**Czy warto spłacić kredyt hipoteczny przed czasem?**

* **Banki dopuszczają możliwość wcześniejszej spłaty kredytu, jednak zwykle wiąże się to z koniecznością zapłaty prowizji.**
* **Nowe zasady jej pobierania określa wchodząca w życie w lipcu ustawa o kredycie hipotecznym.**
* **W przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej, prowizja za wcześniejszą spłatę będzie pobierana maks. do 3 lat od rozpoczęcia spłaty kredytu i nie może być wyższa niż 3% wartości spłaconej kwoty.**

Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem, które dla każdego jest sporym obciążeniem zarówno finansowym, jak i psychicznym. Świadomość konieczności wpłacania co miesiąc określonej kwoty przez 30 lat bywa stresująca dla kredytobiorców, dlatego nie dziwi fakt, że jeżeli tylko pojawi się ku temu okazja czy większy przypływ gotówki, coraz częściej decydują się oni na wcześniejszą spłatę zobowiązania.

**Nadpłata a wcześniejsza spłata**

Istnieją dwie możliwości skrócenia okresu kredytowania. Pierwsza polega na przelewaniu co miesiąc lub raz na jakiś czas większej niż wymagana kwoty do banku. Dzięki takiemu zabiegowi możemy sukcesywnie skracać okres kredytowania lub zmniejszać wysokość kolejnych rat, choć będą to nieznaczne zmiany w perspektywie 30 lat .

*- Każdy posiadacz kredytu hipotecznego ma prawo do jego wcześniejszej spłaty lub nadpłaty. Jednak często banki oczekują prowizji z tego tytułu, przy czym prowizja ta jest pobierana zazwyczaj w okresie pierwszych dwóch, trzech czy też pięciu lat. Ponieważ dochody z kredytu hipotecznego skalkulowane są na długi czas, prowizja za wcześniejszą spłatę ma być rodzajem rekompensaty za utracone zyski. Jednak to zabezpieczenie ma być skuteczne zwłaszcza w sytuacji całkowitej spłaty kredytu w pierwszych latach, dlatego często banki dają nam możliwość nadpłaty do określonej wysokości zadłużenia, np. do 30% kwoty kredytu, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów* – tłumaczy Katarzyna Dmowska z ANG Spółdzielni Doradców Kredytowych.

Drugim sposobem na skrócenie czasu kredytowania jest wcześniejsza, całkowita spłata kredytu. Niestety, taka spłata wymaga zazwyczaj dużego przypływu gotówki, np. otrzymania spadku, ale i tutaj także należy liczyć się z dodatkowymi opłatami. Obecnie prowizja za wcześniejszą spłatę wynosi w większości przypadków od 1 do 2,5% wartości spłaconej kwoty i zwykle pobierana jest w czasie do 5 lat od rozpoczęcia spłaty kredytu. Są jednak także banki, które w ogóle nie pobierają prowizji za wcześniejszą spłatę oraz takie, które pobierają ją przez cały okres kredytowania. Dotychczasowa dowolność w tej kwestii będzie jednak wkrótce ograniczona.

**Nowa ustawa, nowe prowizje**

22 lipca 2017 r. wchodzi w życie ustawa o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego oraz agentami. Oprócz szeregu zmian dotyczących uporządkowania pracy pośredników kredytowych oraz sposobu udzielania kredytów hipotecznych, ustawa wprowadza także ograniczenia odnośnie pobierania prowizji za wcześniejszą spłatę. W przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej, prowizja za wcześniejszą spłatę może być pobierana maksymalnie przez 3 lata od rozpoczęcia spłaty kredytu i nie może być wyższa niż 3% wartości spłaconej kwoty.

- *Ustawa ureguluje zasady pobierania prowizji za wcześniejszą spłatę, jednak nadal banki będą miały dowolność w ustalaniu tych zasad, oczywiście w ramach ograniczeń ustawowych. Dlatego decydując się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego warto wziąć pod uwagę, oprócz kosztów początkowych, także koszty związane z wcześniejszą spłatą, nawet jeżeli nie spodziewamy się dużego przypływu gotówki w najbliższym czasie*– dodaje Katarzyna Dmowska.

**20 lat to blisko 120 tys. zł oszczędności**

Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego oznacza dla klienta, że spłaca on cały kapitał oraz odsetki naliczone i należne na dzień całkowitej spłaty kredytu. Eksperci z ANG Spółdzielni Doradców Kredytowych obliczyli, ile można zaoszczędzić spłacając całkowicie kredyt już po 5 latach. Zakładając, że wartość zaciągniętego kredytu to 300 000 zł, początkowy zakładany czas jego spłaty to 25 lat, a oprocentowanie wynosi 4%, odsetki do spłaty przez cały 25 letni okres wynosiły by ok. 175 000 zł. Jeżeli zdecydujemy się ten kredyt spłacić po 5 latach, to w sumie odsetek zapłacimy tylko ok. 55 600 zł. To aż 119 tys. zł oszczędności. Sporo zaoszczędzić możemy także spłacając cały kredyt po 20 latach. Wtedy to zapłacimy ok. 164 tys. zł odsetek, co daje ponad 10 tys. zł oszczędności.

|  |
| --- |
| Wcześniejsza spłata kredytu na 25 lat o wartości 300 tys. zł |
| oprocentowanie 4%, odsetki 175 tys. zł |
| Czas spłaty | po 5 latach | po 20 latach |
| Odsetki | ok. 55 600 zł | ok. 164 700 zł |
| Oszczędność | ok. 119 400 zł | ok. 10 300 zł  |
| *Dane: ANG Spółdzielnia Doradców Kredytowych* |