**Refinansowanie kredytu mieszkaniowego - czy to się opłaca?**

**Refinansowanie kredytu mieszkaniowego to rozwiązanie, które może zapewnić spore korzyści. Wyjaśniamy, kiedy taki wariant rzeczywiście będzie opłacalny.**

**Wbrew temu, co wciąż może sądzić wiele osób, posiadacz kredytu mieszkaniowego nie jest „przywiązany” do jednego banku aż do czasu zakończenia spłaty swojego długu. Spora część kredytobiorców może tak myśleć, ponieważ refinansowanie kredytu mieszkaniowego wciąż nie jest bardzo popularne w polskich warunkach. Popularność tej opcji jednak systematycznie wzrasta. Właśnie dlatego postanowiliśmy przedstawić informacje, które będą bardzo pożyteczne dla osób rozważających refinansowanie kredytu mieszkaniowego. Warto pamiętać, że taka operacja nie zawsze musi być opłacalna.**

**Refinansowanie „hipoteki” w CHF będzie bardzo trudne**

Obniżka marży to jeden z najczęstszych powodów, które sprawiają, że posiadacz zadłużenia decyduje się na refinansowanie swojego kredytu mieszkaniowego. Warto przypomnieć, że taka operacja skutkuje spłaceniem poprzedniego długu przez bank, który staje się nowym wierzycielem kredytobiorcy. „*Refinansowania kredytów nie można mylić z ich konsolidacją, która polega na połączeniu kilku zobowiązań i ustaleniu dla nich nowego planu spłaty*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Refinansowanie kredytu hipotecznego to wariant, który może zainteresować przede wszystkim osoby spłacające swoje zobowiązanie na niekorzystnych warunkach. Przykład stanowią wysokie marże, które krajowe banki w obawie przed skutkami globalnego kryzysu ustalały w latach 2009 - 2010. Warto nadmienić, że chodzi przede wszystkim o marże kredytów bez waloryzacji do walut obcych. Refinansowanie „hipotek”, które są rozliczane na przykład we franku szwajcarskim, może być bowiem bardzo problematyczne. „*W tym kontekście warto wspomnieć o ograniczeniach, które Komisja Nadzoru Finansowego w Rekomendacji S nałożyła na banki udzielające kredytów walutowych*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Znaczenie ma nie tylko mniejsza stawka nowej marży …**

Jeżeli posiadacz domu lub lokalu rozważa refinansowanie kredytu mieszkaniowego, to jego decyzja powinna zależeć przede wszystkim od ekonomicznej kalkulacji. Weźmy pod uwagę przykładową sytuację kredytobiorcy, który jedenaście lat temu pożyczył kwotę 500 000 zł (bez waloryzacji) na 30 lat i nadal regularnie spłaca swój dług w ratach równych. Przykładowemu kredytobiorcy wciąż pozostały do spłaty 402 184 zł. Załóżmy, że inny bank mógłby mu zaproponować kredyt refinansowy z marżą 2,30% i okresem spłaty wynoszącym kolejne 19 lat. Różnica marży na korzyść nowego kredytu wynosi zatem 0,70 punktu procentowego. Jednocześnie trzeba będzie jednak zapłacić prowizję 1,50% za udzielenie kredytu refinansowego. W analizowanym przykładzie, kalkulacja wszystkich kosztów i korzyści, jakie pociąga za sobą refinansowanie kredytu mieszkaniowego wygląda następująco:

l *Różnica kosztów kredytu związana z marżą niższą o 0,70 punktu procentowego przez kolejne 19 lat (przy założeniu średniego poziomu stopy WIBOR 3M wynoszącego 2,60%): 35 443 zł*

l *Koszt związany z prowizją przygotowawczą za udzielenie nowego kredytu: 6033 zł (prowizja płatna z góry)*

l *Koszt związany ze wcześniejszą spłatą poprzedniego kredytu: 0 zł (większość banków nie nalicza tzw. prowizji rekompensacyjnej po upływie 3 lat - 5 lat od daty podpisania umowy)*

l *Dodatkowe koszty powiązane z zawarciem nowej umowy kredytowej (m.in. opłaty sądowe i wycena nieruchomości): 800 zł*

l *Łączna korzyść związana z refinansowaniem kredytu mieszkaniowego: 28 610 zł bez uwzględnienia inflacji (przy założeniu średniego poziomu stopy WIBOR 3M wynoszącego 2,60% do końca okresu spłaty)*

„*Sytuacja każdego kredytobiorcy jest oczywiście inna - również w kontekście refinansowania. Niemal zawsze można jednak posłużyć się powyższym schematem obliczeń*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Refinansowany kredyt podlega już nowym przepisom**

W ramach podsumowania warto wspomnieć o jeszcze jednej korzyści, jaką niesie za sobą refinansowanie kredytu mieszkaniowego. Mowa o objęciu nowej „hipoteki” przepisami ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. 2017 poz. 819). „*Ten akt prawny dotyczy wyłącznie kredytów hipotecznych udzielanych konsumentom, czyli osobom wykorzystującym pożyczone pieniądze na cele bezpośrednio niezwiązane z działalnością gospodarczą i zawodową*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto też wiedzieć, że ustawa z 23 marca 2017 r. obejmuje kredyty na cele mieszkaniowe (w tym refinansowe) i pożyczki hipoteczne, które zostały udzielone najwcześniej 22 lipca 2017 r. Objęcie kredytu udzielonego konsumentowi wspomnianą ustawą skutkuje licznymi korzyściami. Jedną z nich jest ograniczenie wysokości prowizji za wcześniejszą spłatę. Warto również wspomnieć o możliwości odstąpienia od umowy kredytu refinansowego lub innego kredytu na cele mieszkaniowe (zabezpieczonego hipoteką) w ciągu 14 dni i to bez konieczności podawania przyczyny. „*Trzeba też dodać, że posiadacz „hipoteki” udzielonej po 21 lipca 2017 r. w razie niewypłacalności będzie miał przynajmniej 6 miesięcy na samodzielną sprzedaż lokalu lub domu*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)