

Refinansowanie kredytu hipotecznego opłaca się wtedy, kiedy łączny koszt utrzymania nowego kredytu będzie mniejszy niż łączny koszt obecnego kredytu. Dlatego zaczniemy od policzenia kosztu naszego kredytu

KREDYT 1.

Refinansowanie kredytu po 3 latach od uruchomienia

Kwota zaciągniętego kredytu	350000 PLN
Aktualne saldo kredytu do spłaty (dostępne jest w serwisie internetowym banku w którym mamy kredyt lub w harmonogramie spłat który otrzymujemy pocztą)	331767 PLN
Okres kredytowania	30l (360 msc.)
Okres pozostały do spłaty	27l (324 msc.)
Marża	2,4 %
WIBOR	1,75 %
Oprocentowanie	4,15 %
Wysokość raty równej	1701,36 PLN
Suma odsetek (w celu obliczenia sumy odsetek należy pomnożyć ratę kredytu przez okres pozostały do spłaty i odjąć aktualne saldo do spłaty) $1701,36 \text{ zł} \times 324 = 331767$	219473 PLN

KOSZTY DODATKOWE

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego	2 800 PLN
Ubezpieczenie nieruchomości	5 400 PLN (27x 200Zł/rok)
Ubezpieczenie na życie	17 820 PLN (324msc x 55 zł/msc)
Opłata za konto	4 860 PLN (324x15/msc)
Opłata za kartę kredytową	1350 PLN (27l x 50 zł/rok)
SUMA KOSZT KREDYTU	583470 PLN

Po 3 latach spłacania kredytu, suma pozostających odsetek wraz z kapitałem oraz koszty dodatkowe, wynosi 583470 zł. Jest to nasz koszt kredytu, który będziemy uwzględniać przy wyborze korzystniejszej ofert banku.

OFERTA banku konkurencyjnego

Kwota kredytu	331767 PLN
Prowizja Bankowa (zazwyczaj specjalne oferty na refinansowanie kredytu nie mają prowizji za udzielenie kredytu)	0 PLN
Okres kredytowania	271 (324 msc.)
Marża	1,8 %
WIBOR	1,75 %
Oprocentowanie	3,55 %
Wysokość raty równej	1593 PLN
Suma odsetek	184365 PLN

Koszty dodatkowe

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego	1500 PLN
Ubezpieczenie nieruchomości	5400 PLN (271 x 200 zł)
Ubezpieczenie na życie	17820 PLN (324 msc x 55 zł)
Opłata za konto	0 PLN
Karta Kredytowa	Nie wymagana
Wycena Nieruchomości	400 PLN
Ubezpieczenie pomostowe (do czasu wpisu do hipoteki)	406 PLN
Opłaty sądowe	300 PLN
Prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu (w większości banków po okresie 3 lat wynosi 0%)	0 zł
SUMA	541958 PLN

Reasumując, łączny koszt nowego kredytu wynosi 541958 zł to o 41512 zł mniej. W tym przypadku zaoszczędzimy na refinansowaniu kredytu i to sporą kwotę. W przeliczeniu na złotówki rata kredytu zmniejszy się o 108 zł. Oprócz materialnych korzyści, przy przeniesieniu kredytu do innego banku możemy liczyć na mniejszy cross-sell czyli: brak wymogu wpływu wynagrodzenia, brak karty kredytowej czy polisy na życie.

Kredyt 2. -refinansowanie kredytu po 5 latach

Kolejna symulacja uwzględnia te same parametry, zmianie uległ jeden parametr „czas” kiedy zdecydowaliśmy się na refinansowanie kredytu.

Kwota zaciągniętego kredytu	350000 PLN
Aktualne saldo kredytu	317928 PLN
Okres kredytowania	30l (360 msc.)
Okres pozostały do spłaty	25l (300 msc.)
Marża	2,4 %
WIBOR	1,75 %
Oprocentowanie	4,15 %
Wysokość raty równej	1701, PLN
Suma odsetek	192372 PLN

Koszty dodatkowe

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego	400 PLN
Ubezpieczenie nieruchomości	5000 PLN (25l x 200 zł)
Ubezpieczenie na życie	16500 PLN (300 msc x 55 zł)
Opłata za konto	0 PLN
Karta Kredytowa	Nie wymagana
Wycena Nieruchomości	400 PLN
Ubezpieczenie pomostowe(do czasu wpisu do hipoteki)	406 PLN
Opłaty sądowe	300 PLN

Prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu (w większości banków po okresie 3 lat wynosi 0%)	0 zł
SUMA	510300 PLN

Oferta banku konkurencyjnego

Kwota kredytu	317928 PLN
Prowizja Bankowa	0 PLN
Okres kredytowania	25l
Marża	1,8 %
WIBOR	1,75 %
Oprocentowanie	3,55 %
Wysokość raty równej	1600 PLN
Suma odsetek	162120 PLN

Koszty dodatkowe

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego	400 PLN
Ubezpieczenie nieruchomości	5000 PLN (25l x 200 zł)
Ubezpieczenie na życie	16500 PLN (300 msc x 55 zł)
Opłata za konto	0 PLN
Karta Kredytowa	Nie wymagana
Wycena Nieruchomości	400 PLN
Ubezpieczenie pomostowe	406 PLN
Opłaty sądowe	300 PLN
Prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu	0 zł
SUMA	503054 PLN

W drugim przypadku różnica pomiędzy kredytem udzielonym 5 lat temu a obecnym wynosi 7246,00 zł. Jak widać różnica nie jest duża, pomimo mniejszej marży o 0,6%. W tym przypadku czas odgrywa ważną rolę. Wraz z upływem czasu i spłatą kredytu, refinansowanie po pewnym okresie może się po prostu nie opłacać.