

Podcast *Finanse bardzo osobiste*, odcinek 5

Data publikacji:

link do opisu na blogu: <http://marciniwuc.com/kredyt-hipoteczny-fbo-005/>

FBO 005: Kredyt hipoteczny i syndrom sztokholmski

Witam Was bardzo serdecznie w piątym odcinku podcastu *Finanse bardzo osobiste*. Dzisiaj porozmawiamy sobie o Waszych pytaniach, ale pytaniach związanych z jednym konkretnym tematem, a mianowicie z kredytem hipotecznym. Być może nie wiecie o tym, ale bardzo dużo transakcji na rynku nieruchomości jest obecnie dokonywanych, jest ewidentnie ożywienie i coraz więcej osób sięga po taki kredyt hipoteczny. Ja chciałbym trochę szerzej o tym kredycie porozmawiać, dlatego że właśnie tego dotyczy ogromna liczba zadawanych mi przez Was pytań, zarówno w komentarzach pod konkretnymi wpisami, jak również w mailach. Nie zawsze mam możliwość na te pytania odpowiedzieć, ale od czego jest podcast? Właśnie po to uruchamiałem go kilka miesięcy temu, żebyśmy mogli sobie na taki temat porozmawiać.

Bardzo cieszy mnie rosnąca popularność tego podcastu. Dotychczasowe cztery odcinki, które opublikowałem, wysłuchało już 13 tys. osób. No to jest coś. I to naprawdę sprawia mi ogromną satysfakcję, bo jestem przekonany, że wśród tych 13 tys. osób jest przynajmniej kilka, które choć na chwilę zatrzymały się i zastanowiły, czy rozsądnie postępują ze swoimi finansami. A jeżeli tak faktycznie jest, to wiem, że to, co robię, ma sens i daje mi ogromną satysfakcję.

Wasze pytanie odnośnie do kredytów hipotecznych rodzą się nie tylko z obecnej sytuacji rynkowej, lecz także prowokuje je na pewno moje dość specyficzne podejście. Wiele osób uważa, że to jest podejście bardzo konserwatywne. Ja uważam, że taki typowy kredyt, czyli możliwie duży, na 30 lat, z maksymalnym wykorzystaniem zdolności kredytowej (bo ta zdolność jest mitologizowana, że to jest taka nasza ogromna siła – wcale nie!) – uważam, że w wielu sytuacjach to jest bardzo poważny błąd.

Oprócz tego, jaki kredyt zaciągnąć, żeby to miało ręce i nogi, porozmawiamy też o tym, czy warto kredyt nadpłacać, kiedy już go zaciągnęliśmy. I to, że te pytania zadajecie, cieszy mnie bardzo, bo to znaczy, że robicie najważniejszą rzecz w finansach: dążycie do tego, żeby podejmować decyzje przemyślane i żeby kierować się zdrowym rozsądkiem, a nie emocjami czy potocznymi, bardzo często błędnymi opiniami. I o to dokładnie chodzi.

Zanim jeszcze przejdziemy do samego tematu, chciałem Wam bardzo, bardzo, bardzo serdecznie podziękować, bo startuję właśnie w konkursie na blog roku. To największa tego typu impreza w Polsce. Jednym z etapów było zbieranie głosów od czytelników – głosów w formie wiadomości SMS. To, co się stało po tym, jak opublikowałem wpis [Dziś potrzebuję Waszej pomocy](#), no to był czad. To naprawdę przekroczyło moje najśmielsze oczekiwania. I to wsparcie, które od Was otrzymałem – nawet nie wiecie, jak to bardzo uskrzydla, jakiego to daje kopa do pracy i działania. Bardzo Wam dziękuję, bo otrzymałem aż 898 SMS-ów. Żeby pokazać, co to znaczy, to na 2693 zgłoszone do konkursu blogi, to był szósty najlepszy wynik. I co ja mogę powiedzieć więcej? Jesteście super i bardzo Wam za to dziękuję. Dobrze, a teraz przystąpmy już do naszego tematu.

Zacznijmy najpierw od odniesienia się do tytułu dzisiejszego podcastu: *Kredyt hipoteczny i syndrom sztokholmski*. O co chodzi poza oczywiście chęcią przyciągnięcia Waszej uwagi? To powiedzenie „syndrom sztokholmski” ma swoje korzenie w wydarzeniu, które miało miejsce w 1973 r. Wtedy w Sztokholmie grupa bandziorów napadła na bank i przez 6 dni przetrzymywała zakładników. Gdy wreszcie udało się tych zakładników uwolnić, okazało się, że nie bardzo chcą oni współpracować z policją i zeznawać na szkodę napastników. Od tej pory tym określeniem „syndrom sztokholmski” określa się stan psychiczny, który pojawia się u ofiar porwania lub u zakładników, wyrażający się odczuwaniem sympatii i solidarności z osobami je przetrzymującymi.

A co to ma wspólnego z kredytem hipotecznym? Cóż, często spotykam się z osobami, które w tak zajadły sposób bronią tego, że ich kredyt hipoteczny jest tak fantastycznym narzędziem, że jest to w ogóle cud, dobrodziejstwo i nie wiem co jeszcze. Oni właśnie kojarzą mi się z takimi zakładnikami, którzy przez 30–40 lat są zniewoleni przez ten kredyt, cały czas co miesiąc płacą ogromny haracz na jego rzecz, ale mimo to bardzo go lubią i pałają do tego kredytu ogromną sympatią, tak wielką, że – przynajmniej na początku – wydaje im się, że nigdy nie będą się chcieli tego kredytu pozbyć.

To się jednak zmienia z czasem, na szczęście. I zauważyłem pewną prawidłowość, mianowicie że najbardziej ten kredyt hipoteczny kochamy, zanim go dostaniemy, później jeszcze na początku, jak mamy tą naszą nieruchomość, ale potem, po 5, 10 latach, jak patrzemy na to, ile już spłaciliśmy rat, jaką fortunę przekazaliśmy do banku tytułem spłat tego kredytu, a jak niewiele go ubył, to wtedy ta miłość trochę słabnie, blednie i już nie jest taka gorliwa.

Ja jestem ogromnym wrogiem długów. Wiecie o tym doskonale, bo piszę o tym w wielu miejscach. Widzę to, wiem i na każdym kroku to się potwierdza, że długi są największym i najbardziej brutalnym wrogiem na drodze do finansowego bezpieczeństwa. Absolutnie w bezwzględny sposób drenują nasze portfele i z niesamowitą wręcz skutecznością pozbawiają nas konsekwentnie bardzo ciężko

zarobionych pieniędzy. To jest jak kula u nogi, jak kamień u szyi, jak balast, z którym chcemy iść przez nasze finansowe życie. Mówiąc krótko, zadłużanie się i korzystanie w taki sposób z cudzych pieniędzy jest głupie. Powtórzę to jeszcze raz: zadłużanie się i korzystanie z cudzych pieniędzy i przeznaczanie ich na konsumpcję jest po prostu głupie.

Istnieje jednak taki rodzaj kredytu, do którego mam inne podejście, i to jest oczywiście kredyt hipoteczny. Co jest takiego nadzwyczajnego w kredycie hipotecznym, że wyraźnie odróżniam go od tych innych? Powodów jest wiele, ale trzy są moim zdaniem najważniejsze. Po pierwsze, za ten kredyt kupujemy nieruchomość. Po drugie, ten kredyt bardzo często pomaga nam w realizacji konkretnego marzenia o posiadaniu własnego domu. I po trzecie, po wielu dziesiątkach lat bardzo często zdarza się tak, że jedynym wartościowym składnikiem majątku jest nieruchomość, która kiedyś została kupiona na kredyt.

Dlaczego to jest ważne, że kupujemy właśnie nieruchomość? Przede wszystkim dlatego, że w przeciwieństwie do samochodów, telewizorów, ubrań i wszystkich innych rzeczy, które możemy kupić sobie na raty za kredyt konsumencki, nieruchomości mają ogromną szansę, żeby na przestrzeni 20 czy 30 lat zyskiwać na wartości, chociażby ze względu na procesy inflacyjne. Tak, wiem, że ostatnio nieruchomości taniały, ceny ostatnio spadały, cały czas jest drogo, ale o ile nie kupiliśmy kardynalnych, głupich błędów w momencie kupowania nieruchomości, to za 10, 15, 20 lat ta nieruchomość z ogromnym prawdopodobieństwem będzie warta więcej niż dzisiaj. To odróżnia nieruchomość od wszelkich telewizorów, samochodów i wszelkich innych rzeczy, które możemy również kupić na kredyt, a które błyskawicznie tracą na wartości.

Druga rzecz: faktycznie taki kredyt pomaga zrealizować marzenie, ważne marzenie o własnym domu czy mieszkaniu. Ten element psychologiczny jest bardzo istotny, bo w końcu pracujemy również po to, żeby lepiej żyć. A nie tylko i wyłącznie dla kolejnych zer na koncie. Dom to jest coś wyjątkowego, to w domu przeżywamy wspaniałe rodzinne chwile, tutaj dorastają nasze dzieci, to tutaj obchodzimy święta i inne ważne uroczystości. Nie muszę Wam tego tłumaczyć – wiecie i rozumiecie doskonale, że to jest wyjątkowe miejsce, taki nasz prywatny azyl, i ja szanuję i rozumiem tę chęć, że ktoś chce mieć swój własny rodzinny dom i sfinansować go kredytem hipotecznym.

I wreszcie trzecia sprawa: w przypadku bardzo wielu rodzin to właśnie dom czy mieszkanie stanowi jedyny składnik majątku o sporej wartości, który potem możemy przekazać następnym pokoleniom. Reszta pieniędzy dziwnym trafem zwykle gdzieś się rozchodzi na inne cele. Powodów ku temu jest wiele i ja w bardzo wielu miejscach – w książce, na blogu – piszę o tym, co zrobić, żeby tak się nie stało. Ale jednak jak weźmiemy cały przekrój społeczeństwa, okazuje się, że po wielu latach to właśnie posiadacze nieruchomości coś mają, a ci drudzy – często niespecjalnie. Było nawet takie

badanie, które niedawno czytałem, wg którego Hiszpanie są bogatsi od Niemców. Właśnie dlatego, że kiedy zmierzono ich wartość netto, czyli od posiadanego majątku odjęto długi, okazało się, że ta wartość była znacznie wyższa niż w Niemczech, gdzie większość osób mieszkania wynajmuje, a nie kupuje.

Dlatego właśnie uważam, że mądry zakup nieruchomości, również na kredyt, pod warunkiem że dobrze zaciągnięty, ma sens i może być dobrą decyzją finansową, ekonomiczną, a nawet życiową. Ale te wszystkie zalety kredytu hipotecznego nie zmieniają jednej, najważniejszej, zasadniczej rzeczy: to jest dług. To jest dług, który trzeba oddać, który kosztuje i który wyciąga nam z kieszeni dużo pieniędzy. I właśnie tak się patrzy na kredyt hipoteczny. Jako coś, co ma sens, ale nie przestało być długiem.

Każdy, bezwzględnie każdy dług, również kredyt hipoteczny, wprowadza do naszego życia dużą porcję ryzyka, i to takiego ryzyka, z którego na co dzień zwykle nie zdajemy sobie sprawy. Nasze dochody, jeśli mamy kredyt hipoteczny, nigdy nie mogą spaść poniżej poziomu gwarantującego możliwość obsługi tego kredytu, w przeciwnym razie nie tylko ryzykujemy utratę mieszkania. O nie, to by było za proste! W naszym systemie prawnym odpowiadamy za kredyt hipoteczny zarówno mieszkaniem, które stanowi jego zabezpieczenie, jak i całym pozostałym swoim majątkiem, no i również przyszłymi dochodami.

Jeżeli nie spłacimy kredytu hipotecznego i po kilku niespłaconych ratach bank wypowie nam umowę i dojdzie do egzekucji komorniczej, scenariusz zwykle wygląda tak: komornik sprzedaje naszą nieruchomość na aukcji komorniczej. Tanio. Nierzadko zdarza się tak, że pieniędzy nie wystarczy na pokrycie długu. Wtedy jesteśmy bez mieszkania, ale cały czas mamy na karku konkretne długi. I musimy je spłacić z pozostałych składników majątku, a jeśli tego nie wystarczy, to z naszych przyszłych dochodów. I naprawdę znam ludzi, którzy właśnie tym się teraz głównie zajmują: pracą tylko po to, żeby spłacić stary kredyt hipoteczny, za mieszkanie, o którym już dawno zapomnieli.

Mało kto bierze taki scenariusz pod uwagę, kiedy chce maksymalnie wykorzystać swoją wspaniałą, fantastyczną zdolność kredytową, która ma trwać przez ile – 20, 30 lat? Słuchajcie, 30 lat to jest szmat czasu! Przypomnijcie sobie, jak byliście bardzo młodzi, w przedszkolu czy szkole, zobaczcie, ile rzeczy od tego czasu się wydarzyło, i wyobraźcie sobie, że już wtedy spłacaliście Wasz kredyt hipoteczny. Dokładnie tak samo będzie, kiedy spojrzymy w przód! To jest 20 albo 30 lat.

Wyobraź sobie, że nie jesteś zadowolony z pracy, którą wykonujesz. I tak w wielu przypadkach będziesz musiał w niej tkwić, bo przecież masz na głowie kredyt hipoteczny i nie możesz sobie pozwolić na zawalenie rat. Dlatego trudno – nie lubię mojej pracy, ale pracuję. Raty trzeba spłacać.

Kredyt hipoteczny bardzo ogranicza również mobilność geograficzną. Owszem, można sprzedać mieszkanie z kredytem, ale to wcale nie jest takie proste. A już na pewno nie jest szybkie, w związku z tym, gdy chcemy się przenieść do innego miasta albo do innego kraju i realizować swoje marzenia, z kredytem hipotecznym jest to znacznie utrudnione.

Nie mówiąc już o tym, że w takim mieszkaniu może wybuchnąć pożar i co się wtedy stanie? Pieniądze z ubezpieczenia powędrują do banku, jeżeli zrobiliśmy cesję z polisy (zwykle ta cesja jest wymagana). Ale nie zawsze jest tak, że ta polisa pokryje całą wartość nieruchomości – znów jesteśmy bez nieruchomości i coś tam musimy spłacać.

Możecie teraz powiedzieć, że demonizuję, że przesadzam, że to są rzadko spotykane scenariusze. Ale są! I cała sztuka w finansach polega na tym, żeby nie tylko rozważyć przed podjęciem decyzji jeden jedyny scenariusz, który zawsze jest optymistyczny. Bo przecież nigdy nie stracimy pracy, zawsze będziemy zarabiać z roku na rok coraz więcej i kredyt z każdym kolejnym rokiem będzie dla nas coraz mniejszym obciążeniem. Super, oby tak było! Ale trzeba też mieć przygotowaną odpowiedź na pytanie: ale co jeśli tak się nie stanie? Co zrobię, jeśli przez pół roku nie będę miał pracy, a kredyt hipoteczny nad głową będę miał? Dlatego nie uważam, że demonizuję, a wręcz uważam, że to doradcy namawiający Was na maksymalny kredyt hipoteczny, jaki tylko możecie wziąć, bagatelizują lub zupełnie nie rozumieją ryzyka, na jakie Was narażają.

OK, znacie już zatem moje podejście do kredytu hipotecznego. Uważam, że ma sens, jak najbardziej, szczególnie jak jest mądrze zaciągnięty, ale nie przestaje być długiem i niesie ze sobą cały worek różnego rodzaju ryzyka. Przejdźmy zatem teraz do rzeczy, o które najczęściej pytacie. To są dwie grupy tematów: po pierwsze, jaki kredyt hipoteczny zaciągnąć? A po drugie, czy warto kredyt hipoteczny nadpłacać?

A zatem jaki kredyt zaciągnąć? Moja prywatna opinia jest taka, że to nie powinno być pierwsze pytanie. Ono powinno być poprzedzone zupełnie innym i znacznie ważniejszym, a mianowicie: czy w ogóle zaciągać teraz kredyt i czy to jest dobry czas na zakup mieszkania? I nie chodzi mi tutaj w ogóle o sytuację, która dzieje się na rynku mieszkaniowym, o to, co się dzieje z cenami. Nie! Dobry czas na zakup mieszkania to jest taki, który jest w odpowiednim naszym momencie życiowym.

Uważam, że bardzo wiele młodych osób kupuje mieszkanie zbyt wcześnie. Jak tylko dostają pierwszą pracę, rzucają się na te gazety z ogłoszeniami o sprzedaży mieszkań, chodzą na targi, odwiedzają deweloperów i robią z tego jakiś główny, nadrzędny cel, podczas gdy to jeszcze nie jest na to czas. Bo czy na pewno jesteście we właściwym mieście? Czy to tutaj na pewno będziecie pracować? Czy praca, którą wykonujecie, to jest właśnie to? Pomieszkajcie sobie na spokojnie rok czy dwa w mieszkaniu wynajętym. Nie ma się do czego spieszyć. Ułóżcie sobie najpierw inne sprawy i dopiero jak już będziecie w 100% pewni: tak, to jest to miejsce, to jest ten

moment, tutaj chcę żyć, chcę założyć rodzinę i chcę znaleźć właściwe mieszkanie – wtedy przyjdzie na to czas.

Cały problem polega jednak na tym, że osoby, które wynajmują od kogoś mieszkanie, bardzo często mają uczucie, że pieniądze, które płacą w postaci czynszu, w jakiś sposób są wyrzucane przez okno. I to uczucie jest szczególnie bolesne wtedy, kiedy kwota opłacanego czynszu zbliżona jest do raty kredytu, którą płaciliby za własne mieszkanie. Ale to nie do końca tak. Utrzymanie własnego mieszkania kosztuje znacznie więcej niż rata: czynsz, energia, gaz, ale także ubezpieczenia, podatki od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, no i przede wszystkim koszty napraw i remontów. Co jakiś czas trzeba swoje mieszkanie odświeżyć, co jakiś czas popsuje się zmywarka, lodówka, inne rzeczy. Takich problemów nie ma się, kiedy mieszkanie wynajmujemy.

Co jeszcze? Niekończące się zakupy bibelotów, mebelków, lampek, obrusików, dzbanuszków, co tam jeszcze? Ramek, obrazków, sztućców, talerzy, sprzętu AGD, RTV. W skrajnym przypadku prowadzi to do tego, że ta dobra inwestycja, którą miało być nasze mieszkanie, staje się tak naprawdę studnią bez dna. Wielu moich znajomych właśnie tym określeniem nazywa swoje mieszkanie. Studnia bez dna, która przyjmie każdą kwotę. Dlatego nie róbmy takich prostych porównań czynszu najmu do raty kredytu hipotecznego. To jest łatwy trik osób, które chcą nas na kredyt hipoteczny namówić. Nie tędy droga. Oprócz kredytu hipotecznego jest jeszcze cała fura innych kosztów, które trzeba ponieść, żeby utrzymać własne mieszkanie.

Najem ma także wiele innych zalet. Możemy zamieszkać sobie w jakiejś fajniejszej dzielnicy, w której na kupno mieszkania nas nie stać, i przez to mieć jeszcze lepszą jakość życia. Możemy wynajmując większe mieszkanie, jeżeli nie zamrozimy pieniędzy i nie kupimy własnego – nasz komfort życia również będzie większy. Najważniejsze jest jednak to, że wynajmując mieszkanie, zachowujemy pełną mobilność. Możemy się przeprowadzić w dowolnym momencie. Kiedy zmieniamy pracę albo mamy jakiś inny pomysł na swoje życie – nie ma najmniejszego problemu. Jeżeli chodzi o koszty, to płacimy w zasadzie czynsz najmu, płacimy za media, nie ponosimy żadnych kosztów remontów, żadnych poważnych napraw, nie płacimy za ubezpieczenia, za podatki od nieruchomości. Popsuje się zmywarka czy lodówka – trudno, nie nasz problem. Niech nam ktoś to wymieni, a jak nie, to zmieniamy mieszkanie na inne i nic nas już nie obchodzi.

Ale najważniejsza rzecz, szczególnie gdy jesteśmy młodzi: wie wiążemy sobie pętlę na szyi w postaci 20- czy 30-letniego kredytu. Nie mamy po prostu zobowiązań finansowych i dzięki temu jesteśmy bardziej wolni. Chociaż nie jestem zwolennikiem wynajmowania mieszkania przez całe życie, to jestem otwarty na te wszystkie zalety, które najem daje, i uważam, że szczególnie na początku naszego zawodowego życia to jest najrozsądniejsze wyjście. Na blogu znajdziecie artykuł pt. [Lepiej kupić czy wynajmować mieszkanie?](#). Do tego artykułu dołączony jest plik w Excelu, taki kalkulator, który

pozwała porównać ze sobą te dwie alternatywy. Zachęcam Was bardzo do własnych obliczeń. Jedno jest tam ewidentne: że im dłużej chcemy mieszkać w danym miejscu, tym bardziej sensowne jest kupno mieszkania i bardziej korzystne niż najem. Ale na początku, kiedy jesteśmy jeszcze młodzi, kiedy nie mamy jeszcze do końca sprecyzowanych planów życiowych, nie ma się co spieszyć. Najem jest świetnym wyjściem.

Dobrze, decyzja podjęta, to jest właściwy moment życiowy. Chcesz kupić mieszkanie, chcesz zaciągnąć kredyt hipoteczny. Jakimi kryteriami się kierować? Ja zawsze podaję trzy złote zasady, które w skrócie określam 30-20-20. 30% dochodów netto, 20% wkładu własnego na 20 lat. Co one oznaczają?

Uważam, że rata kredytowa nie powinna wynosić nigdy więcej niż 30% twoich dochodów netto. A jeżeli jesteście małżeństwem, to 30% Waszych wspólnych dochodów. Dlaczego właśnie tyle? Dlatego że kolejne 20% i tak wydacie na mieszkanie, na wszystkie opłaty, czynsze i te wszystkie rzeczy, o których mówiłem wcześniej, a przecież trzeba jeszcze ubrać się, trzeba coś zjeść, trzeba pokryć szereg innych wydatków w budżecie domowym. Jeśli więc rata kredytu to jest więcej niż 1/3 budżetu domowego, to w tym budżecie robi się naprawdę ciasno. OK, jeżeli ktoś zarabia naprawdę duże pieniądze i po pokryciu raty kredytu zostaje mu kilka tysięcy na życie, w porządku, niech ten kredyt będzie większy, niech to będzie fajna, luksusowa nieruchomość. Ale jeżeli to jest Twoje pierwsze mieszkanie, kiedy Twój budżet domowy jest napięty, przekroczenie tych 30% naraża Cię już na spore ryzyko tego, że kiedy coś się stanie, kiedy ten dochód chociaż trochę spadnie, to w budżecie będzie bardzo ciężko. Kiedy wspólnie zaciągacie kredyt na więcej niż 30%, powiedzmy: na połowę Waszego wspólnego dochodu, co się stanie, kiedy jedno z Was straci pracę? 100% będziemy przekazywać na raty kredytu? I dlatego 30% – z moich obserwacji, z moich obliczeń i z analiz wielu budżetów domowych – to jest rozsądny poziom.

Jeżeli masz jakiegokolwiek wątpliwości, czy to jest poziom dla Ciebie, to nie ma co dyskutować, czy to ma być 30% czy 35%. Ja daję jedną, prostą, dającą natychmiastową odpowiedź na pytanie: zrób próbę generalną przez 3 miesiące. Policz sobie, jaką ratę kredytu jesteś w stanie spłacić i co miesiąc taką kwotę odkładaj na bok. Nie korzystaj z niej. Nie wydawaj na nic i patrz, co się dzieje z Twoim budżetem domowym. Ta próba generalna bardzo szybko pozwoli Ci znaleźć odpowiedź na pytanie, ile tak naprawdę maksymalnie ta rata powinna wynosić, żeby Twoje życie nie zamieniło się w pogoń za kolejnymi pieniędzmi tylko po to, żeby tę ratę obsłużyć. Tak że 30% dochodu netto, a jeżeli masz wątpliwości, robisz próbę generalną przez 3 miesiące z dokładną obserwacją tego, co się dzieje z Twoim budżetem domowym.

Zasada druga to jest 20% wkładu własnego. Ile ja miałem dyskusji na ten temat z doradcami i różnymi osobami na moich szkoleniach! Reakcja jest zawsze taka sama: „Chłopie! Skąd ja wezmę 20% wkładu? Przecież przy 300 000 zł to jest 60 000 zł! Jak

„mam odłożyć 60 000 zł, 10 lat będę odkładał?”. Zawsze mnie to zaskakuje, ten dualizm, że odłożyć 60 000 zł jest trudno, ale oddać do banku dwa razy tyle w tym samym czasie jest dużo łatwiej. Tak, to oznacza, że kupisz swoje mieszkanie później. Tak, i to oznacza, że będziesz musiał włożyć dużo wysiłku i samodyscypliny w odłożenie tych pieniędzy.

Ale to oznacza też kilka innych rzeczy. To oznacza przede wszystkim mniejszy kredyt, a co za tym idzie – dużo mniejsze koszty kredytowania. To oznacza, że nie będziesz musiał płacić ubezpieczenia niskiego wkładu. To oznacza, że marża od kredytu będzie niższa, bo dla banku taki kredyt jest również mniej ryzykowny. Wreszcie fakt, że zainwestujesz w nieruchomości własne pieniądze, które z trudem uzbierałeś, skłoni Cię do dokonania bardziej przemyślanego wyboru. Dlatego cały czas będę przy tym obstawał: 20% wkładu własnego. To ma głęboki sens. I od 2017 r., zgodnie z rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego, właśnie tyle wynosić będzie minimalny wkład własny na zakup nieruchomości. Osobiście uważam, że jest to bardzo dobry kierunek. Jeżeli nie jesteś w stanie odłożyć 1/5, czyli 20% nieruchomości, to nie jesteś jeszcze gotowy, żeby brać sobie na barki kilkudziesięcioletnie, potężne zobowiązanie na kilkaset tysięcy złotych, a właśnie czymś takim jest kredyt hipoteczny.

Trzecia zasada z tej mojej reguły 30-20-20 brzmi tak: nie bierz kredytu na okres dłuższy niż 20 lat. To też budzi bardzo dużo kontrowersji, bo standardem na rynku są kredyty min. 30-letnie. Pozwólcie, że zacytuję Wam coś takiego: „Wydłużanie okresu kredytowania ma sens tylko do pewnego momentu. Wydłużanie okresu kredytowania powyżej 20–25 lat nie pomaga kredytobiorcom, zmniejszenie raty spłaty jest niewielkie, a powoduje jedynie bardzo silny wzrost kosztów odsetkowych”. Kto to napisał? KNF – Komisja Nadzoru Finansowego w dokumencie *Poprawa bezpieczeństwa rynku kredytów mieszkaniowych*.

Dlaczego to jest takie ważne? Odsyłam Was na blog. Tam w artykule pt. [Kredyt hipoteczny – dlaczego 30 lat to kiepski pomysł](#) sporo na ten temat napisałem, ale przede wszystkim zilustrowałem to liczbami. Toczy się tam dość intensywna dyskusja, zadajecie dużo pytań i komentarzy. Pozwólcie, że przytoczę Wam tylko trzy zestawy liczb.

Pokazałem tam obliczenia dla kredytu na 300 000 zł oprocentowanego średnio przez cały okres kredytowania na poziomie 6%. I zobaczcie: kredyt na 20 lat – spłacamy 300 000 zł kapitału plus 215 000 zł odsetek, czyli dodatkowo 72% zaciągniętej kwoty. Przy kredycie na 30 lat spłacamy 300 000 zł kapitału plus 347 000 zł odsetek, czyli więcej niż drugie tyle – 116%. Niektórzy zaciągnęli też kredyt na lat 40, to tylko jako ciekawostkę powiem, że poza spłatą 300 000 zł kapitału będą musieli dołożyć jeszcze 492 000 zł odsetek, czyli 164% więcej, niż zaciągnęli, a to są wyliczenia nieuwzględniające np. prowizji, nieuwzględniające ubezpieczeń ani żadnych innych kosztów, które po drodze będziemy w związku z kredytem ponosić.

Bardzo dużo osób, zwłaszcza na początku, kiedy chce zaciągnąć kredyt hipoteczny, patrzy tylko i wyłącznie na ratę i dla nich ta decyzja: 20, 30, 40 lat, wydaje się błaża. A to jest decyzja bardzo ważna, tyle tylko, że z jej znaczenia zaczynamy zdawać sobie sprawę dopiero po kilku latach. Kiedy po 5 latach patrzymy i uświadamiamy sobie, ile my już kasy wpłaciliśmy do banku, a nasz dług faktycznie nie zmalał, bo prawie całe te pieniądze to były odsetki, które przekazaliśmy do banku, to wtedy dopiero przychodzi refleksja, czy to był właściwy okres kredytowania. A już najbardziej spektakularna różnica pojawia się, kiedy po 20 latach ktoś, kto miał kredyt 20-letni, ile musi jeszcze spłacić? Nic, zero. A osoba, która wzięła kredyt na lat 30, ciągle ma do spłaty 162 000 zł, czyli ponad połowę tego, co zaciągnęła, i całą dekadę płacenia rat. Podczas gdy ta pierwsza z osób, która wzięła kredyt na lat 20, może te pieniądze przeznaczyć na zupełnie inny cel. Właśnie dlatego tak zdecydowanie zachęcam Was do tego, żeby brać kredyt na lat 20.

Wiele osób mówi też, że lepiej jest wziąć kredyt na 30 lat, i jeżeli nas stać, to go stopniowo nadpłacać. Bo, po pierwsze, rata jest trochę niższa. A po drugie, daje to nam trochę większą elastyczność i swobodę. Jestem skłonny się z tym zgodzić. Faktycznie, kredyt 30-letni można sobie nadpłacać i szybciej się go pozbyć, a efekty będą takie jak przy kredycie 20-letnim, albo i lepsze. Tyle tylko, że warto uświadomić sobie jedną rzecz. Tutaj wprowadzamy element naszej decyzyjności. Od nowa, co miesiąc, będziemy musieli podejmować decyzję: nadpłacać czy nie? Czy dorzucić te dodatkowe pieniądze, czy może przeznaczyć je na coś innego? Jeżeli znacie życie tak jak ja, to wiecie, że zawsze pojawi się jakiś ciekawszy cel niż nadpłata kredytu hipotecznego. A przy kredycie 20-letnim to jest automat. Ja w ogóle jestem fanem automatyzacji tego typu spraw, żeby nie tracić na nie energii, nie podejmować decyzji od nowa. Jestem zwolennikiem automatyzacji w procesie bogacenia się. Taki kredyt na 20 lat naprawdę w tym pomaga, bo wtedy po prostu, z automatu, ten kredyt szybciej się spłaca. Gdy odkładam na przyszłość dzieci, robię to stałym zleceniem. Nie chcę co miesiąc zastanawiać się: przelać te pieniądze, nie przelać? Nie. Niech one sobie idą, ja będę sobie żył za to, co zostaje. To daje mi gwarancje, że te pieniądze się odkładają, a kredyt szybciej się spłaca.

Ale jeżeli już ktoś faktycznie zaciągnął kredyt i jest to kredyt 30-letni, to OK. Myślę, że nie jest teraz koniecznością iść do banku i prosić o skrócenie okresu kredytowania, ale zobaczcie, jak Wam się go nadpłaca i czy faktycznie maleje szybciej, czy jednak znajdują się ciekawsze sposoby na wydanie tych pieniędzy.

Dlaczego trzymam się takich konserwatywnych reguł zaciągania kredytu? Bo moim zdaniem tak wygląda dobry, mądrze zaciągnięty kredyt, który nie wprowadza do naszego życia nadmiernych ryzyk. My zawsze bazujemy na scenariuszu podstawowym i jest to zwykle scenariusz optymistyczny: że będzie coraz lepiej, że będziemy lepiej zarabiać itd. Ale warto mieć gotowy zestaw odpowiedzi na to, jak poradzimy sobie, kiedy coś nie pójdzie.

Pod wpisem pod artykułem o 30-letnim kredycie Wiola napisała krótkie zdanie: „Przy takich założeniach $\frac{3}{4}$ ludzi nigdy nie kupi sobie mieszkania”. I w zasadzie mógłbym się, Wiolu, z Tobą zgodzić, gdybyś dodała coś do tego zdania. A mianowicie, że przy takich zasadach $\frac{3}{4}$ ludzi, których nie stać na zakup mieszkania, nie kupi tego mieszkania. $\frac{3}{4}$ ludzi, którzy nie powinni kupować teraz mieszkania, tego mieszkania nie kupi. I jaki z tego morał? Że bardzo dobrze zrobią. Bo nie wpakują się po uszy w tarapaty, nie wpakują się w zbyt duży, zbyt drogi dla nich kredyt albo w zbyt drogą nieruchomości, tylko na spokojnie przygotowują się, powynajmują przez 2–3 lata, zbudują fundusz bezpieczeństwa, odłożą środki na wkład własny i wtedy na zupełnie innych warunkach będą mogli wprowadzić się do własnego mieszkania.

Od 10 lat co roku słyszę, że teraz jest właściwy moment na zakup nieruchomości, że później już będzie tylko gorzej. Słuchajcie, właściwy moment na zakup nieruchomości nie jest podyktowany sytuacją na rynku. Owszem, warto na to spojrzeć, wziąć to pod uwagę, żeby w okresie szalonych wzrostów cen tej nieruchomości nie kupować. Ale ten właściwy moment powinien zależeć przede wszystkim od nas i naszej życiowej sytuacji. Kupujemy wtedy, kiedy jesteśmy na to przygotowani.

Przejdźmy teraz do pytania: czy warto nadpłacać kredyt hipoteczny? Po tym wstępie, który zrobiłem, nie macie zapewne wątpliwości, że – moim zdaniem – tak. Jak najbardziej warto nadpłacać kredyt hipoteczny, ale jest kilka elementów, które koniecznie trzeba wziąć pod uwagę.

Zacznę od tego, dlaczego warto. Przede wszystkim, moim zdaniem, większość z nas nie będzie w stanie tak zainwestować swoich pieniędzy, żeby przez cały okres, przez jaki spłacają kredyt hipoteczny, czyli przez tych kilkadziesiąt lat, odnosić stopy zwrotu wyższe, niż robi to bank na kredycie hipotecznym. Zobaczcie, bank zadowala się takim zyskiem, a my chcemy być sprytniejsi od banku i bardziej pazerni. Każda nadpłata to jest odpowiednik zainwestowania nadpłacanej kwoty na warunkach, na jakich oprocentowany jest nasz kredyt. Co więcej, po potrąceniu podatku Belki, czyli jeżeli masz oprocentowany kredyt na 4% w skali roku, to jeżeli nadpłacasz, to tak, jakbyś te pieniądze przez następnych kilkadziesiąt lat inwestował na stopę zwrotu 5% w skali roku. Czyli całkiem, całkiem przywozicie.

Dlatego uważam, że zdecydowanie warto to zrobić, bo nie tylko trudniej jest pobić ten wynik, ale również jego pobicie wymaga wzięcia na siebie dużo większego ryzyka. Tu już będzie wchodziło w grę inwestowanie w akcje i takie aktywa, które faktycznie wiążą się z ryzykiem, którego wiele osób po prostu nie rozumie. Więc faktycznie taka nadpłata kredytu hipotecznego może być dobrą inwestycją.

Ale, tak jak już powiedziałem, nadpłaty powinny odbywać się w odpowiedniej kolejności. Co mam na myśli? Po pierwsze, jeżeli masz długi konsumenckie, typu wykorzystany pod kurek limit na karcie kredytowej czy limit rachunku, albo jakąś

pożyczkę, nie daj Boże, chwilówkę, albo kredyt samochodowy – najpierw pozbydź się tych długów.

Po drugie, nie nadpłacaj kredytu, dopóki nie zbudujesz sobie solidnego funduszu bezpieczeństwa, czyli nie odłożysz sobie gdzieś na rachunku kwoty w wysokości Twoich 6-miesięcznych wydatków. O funduszu bezpieczeństwa dużo napisałem w artykule pt. [Fundusz bezpieczeństwa – czyli optymizm pragmatyczny](#). Przeczytajcie sobie koniecznie ten artykuł.

Jeżeli mówimy już o nadpłacaniu z bieżących nadwyżek w naszym budżecie, to najpierw te nadwyżki kierowałbym na dwa cele: na naszą przyszłą emeryturę oraz na edukację dzieci. Z prostej przyczyny: te dwa cele wymagają dużo czasu, żeby zgromadzić odpowiednie kwoty, żeby je zabezpieczyć. Po drugie, na pewno będziemy tych pieniędzy potrzebować na te dwa cele. I po trzecie, nie chcemy się znaleźć w sytuacji, w której np. za 10 lat okaże się, że nie mamy pieniędzy na to, żeby zapłacić za studia naszych dzieci, a mamy nadpłacony kredyt hipoteczny. W tej sytuacji będziemy szukać zewnętrznych, droższych finansowań. Bez sensu. Po spłacie długów, po zbudowaniu funduszu bezpieczeństwa, po zapewnieniu, iż co miesiąc odkładamy sobie na emeryturę i edukację dzieci, dopiero kolejne nadwyżki kierowałbym na nadpłatę kredytu hipotecznego. Tak to wygląda w przypadku bieżących nadwyżek w budżecie.

Ale są też sytuacje dużo bardziej komfortowe. Są też sytuacje, w której ktoś zgromadził dużą kwotę i zastanawia się, czy trzymać te pieniądze, czy gdzieś je nadpłacić. I dokładnie takie pytanie zadał mi w jednym z maili Arek, pisze tak: „Witaj, Marcinie! Mam do spłacenia jeszcze 200 000 zł kredytu hipotecznego, a na rachunku odłożone prawie 300 000 zł. Nasza sytuacja finansowa jest dobra, polepsza się, oboje pracujemy i kusi nas, żeby spłacić ten kredyt hipoteczny. Jednak nie ukrywam, że oszczędności zgromadzone na rachunku sprawiają, że daje nam to dodatkowe poczucie bezpieczeństwa, szczególnie kiedy widzimy co miesiąc dodawane odsetki. Te odsetki plus to, że w razie czego będziemy mogli z tych oszczędności skorzystać, wpływają bardzo pozytywnie na nasze samopoczucie. Jak myślisz, czy warto taki kredyt spłacić?”. Hm, Arku, wyobraź sobie taką sytuację: masz dom czy mieszkanie, całkowicie spłacone, kupione za gotówkę, nie masz tam żadnego długu, a na rachunku bankowym, gdzieś z boku, odłożone 100 000 zł, czyli kwotę będącą różnicą między Waszymi oszczędnościami a kredytem. Czy mając taką sytuację: dom za gotówkę i 100 000 zł w banku, czy poszedłbyś dzisiaj do banku i zaciągnąłbyś kredyt na 200 000 zł po to, żeby odłożyć te dodatkowe 200 000 zł na rachunku? Dziwne, nie? Czujesz, że coś tutaj jest nie tak. A to dokładnie robisz w tym momencie. Dlatego ja w takiej sytuacji na pewno bym ten kredyt hipoteczny nadpłacił. Jeżeli potrzebujecie tego dodatkowego bezpieczeństwa, to po spłacie kredytu zobaczcie, co się stanie: będziecie mieli w budżecie dodatkowe środki w wysokości raty, która teraz nie będzie musiała być

przekazywana do banku. Możecie je wykorzystać na szybkie odbudowanie swojego buforu. Co więcej, to pragnienie, żeby posiadać większy bufor, sprawi, że na pewno będziecie tam odkładać pieniądze jeszcze więcej i jeszcze szybciej. I bardzo szybko dojdziecie do sytuacji, w której kredytu nie będzie, a bufor na rachunku zostanie odbudowany.

I to tyle w dzisiejszym odcinku podcastu *Finanse bardzo osobiste*. Bardzo dziękuję Wam za czas, który poświęciliście na wysłuchanie tego odcinka. Wierzę, że będzie on dla Was pomocny. Pamiętajcie o tych najważniejszych punktach, które dzisiaj omówiliśmy.

Po pierwsze, przygotujcie się dobrze do zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Nie patrzcie tylko na bieżącą sytuację rynkową, ale przede wszystkim na Waszą sytuację życiową.

Po drugie, reguła 30-20-20: rata nie wyższa niż 30% dochodów netto, 20% wkładu własnego, kredyt na 20 lat. To jest zdrowy, dobry i bezpiecznie zaciągnięty kredyt hipoteczny.

Po trzecie, nie bądźcie ofiarami syndromu sztokholmskiego. Nie zakochujcie się w tym kredycie tak, żeby musiał Wam towarzyszyć do końca życia, przez kolejnych kilkadziesiąt lat. Warto go nadpłacić, ale warto to zrobić w odpowiedniej kolejności i w odpowiednim momencie.

W notatkach do tego odcinka podcastu, które ukażą się na blogu, zbiorę ze sobą wszystkie wpisy na temat kredytu hipotecznego, które do tej pory napisałem. Jest tam dużo informacji i wierzę, że wielu z Was na pewno się to przyda. Pamiętajcie tylko o najważniejszej rzeczy: to są moje sugestie, moje opinie, ja tak do tego podchodzę, ale to Ty i tylko Ty jesteś swoim najlepszym doradcą finansowym. To ten facet czy ta dziewczyna, którą co rano oglądasz w lustrze. To tylko oni podejmują decyzje i właściwie zadbają o własne pieniądze, bo nikt o nie lepiej nie zadba.

Za kilka dni będę już dla Was nagrywał kolejny odcinek podcastu, tym razem moim gościem będzie prawnik, który opowie nam o windykacji, o pracy komorników, o tym, jak rozmawiać z bankiem w sytuacji, kiedy mamy problemy z obsługą naszego zadłużenia.

A na koniec bardzo serdecznie jeszcze raz dziękuję Wam za te niesamowite komentarze, maile. No i za te SMS-y, które dały mi tak rewelacyjny wynik na tym etapie konkursu Blog Roku. Trzymajcie kciuki, zobaczymy, jak pójdzie. Ale ja już teraz jestem bardzo szczęśliwy i zadowolony, i jeszcze raz bardzo dziękuję.

I to tyle na dziś. Życzę Wam wszystkie dobrego. Trzymajcie się. Cześć!