaniał. Panie Filipie - jeszcze raz bardzo Panu dziękuję za pomoc.

## Karolina Ciszewska

Polecam Pana Filipa, bardzo mi pomógł w uzyskaniu kredytu hipotecznego. Pan Filip posiada bardzo dużą wiedzę nt. bankowości i potrafi w sposób prosty i zrozumiały ją przekazać. Kontakt z Panem Filipem jest bardzo dobry na każdym etapie uzyskania kredytu, pomaga przy załatwianiu formalności, mówi na co zwrócić uwagę co nie zawsze jest

oczywiste dla człowieka nie znającego się na bankowości. Przed wyborem Pana Filipa miałam kontakt z innymi doradcami finansowymi ale to Pan Filip przekonał mnie do siebie swoim indywidualnym podejściem, fachową wiedzą. Powoli i sumiennie przedstawiał każdą ofertę banku, tłumaczył każdy etap zawarcia kredytu dzięki czemu jestem spokojna i wiem że nie ma prawa mnie nic zaskoczyć. Z czystym sumieniem polecam Pana Filipa.

## Mateusz Sobolewski

Wraz a żoną z całą odpowiedzialnością polecamy współpracę z Panem Filipem. Ogromną zaletą tej współpracy jest pełen profesjonalizm i precyzyjne przygotowanie Pana Filipa w każdej najdrobniejszej kwestii. Z cierpliwością dzielił się swoją wiedzą i objaśniał krok po kroku często skomplikowane kwestie związane z kredytem. Czuliśmy się bezpiecznie i pewnie będąc w stałym kontakcie. Dokumentacja kredytowa która na pierwszy rzut oka budziła przerażenie, po konsultacjach z Panem Filipem stawała się jasna i czytelna. Cała procedura kredytowa przebiegła szybko i sprawnie. Dziękujemy!

## Paweł Czerwik

Serdecznie polecamy współpracę z Panem Filipem, bo jest doradcą profesjonalnym, doświadczonym, a przede wszystkim dobrze zorientowanym na rynku finansowym. Dzięki jego zaangażowaniu bardzo szybko uzyskaliśmy z żoną kredyt hipoteczny. Pan Filip od początku Naszej współpracy wykazał się rzetelnym i indywidualnym podejściem do sprawy. W każdej chwili mogliśmy na niego liczyć, od kompletowania dokumentów, aż do podpisania umowy kredytowej. Szczerze polecamy Pana Filipa, doradca najlepszy z najlepszych!

Źródło: [https://www.facebook.com/pg/kredyty.hipoteczne.czestochowa.filip.malachowski/reviews/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/pg/kredyty.hipoteczne.czestochowa.filip.malachowski/reviews/?ref=page_internal)

Jeżeli masz pytania pisz na [biuro@filipmalachowski.pl](mailto:biuro@filipmalachowski.pl) lub dzwoń [732 732 555](tel:732732555). Służę pomocą.

Moje wsparcie zgodnie z ustawą [jest bezpłatne](#).



**Filip Małachowski**

CENTRUM KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

- ✓ Porównam dla Ciebie kredyty hipoteczne w wielu bankach
- ✓ Znajdziemy wspólnie najkorzystniejszą ofertę
- ✓ Poprowadzę Cię bezpłatnie przez proces od A do Z-amieszkania

Otrzymujesz również dostęp do tańszego i sprawdzonego notariusza oraz rzeczoznawcy majątkowego.

Zadzwoń tel. **732 732 555**

[www.filipmalachowski.pl](http://www.filipmalachowski.pl)

**Rok wydania przewodnika: XI.2022.** Materiał informacyjno - promocyjny. Nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. SURSO Filip Małachowski z siedzibą w Częstochowie, ul. Przestrzenna 20A; NIP 949-028-48-99. Zgodnie z Ustawą z dn. 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, uzyskałem stosowny wpis do rejestru pośredników i agentów. Po spełnieniu określonych wymagań, Komisja Nadzoru Finansowego wpisała mnie do w/w rejestru pod numerem: RHA0005233. Informacje oraz dane prezentowane w przewodniku mają charakter generalny, ogólny, poglądowy i są prezentowane w ramach subiektywnie dobranych przez autora kryteriów lub stanowią wyraz jego subiektywnej analizy. Zapoznanie się oraz korzystanie przez czytelnika z informacji zawartych w przewodniku jest dobrowolne, a z uwagi na dynamiczny i zmienny charakter danych, nie może zastępować weryfikacji informacji oraz rzeczywistej, aktualnej i indywidualnej analizy każdego przypadku w praktyce. Prezentowane w przewodniku informacje i dane nie powinny być traktowane jako oferta, doradztwo prawne, kredytowe, finansowe, podatkowe czy inwestycyjne, jak również rekomendacje w świetle rozumienia powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Autor przewodnika nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte przez czytelnika na podstawie informacji znajdujących się w przewodniku.