

# Dom na kredyt



## Kredyt w złotych czy w walucie obcej?

Zaciągając kredyt w złotych śpisz spokojnie, a decydując się na walutowy możesz się stresować, ale też zaoszczędzić. Kredyt walutowy jest nieco niżej oprocentowany od złotowego, jednak ryzyko kursowe – a takiego nie można wykluczyć w perspektywie wieloletniej spłaty – ponosi kredytobiorca. Warto zasięgnąć porady doradcy finansowego i przeanalizować zmiany kursu danej waluty, np. w ciągu kilku minionych lat. W trakcie trwania umowy kredytowej istnieje możliwość zmiany waluty, ale w większości banków, za taką usługę poniesiemy dodatkowe koszty w wysokości 1-2 proc. pozostałego do spłacenia kredytu. Jeżeli zdecydowaliśmy się na kredyt walutowy, przy kalkulacjach wysokości raty musimy zachować margines bezpieczeństwa – przy nagłych skokach kursu waluty, może się zdarzyć, że miesięczna rata wzrośnie o 10 czy 20 proc. Dlatego też od lipca 2006 r. od osób zadłużających się w walucie obcej banki wymagają wyższej zdolności kredytowej.

Każdy budujący może zaciągnąć kredyt zarówno w złotych, jak i w walucie obcej – najczęściej w dolarach amerykańskich (USD), euro (EUR) lub frankach szwajcarskich (CHF), ale także w funtach brytyjskich (GBP), koronach duńskich (DKK), szwedzkich (SEK) i norweskich (NOK). W przypadkach najzamożniejszych klientów banku, możliwe jest ubieganie się o kredyt także w bardziej „egzotycznej” walucie.

Z roku na rok wzrasta liczba osób korzystających z kredytów. Tylko w ostatnim kwartale 2006 r. Polacy zadłużyli się na ponad 10 miliardów, przy czym średni kredyt to ok. 150 tysięcy zł.

## Jak bank określa naszą zdolność kredytową?

Bank, przed udzieleniem kredytu, ocenia możliwość spłaty przez kredytobiorcę zadłużenia. Każdy bank określa odrębnie zdolność kredytową poszczególnych wnioskodawców. Zależy ona nie tylko od wysokości dochodów, ale też od ich źródła – im mniej stabilne, tym zdolność będzie niższa. Szczególnie poszkodowani są indywidualni przedsiębiorcy, którzy rozliczają się z fiskusem w uproszczony sposób (karta podatkowa, ryczałt). Umowa o dzieło dość powszechnie traktowana jest już jak „normalne” źródło dochodu (pod warunkiem, że jest to dochód uzyskiwany od przynajmniej 12 miesięcy). Znaczenie ma także miejsce zamieszkania – im większe miasto, tym wyższe koszty utrzymania – w efekcie niższa zdolność kredytowa klienta przy tym samym poziomie dochodów. Poza kosztami utrzymania, dochód kredytobiorców obciąża koszt utrzymania nieruchomości (niektóre banki do kosztów zaliczają także samochód). W różny sposób obciąża zdolność kredytową posiadanie kredytu odnawialnego czy karty kredytowej.

Po wstępnej, pozytywnej ocenie zdolności kredytowej, bank proponuje wysokość kredytu, którą negocjuje z klientem. Następnie szacowana jest wartość bankowohipoteczna (nie mylić z rynkową!) przyszłej nieruchomości. Jest ona zabezpieczeniem udzielanego kredytu, ustalają ją rzeczoznawcy (jeżeli nie spłacamy rat, bank odbiera zabezpieczenie).

Strony zawierają umowę kredytową: bank przekazuje określoną kwotę pieniędzy za pewną cenę (oprocentowanie plus prowizja), budujący natomiast wykorzystuje gotówkę na zasadach określonych w umowie i zobowiązuje się do terminowej spłaty rat.

## Czy wkład własny jest konieczny?

Należy liczyć się z tym, że potencjalny kredytodawca zażąda wkładu własnego – zwykle na poziomie 20 proc. Nie oznacza to jednak, że sfinansowanie całej inwestycji nie jest możliwe. Przeciwnie, banki coraz częściej i chętniej przychylają się do takiego rozwiązania, pod warunkiem wykupienia ubezpieczenia tego wkładu – raz na 5 lat. Jeśli w tym czasie zostanie spłacona równowartość wkładu, nie trzeba wykupować następnej polisy. Oprócz gotówki wkładem własnym może być działka.

## Gdzie szukać kredytu?

Ubiegając się o kredyt na dom lub działkę, mamy do wyboru kilka instytucji finansowych:

- bank uniwersalny, który dokonuje wszystkich czynności bankowych;
- bank hipoteczny specjalizujący się w udzielaniu takich kredytów;
- biuro pośrednictwa kredytowego (broker), które przedstawia ofertę kilku banków.

### pośrednicy kredytowi:

[www.acf.com.pl](http://www.acf.com.pl)

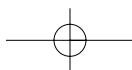
[www.dfqs.pl](http://www.dfqs.pl)

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

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

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

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



## Co powinna zawierać umowa kredytowa?

Umowa kredytowa powinna zawierać przede wszystkim:

- strony umowy;
- przeznaczenie kredytu;
- kwotę kredytu;
- walutę, w jakiej został udzielony;
- wysokość oprocentowania i prowizji;
- ewentualne warunki zmiany kredytu;
- termin i zasady spłaty kredytu;
- warunki zmiany/rozwiązania umowy kredytowej.

## Jakie dokumenty do wniosku kredytowego?

O tym decyduje bank, ale najczęściej są to:

- wniosek o kredyt;
- kopia dowodu osobistego lub paszportu oraz dodatkowego dokumentu potwierdzającego tożsamość (dla mężczyzn – obowiązkowo kopia książeczki wojskowej);
- dokumenty potwierdzające źródła i wysokość przychodów lub dochodów brutto (zaświadczenia o zarobkach, odcinki renty lub emerytury, kopie zeznań podatkowych, umowa o współpracy, kontrakt itp.);
- dokumenty dotyczące stanu majątkowego (np. akt własności działki);
- dokumenty potwierdzające wniesienie lub możliwość wniesienia wkładu własnego (np. wyciąg z saldem rachunku bankowego);
- dokumenty potwierdzające stan posiadanych zobowiązań i ich obsługi;
- dokumenty prawne i techniczne (umowy, zezwolenia, kosztorysy) dotyczące nieruchomości i planowanych robót budowlanych; dokumenty oraz proponowanych zabezpieczeń spłaty kredytu wraz z odsetkami.

W przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą potrzebne będzie zaświadczenie z urzędu skarbowego i ZUS-u o niezaleganiu z płatnościami, miesięczne deklaracje (PIT-5 lub PIT-5L), PIT za ubiegły rok, kopia REGON-u oraz zaświadczenie z urzędu skarbowego o wysokości dochodów za ubiegły rok.

## Ile kosztuje kredyt?

Zanim podpiszemy wieloletnią umowę kredytową, warto pamiętać, że na całkowite zadłużenie składa się:

- kapitał;
- oprocentowanie;
- opłaty dodatkowe.

Kapitał to kwota, która jest nam potrzebna do sfinansowania inwestycji. Oprocentowanie jest ceną, jaką zapłacimy za przydzielony kredyt. Wysokość odsetek jest naliczana na podstawie:

- decyzji zarządu banku lub indeksów międzybankowych;
- marży, czyli zysku banku (indywidualnie negocjowanej z każdym klientem).

W niektórych bankach można zaciągnąć kredyt nawet na 35 lat, jednak wiek kredytobiorcy i okres spłaty w sumie nie mogą przekroczyć 65 lat. Im dłuższy okres spłaty kredytu – tym niższe raty miesięczne, ale w sumie wyższe odsetki.

Na tym nie koniec. Poza kredytem i odsetkami, czeka nas szereg opłat dodatkowych.



## Z jakimi dodatkowymi opłatami należy się liczyć?

Pojęcie „opłaty dodatkowe” brzmi nieco enigmatycznie i dobrze jest dokładnie wypytać o nie przed podpisaniem umowy kredytowej. Najczęściej spotkamy się z dodatkowymi kwotami za czynności:

- związane z obsługą kredytu;
- notarialne;

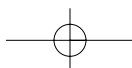
- skarbowe;
- ubezpieczeniowe;
- nadzór.

Na pocieszenie należy dodać, że nigdy wszystkie opłaty nie występują jednocześnie. Oprócz opłat, szczególną uwagę trzeba zwrócić na wartości procentowe opłat dodatkowych.

opłaty i prowizje	koszt	
rozpatrzenie wniosku kredytowego	0-200 zł	jednorazowa opłata wydanie
promesy (zobowiązania)	50-300 zł	jednorazowa opłata udzielenia
kredytu (na wniosek) wycena nieruchomości	600-1500 zł	od wartości bankowo-hipotecnej
prowizja za udzielenie kredytu*	0,5-3,5%	jednorazowo
prolongata (chwilowe zawieszenie) spłaty	0,5%	od niespłaconej kwoty
nadpłata albo spłata przed terminem	1-6%	od kwoty spłaconej przed terminem
przewalutowanie kredytu (zmiana waluty na inną)	0,5-6,75%	od niespłaconej kwoty
podniesienie kwoty kredytu,	0,5-3%	od kwoty podwyższonej np. przez nieprzewidziane wydatki
opłata za wysłanie monitu	30-50 zł	jednorazowa opłata w związku z opóźnieniem płatniczym
za inspekcję na placu budowy	50-300 zł	każdorazowo
ubezpieczenie za brak wkładu własnego	0,84-3,5%	jednorazowo
ubezpieczenie od ognia, od wartości domu i innych zdarzeń losowych	0,83-1,5%	rocznie
ubezpieczenie kredytu do czasu wpisania hipoteki do księgi wieczystej	0,84-1%	rocznie

\* może być wliczona w cenę kredytu

**Uwaga!** Przejornici mogą wykupić polisę na życie. W przypadku śmierci kredytobiorcy to ubezpieczenie pokryje kredyt, a bank odstąpi od przejęcia domu.



## Raty stałe czy malejące, a może kredyt w linii?

W ofercie bankowej znajdziemy kredyty spłacane w ratach malejących i stałych. Więcej propozycji przygotowano z ratami malejącymi, ponieważ budujący chętniej korzystają z tego systemu. Przy **ratami malejącymi (kapitałowych)** kapitał podzielony jest na równe części, a odsetki nalicza się od pozostałej, niespłaconej kwoty. W związku z tym, w miarę spłacania kredytu, raty są coraz mniejsze. W przypadku **rat stałych (annuitetowych)**, raty miesięczne są stałe. Bardziej korzystne są raty malejące, jednak wymagają dużych wydatków na początku okresu kredytowego. Nową, bardzo atrakcyjną, ale jeszcze niepopularną ofertą jest **kredyt w linii**. Polega on na przyznaniu kredytobiorcy limitu kredytowego powiązanego z bieżącym rachunkiem rozliczeniowym. Odsetki są naliczane i płacone od faktycznie wykorzystanych środków kredytowych (czyli od tego, co rzeczywiście wydamy). Niestety, dostępność tego kredytu jest mała, ze względu na wysokie wymagania dotyczące zdolności kredytowej.

Niezależnie od rodzaju kredytu odsetki będą korygowane o stawki indeksów międzybankowych (trzymiesięczne lub półroczne, rzadziej roczne). Indeksy międzybankowe to średnia stopa oprocentowania kredytów oferowana przez banki. Poszczególne waluty są przypisane konkretnym indeksom: WIBOR dla złotówki, LIBOR dla franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i funta brytyjskiego, EURIBOR dla euro, STIBOR dla korony szwedzkiej, OIBOR dla norweskiej, CIBOR dla duńskiej.



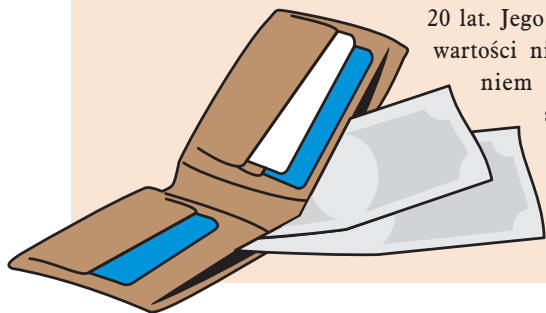
## Czy stać Cię na private banking?

Jest to indywidualna usługa bankowa skierowana do VIP-ów, czyli najzamożniejszej klienteli banku. W praktyce wystarczy udokumentowany miesięczny dochód rzędu 6000 zł netto. Oferta jest skrojona „na miarę”, w związku z czym warunki są negocjowane indywidualnie. Można wówczas, na przykład, zaciągnąć kredyt w walucie standardowo niedostępnej – powiedzmy – w jenach japońskich albo dostać niższą marżę banku.

## A może refinansowanie lub konsolidacja?

Kredytem refinansowym możemy zastąpić dotychczasowy kredyt, ale uzyskany na korzystniejszych warunkach, np. w innym banku. Przy okazji można wziąć większą kwotę niż wartość planowanej inwestycji, i to na dowolny cel. Szacuje się, że przy kosztach hipotecznych (m.in. przy zmianie wpisu w księdze wieczystej), opłacalna jest różnica w oprocentowaniu rzędu 1,2-1,5 proc.

Z kolei kredyt konsolidacyjny hipoteczny polega na połączeniu w jeden kilku dotychczasowych kredytów (np. samochodowego) i pożyczek (np. gotówkowej) oraz debetu na koncie (czy spłat ratalnych). Oprocentowanie takiego kredytu kształtuje się na poziomie 3,5-4 proc. i zwykle jest udzielany na 20 lat. Jego wysokość może sięgać 60-70 proc. wartości nieruchomości, będącej zabezpieczeniem pożyczonej kwoty. W przypadku spłaty domu – do jego wartości.



## W jaki sposób jest wypłacany kredyt?

Kredyt wypłacany jest w kolejnych częściach – transzach – po każdorazowym upewnieniu się przez bank, że budowa postępuje zgodnie z harmonogramem prac (dołączonym do umowy kredytowej). W tym celu bank zazwyczaj wysyła na plac budowy swojego pracownika albo rzeczoznawcę. Zdarza się, że wystarczą tylko zdjęcia budowanego obiektu i wgląd do dziennika budowy. Kredytodawcy mogą też wymagać udokumentowania wydanych środków, np. do 50 proc. wypłaconej gotówki lub kosztorysu powykonawczego.

Transze wypłacane są na dwa sposoby: w walucie obcej lub przeliczone na złotówki. W czasie budowy przysługuje karencja (odroczenie) – nie spłacamy kredytu, a jedynie odsetki od wypłacanych kwot. Okres karencji trwa średnio dwa lata.

## Czy pożyczka hipoteczna się opłaca?

W odróżnieniu od kredytów pożyczki udzielane są przez banki bez stawiania pożyczkobiorcy wymogu określenia przeznaczenia środków. Oznacza to również, że umowa nie narzuca dodatkowych procedur związanych ze sprawdzaniem wykorzystania środków. Banki nie kontrolują zatem na jaki cel i w jaki sposób zostaną wykorzystane pożyczone pieniądze, co oznacza dla nich operację bardzo ryzykowną. Dlatego w praktyce najchętniej udzielane są pożyczki jedynie tym, którzy od wielu lat są klientami banku. Okres zwrotu pożyczki zazwyczaj jest dość krótki (1-3 lat), zaś pobierane odsetki są znacznie wyższe niż w przypadku umów kredytowych.

