

# Co wybrać?

W poprzednim numerze BD zasygnalizowaliśmy naszym Czytelnikom, jakie są możliwości uzyskania pieniędzy na budowę domu. W tym artykule postaramy się podpowiedzieć, jak ocenić ofertę banków, aby wybrać najkorzystniejszą dla siebie.

Artur Nakielski

## Jaki kredyt jest najlepszy?

O tym, czy dany kredyt jest dobry, czy też, nie decydują wyłącznie nasze potrzeby. Rodzaj kredytu musi bowiem być dopasowany do naszych planów, tego na co przeznaczamy dodatkowe środki, jak chcemy je spłacać itp.? Warto jednak pamiętać o mechanizmach rynkowych, które mogą ułatwić nam dostęp do ciekawych ofert, tj. **akcjach promocyjnych** poszczególnych banków lub **preferowaniu własnych klientów**. Bank, który od lat prowadzi nasz rachunek osobisty, zna historię przychodów, spłat wcześniejszych zobowiązań oraz innych „indywidualnych przepływów finansowych”. Nie musimy zatem tracić czasu na przekonywanie pracownika banku o swojej rzetelności, zaś – ze strony banku – nasza lojalność jest zwykle wynagradzana różnymi preferencjami. Warto także rozważyć skorzystanie z usług firm **pośrednictwa kredytowego**, w których – w jednym miejscu – możemy bezpłatnie uzyskać porównanie ofert kilku banków.

## Jak wysoki kredyt mogę zaciągnąć?

O wysokości zaciąganego kredytu decydują nasze potrzeby finansowe związane z realizacją inwestycji, oraz wyliczony przez bank, w którym chcemy zaciągnąć kredyt – poziom naszej **zdolności kredytowej** (tab. 1) – oceny miesięcznych przychodów i wydatków, mającej na celu obliczenie maksymalnego finansowego obciążenia, jakie będziemy w stanie ponieść tytułem spłaty rat udzielonego kredytu. Każdy bank ma własny **kalkulator zdolności kredytowej**, skonstruowany zazwyczaj na podstawie średnich danych statystycznych. Do wyliczeń tych przyjmowane są takie parametry, jak: miesięczne przychody gospodarstwa domowego, ilość osób po-

Tabela 1. Przykład zdolności kredytowej

DETERMINANTY KREDYTU	KWOTY/WARTOŚCI
Kwota przeznaczana miesięcznie na spłatę kredytu	1000 zł
Posiadane środki własne	5000 zł
Planowany okres spłaty	10 lat
Oprocentowanie kredytu	7,95%
Szacunkowa wysokość przyznanych środków	85 000 zł

zostających we wspólnym gospodarstwie domowym, miesięczne koszty utrzymania mieszkania, samochodu oraz inne wydatki konsumpcyjne (średnie koszty żywienia, ubrania, leczenia, także rozrywek kulturalnych itp.). Przy ocenie zdolności kredytowej bank bierze również pod uwagę inne czynniki, np. istniejące obciążenia kredytowe lub inne stałe zobowiązania, wiek, wykonywany zawód, perspektywy zatrudnienia oraz strukturę przychodów gospodarstwa domowego. **W oparciu o wyliczoną zdolność kredytową oraz parametry kredytu: przewidywany okres spłaty, wysokość posiadanych środków własnych – można wyliczyć wartość możliwych do uzyskania z banku środków (wartość kredytu) (tab. 2).**

Oczywiście, im więcej środków miesięcznie możemy przeznaczyć na spłatę kredytu oraz im dłuższy jest planowany przez nas czas spłaty, tym wyższa jest wartość dodatkowych środków, jakie możemy uzyskać z banku.

## Kto może starać się o kredyt?

Zgodnie z zapisami Ustawy *Prawo Bankowe* bank uzależnia przyznanie kredytu od **zdolności kredytowej** kredytobiorcy, a także od **ustanowienia** szczególnego sposobu **zabezpieczenia spłaty kredytu**.

Tabela 2. Przykład kredytu zaciągniętego przez 3-osobową rodzinę

DETERMINANTY KREDYTU	KWOTY/WARTOŚCI
Miesięczne wydatki na utrzymanie rodziny	4000 zł
Wymagany, miesięczny dochód (netto)	10 000 zł
Kwota kredytu	200 000 zł
Udział własny	30%
Okres kredytowania	15 lat
Średnie oprocentowanie	7%
Szacunkowa wysokość spłaty odsetek w okresie karencji (12 miesięcy)	940 zł
Szacunkowa wysokość spłaty miesięcznych rat	1995 zł

Osoba ubiegająca się o kredyt zobowiązana jest do przedłożenia na rzecz banku wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania właściwej oceny zdolności kredytowej, czyli zdolności do spłaty przyszłych zobowiązań w określonej wysokości i terminie. Kredytodawca ma także obowiązek umożliwienia podjęcia przez bank czynności związanych z oceną wykorzystania i spłaty kredytu (czyli np. w przypadku kredytu przeznaczanego

na cele budowlane – do umożliwienia oceny postępu prac na budowie).

Pozostałe wymogi związane z kredytowaniem każdy bank ustala indywidualnie poprzez własne wewnętrzne instrukcje i regulaminy. W przypadku osoby fizycznej jako kredytobiorcy zazwyczaj wymagane jest:

- posiadanie pełnej zdolności do dokonywania czynności prawnych;
- uregulowany stosunek do służby wojskowej (ewentualnie można taki wymóg ominąć poprzez zaproponowanie bankowi dodatkowego zabezpieczenia wypłaconych środków);
- pozytywna historia dotychczasowej obsługi zobowiązań (zazwyczaj sprawdzana w Biurze Informacji Kredytowej lub innych rejestrach).

Ponadto przy kredytach związanych z finansowaniem nieruchomości **kredytobiorcami są wszyscy właściciele danej nieruchomości**. Podobnie osoby pozostające w związku małżeńskim wspólnie występują jako kredytobiorcy.

## działania państwa wspierające budownictwo mieszkaniowe

Często mówi się, że budownictwo jest kołem zamachowym gospodarki. Co zatem robi Państwo, aby wprawić je w ruch i pomóc Kowalskiemu w rozwiązaniu jego lokalowych problemów **■**?

### Kredyt o stałym oprocentowaniu

Oferta takiego kredytu (związana z dopłatami rządowymi) została przygotowana z myślą o osobach mniej zarabiających. Kredyt oferowany jest od pierwszych miesięcy 2003 roku przez banki, które podpisały z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy o dystrybucji produktu (Bank Przemysłowo-Handlowy PBK w Krakowie, BZ WBK, Bank Polskiej Spółdzielczości, Mazowiecki Bank Regionalny, Gospodarczy Bank Wielkopolski, PKO BP, Lukas Bank, GE Bank Mieszkaniowy). Oferta będzie obowiązywać do końca 2005 r. Kredyty przeznaczone są **dla osób fizycznych**, zaś uzyskane środki mogą być spożytkowane na budowę lub zakup domu lub mieszkania, przebudowę lub rozbudowę budynków mieszkalnych oraz adaptację innych obiektów na cele mieszkaniowe. Z kredytu mogą skorzystać osoby kupujące dom lub mieszkanie na odrębną własność, zarówno od gminy jak i od dewelopera, czy też osoby uczestniczące w systemie towarzystwa budownictwa społecznego. Uzyskane środki mogą służyć sfinansowaniu kupna mieszkania od spółdzielni lub pokryć wnoszony wkład własno-

ściowy, lokatorski. Istotny jest fakt, iż z kredytu mogą korzystać także osoby, które już wcześniej skorzystały z podatkowej ulgi mieszkaniowej lub budowlanej. Nie można jednak środków z kredytu przeznaczyć na spłatę istniejącego zadłużenia lub wykorzystać ich na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Okres kredytowania wynosi 20 do 25 lat, możliwa jest także wcześniejsza spłata kredytu (zazwyczaj wiąże się to z prowizją na rzecz banku od 1,5% w górę). **Oprocentowanie kredytu wynosi 6,5% w skali roku i jest stałe przez cały okres spłaty.**

Mimo szacunków Ministerstwa Finansów, iż zainteresowanych tego typu finansowaniem będzie 30-40 tys. rodzin, oferta nie cieszy się jednak wysoką popularnością. Z pewnością jest to związane ze znacznymi **zmianami na rynku finansowym**. W momencie opracowywania założeń „preferencyjnego kredytu”, oprocentowanie złotych kredytów bankowych wynosiło kilkadziesiąt procent. Obecnie jest dużo niższe (i utrzymuje tendencję spadkową), w związku z czym **różnica 0,5 punktu procentowego pomiędzy kredytem z funduszu dopłat rządowych (z perspektywą stałego oprocentowania przez cały okres spłaty) oraz średnim kredytem rynkowym o zmiennym oprocentowaniu (czyli możliwością jego obniżki w aktualnej sytuacji na rynku finansowym) nie jest wystarczająco korzystna** i nie przemawia jednoznacznie na rzecz kredytu preferencyjnego.

### Remontowa ulga podatkowa

W jej ramach osoby fizyczne mogą odliczyć od swoich dochodów niektóre **wydatki poniesione na remont lub modernizację** budynku mieszkalnego lub lokalu zajmowanego na podstawie tytułu prawnego (akt własności, umowa dzierżawy, najmu, decyzja przydziału lokalu mieszkalnego, umowa podnajmu lub użyczenia, itp.), bądź dotyczące **wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy** wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni.

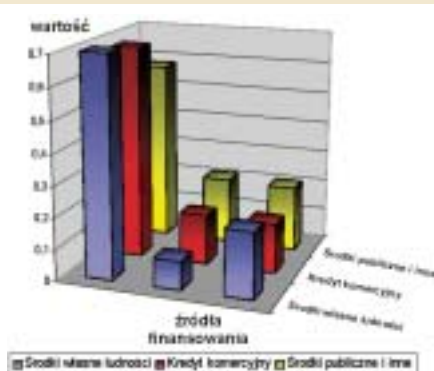
Poniesione wydatki muszą być związane z naszymi potrzebami mieszkaniowymi i winny dotyczyć budynków lub lokali mieszkalnych znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Szczegółowe rodzaje wydatków podlegających odliczeniu zawarte są w *Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r.* Odliczeniu podlegają **wydatki poniesione w wyznaczonym ustawą trzyletnim okresie** (po którym planowane jest zniesienie ulgi). Odliczeń dokonuje się od kwoty podatku, w wysokości 19% poniesionych wydatków. W latach 2003-2005 ustalone limity odliczeń wynoszą:

- 4725 zł – jeżeli wydatki dotyczą budynków lub lokali mieszkalnych;
- 5670 zł – w odniesieniu do wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej.

Limity dotyczą łącznie obojga małżonków, zaś odliczone kwoty powinny być odpowiednio udokumentowane (potwierdzone fakturami lub dowodami wpłat). Pamiętajmy, że **2005 r. jest ostatnim rokiem obowiązywania ulgi!**

### Duża ulga budowlana

Za 2004 rok odliczenia z tytułu tzw. dużej ulgi budowlanej mogą być kontynuowane jedynie w ramach tzw. praw nabytych. Z ulgi budowlanej mogą korzystać obydwoje małżonkowie, przez kolejne cztery lata, licząc od początku roku podatkowego, w którym po raz



**■ Źródła finansowania inwestycji mieszkaniowych na podstawie danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz Katedry Inwestycji i Nieruchomości SGH**

pierwszy dokonali odliczeń związanych z inwestycją. Innymi słowy osoby, które przed 2002 rokiem poniosły wydatki na własne potrzeby mieszkaniowe, miały i mają prawo dokonania odliczenia:

- przy zakupie gruntu lub odpłatnym przeniesieniu prawa wieczystego użytkowania – 19% wydatkowanej kwoty, nie więcej jednak niż 19% kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni 350 m<sup>2</sup> i ceny nabycia 1 m<sup>2</sup> gruntu lub określonej w umowie wartości, przy czym w cenę działki wliczona była opłata notarialna, skarbowa oraz prowizja pośrednika;
- przy innych wydatkach (budowa domu, zakup lokalu mieszkalnego itd.) – 19% wydatków, nie więcej niż równowartość iloczynu 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego do celów obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych za III kwartał roku poprzedzającego rok podatkowy (maksymalnie 35 910 zł – limit w okresie obowiązywania ustawy).

**Premie gwarancyjne przysługujące właścicielom książeczek mieszkaniowych** – 12 sierpnia 2002 r. weszła w życie *Ustawa zmieniająca zasady naliczania premii gwarancyjnej oraz premii za systematyczne oszczędzania na książeczkach mieszkaniowych* i tym samym modyfikująca pochodzący jeszcze z lat pięćdziesiątych system oszczędzania na cele mieszkaniowe. Dotychczas, zgodnie z *Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 maja 1996 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz trybu rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii* posiadacze książeczek mieszkaniowych mogli składać wnioski o wnioski o naliczenie premii w związku z:

- uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- nabyciem (w drodze zakupu lub zamiany) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- nabyciem (w drodze zakupu lub zamiany) własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, albo domu jednorodzinnego;
- przystąpieniem do użytkowania wybudowanego własnego domu jednorodzinnego na warunkach określonych odrębnymi przepisami;
- uzyskaniem własności domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, w związku z wykonaniem umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego, bądź w związku z budową budynku wielorodzinnego na gruncie stanowiącym własność posiadacza książeczki mieszkaniowej;
- uzyskaniem własności lokalu mieszkalnego powstałego w drodze przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego bądź pomieszczeń niemieszkalnych;
- zadysonowaniem wkładem oszczędnościowym na książeczce mieszkaniowej na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów traktowanych jako nakłady na budownictwo mieszkaniowe. Aktualnie, o premię gwarancyjną dodatkowo mogą ubiegać się właściciele książeczek, którzy:
- uzyskali prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej;

- nabyli na własność dom lub lokal mieszkalny uprzednio już użytkowany na podstawie innego niż własność tytułu;
- wpłacili kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego budowanego przy udziale kredytu zaciągniętego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (minimum 3% wartości odtworzeniowej);
- dokonali wpłaty na rzecz osoby, która zamierza uzyskać statut lokatora lub najemcy lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym finansowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (premia gwarancyjna jest w tym przypadku wypłacana po podpisaniu umowy najmu, zaś wartość wpłaty nie może być niższa niż 20% wartości całkowitych kosztów budowy przypadających na dany lokal).

W nowych uregulowaniach, w celu zwiększenia dostępności wykorzystania premii gwarancyjnej, obniżony został także **poziom wymaganych, poniesionych już przez właściciela książeczki wkładów** na realizowane cele mieszkaniowe. Wynosi on:

- **co najmniej 50% w przypadku wkładu budowlanego lub mieszkaniowego** do spółdzielni mieszkaniowej oraz przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy (w celu dostosowania lokalu do potrzeb mieszkalnych);
- **20% zaawansowania budowy** (zgodnie z wartością kosztorysową) przy budowie własnego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w domu jednorodzinnym.

W ustawie przewidziano także możliwość ponownego wykorzystania środków zgromadzonych na książeczce mieszkaniowej, w sytuacji, gdy pierwotna inwestycja nie doszła do skutku (np. rezygnacja właściciela z finansowania inwestycji realizowanej przez spółdzielnię mieszkaniową lub dewelopera). W takiej sytuacji właściciel zgromadzonych środków może zwrócić je bankowi i wykorzystać ponownie lub (w ciągu kilku miesięcy) przeznaczyć te środki na inną inwestycję również dającą prawo do premii.

**Premia naliczana jest w odniesieniu do sumy wniesionych wpłat nieprzekraczających kosztów budowy:**

- **55 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,**
- **70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w domu jednorodzinnym.**

Cena 1 m<sup>2</sup> przyjmowana do wyliczenia premii to wartość ogłoszona kwartalnie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie danych GUS dotyczących rozmiarów i kosztów budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych województwach.

## opłaty przy zaciąganiu kredytu

Poza oprocentowaniem kredytu możemy się spotkać z szeregiem opłat dodatkowych m.in. za:

- **rozpatrzenie wniosku** – opłata ta nie jest pobierana przez wszystkie banki, warto jednak wiedzieć, iż możemy liczyć się z kosztami rzędu 50-200 zł;
- **wydanie promesy udzielenia kredytu** – opłata pobierana przez większość banków, wynosi około 200-300 zł;
- **wycenę nieruchomości** – opłata pobierana przy wybranych rodzajach kredytu, nie przez wszystkie banki, rozpiętość tej

opłaty jest jednak znaczna i wynosi 300-1000 zł. Można także spotkać się z kosztami sprawdzania przez bank wykorzystania środków z kredytu: 50-80 zł (za kontrolę postępu prac budowlanych);

- **udzielenie kredytu** – w zależności od banku prowizja z tego tytułu wynosi 0,5-3,5% kwoty kredytu (w niektórych bankach może być potrącona bezpośrednio z udzielonego kredytu);
- **podniesienie kwoty kredytu w trakcie trwania umowy** – dotyczy niektórych banków i produktów kredytowych, wynosi ok. 1,5-2% kwoty dodatkowego limitu;
- **prolongatę spłaty w trakcie trwania umowy kredytowej** – tylko, jeśli zapisy umowy przewidują taką możliwość – 0,5-1%;
- **przedpłacone raty lub wcześniejszą spłatę** – w większości banków wcześniejsza spłata kredytu wiąże się dodatkowymi odsetkami w wysokości 1-2%.
- **przewalutowanie w trakcie trwania umowy kredytowej** – opłata 0,5-0,8%. Niektóre banki nie pobierają prowizji za przewalutowanie kredytu, zastrzegają jednak, iż kredyt nie może być przewalutowany więcej niż np. 2 razy w ciągu całego okresu obowiązywania;

Rzadziej możemy się spotkać z opłatami np. za wysłanie monitu związanego z opóźnieniem płatniczym (25-40 zł), opłatą za przeprowadzenie badania stanu prawnego nieruchomości (ok. 60 zł). Część opłat to kwoty drobne. Dużą uwagę warto jednak przywiązywać do opłat określonych jako procent wartości kredytu. W praktyce często okazuje się, że właśnie te opłaty decydują o tym czy dany kredyt jest „tani”.

Kalkulując koszty związane z pobraniem kredytu trzeba także pamiętać, że po naszej stronie leżą wszelkie opłaty związane z ustanowieniem zabezpieczeń, ubezpieczeniem majątkowym kredytowanej inwestycji czy też ubezpieczeniem na życie. Znaczną pozycją są także wszelkie opłaty notarialne lub ewentualne podatki związane np. z nabyciem nieruchomości.

## dokumenty dla banku

Dokumenty, jakich żąda bank w chwili składania wniosku kredytowego mają na celu odpowiedź na dwa pytania:

- **czy jesteśmy w stanie zaciągać zobowiązania finansowe?**
- **na jaki cel chcemy przeznaczyć środki z kredytu?**

Szukając odpowiedzi na pytanie, czy w świetle prawa możemy zaciągać zobowiązania finansowe oraz jakie są nasze możliwości spłaty kredytu, bank – niezależnie od rodzaju czy też celu kredytowania – wymaga od nas dokumentów tożsamości, poświadczenia zatrudnienia i zarobków, informacji o osiągniętych dotychczas dochodach.

Do formularza wniosku kredytowego dołączamy zwykle: kopie co najmniej dwóch dokumentów potwierdzających naszą tożsamość, informację o zatrudnieniu – jego podstawie oraz osiągniętych dochodach, ew. kopię umowy/kontraktu będącego podstawą zatrudnienia, kopie zeznań podatkowych za 2-3 ostatnie lata, informację o posiadanych rachunkach bankowych, wykorzystywanych kredytach lub innych zobowiązaniach. Jeśli o kredyt występują wspólnie małżonkowie wszystkie dokumenty muszą być przedłożone przez obojga, podobnie jeśli kredyt będzie poręczony przez inne osoby fizyczne – one również zobowiązane są do złożenia ana-

logicznej dokumentacji. Poszczególne poświadczenia o osiągniętych przychodach mogą być oczywiście różne – w zależności od źródła dochodów – inne dokumenty składa osoba będąca na rencie, inne przedsiębiorca lub osoba wykonująca wolny zawód. Zasadą jest jedynie fakt, iż musimy **udokumentować swoje przychody**.

## czy musimy mieć wkład własny?

Kolejna grupa dokumentów zależy od planowanej inwestycji, celu na jaki zamierzamy wykorzystać pozyskane środki. Przykładowo, jeśli jest to budowa domu na posiadanej przez nas działce składamy akt notarialny nabycia nieruchomości, wypis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, pozwolenie na budowę, kopię zatwierdzonego projektu budowlanego, aktualny plan zagospodarowania terenu, kopie poszczególnych uzgodnień w sprawie podłączenia mediów, specyfikację kosztów wraz z informacją o przedsięwzięciu i wykonawcy itp. W przypadku przeznaczenia środków na zakup lokalu mieszkalnego u dewelopera będzie to zawarta w formie aktu notarialnego umowa zobowiązująca do wybudowania domu, ustanowienia po zakończeniu budowy własności odrębnej oraz przeniesienia praw do lokalu na kredytobiorcę. Dokumenty te są zatem zmienne w zależności od planowanej przez nas inwestycji i mają wykazać oraz **potwierdzić nasze intencje związane z wykorzystaniem kredytu**.

### Przykładowa lista dokumentów wymaganych przez bank zawiera:

- wniosek o kredyt wraz z załącznikami;
- kopię dowodu osobistego lub paszportu oraz dodatkowego dokumentu potwierdzającego tożsamość (dla mężczyzny – obowiązkowo kopię 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 potwierdzający saldo rachunku bankowego);
- dokumenty potwierdzające stan zobowiązań i ich obsługi;
- dokumenty prawne i techniczne (umowy, zezwolenia, kosztorysy) dotyczące nieruchomości oraz planowanych robót budowlanych;
- dokumenty dotyczące proponowanych zabezpieczeń spłaty kredytu wraz z odsetkami.

Jako docelowe (**obowiązkowe**) **zabezpieczenie kredytu** udzielonego przez bank stosuje się **hipotekę oraz cesję praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych**), czasami również ubezpieczenie „na życie” kredytobiorcy. **Do czasu dokonania prawomocnego wpisu do hipoteki** bank wymaga jednak tzw. wniesienia **tymczasowego zabezpieczenia** kredytu, którym mogą być: weksle *in blanco*, poręczenie wg prawa cywilnego (poręczenie przez osoby inne niż kredytobiorcy), przystą-

**Tabela 3. Przykład miesięcznego obciążenia z tytułu spłaty kredytu**

Budowlany-hipoteczny (w złotych)

DETERMINANTY KREDYTU	KWOTY/WARTOŚCI	
Wysokość kredytu	200 000 zł	
Przypuszczalny okres spłaty	10 lat	
Oprocentowanie	7%	
Raty	równe	malejące
Wysokość miesięcznej raty	2322,17	od 2833,33 do 1676,40
Łączny koszt kredytu	278 660,38	270 583,87

Na dowolny cel (w złotych)

DETERMINANTY KREDYTU	KWOTY/WARTOŚCI	
Wysokość kredytu	100 000 zł	
Przypuszczalny okres spłaty	10 lat	
Oprocentowanie	7,54%	
Raty	stałe	
Okres karencji	6 miesięcy	
Wysokość odsetek spłacanych w okresie karencji	628,33 zł	
Wysokość miesięcznej raty	1238,62 zł	

pienie do długu, ubezpieczenie spłaty kredytu, ubezpieczenie na życie, gwarancje spłaty kredytu, przewłaszczenie, przeniesienie praw, ustanowienie zastawu, itp.

Większość banków wymaga posiadania środków własnych, **średnio w wysokości ok. 20%** wartości inwestycji (poszczególne oferty wahają się od 10 do 30%). Konkurencja pomiędzy bankami sprawia jednakże, że można znaleźć także propozycje kredytowania 100% planowanej inwestycji. Kilka banków w stałej ofercie proponuje pełne finansowanie inwestycji w ściśle określonych sytuacjach, np. gdy środki z kredytu będą przeznaczone na zamianę mieszkania lub domu, spłatę kredytu albo pożyczki na cele mieszkaniowe, zwrot wydatków poniesionych na zakup bądź budowę domu, na zakup działki budowlanej, modernizację lub remont niewymagający pozwolenia na budowę, wykup mieszkania komunalnego czy zakładowego (pożyczka hipoteczna). Niektóre banki proponują udzielenie kredytu na sfinansowanie 100% dowolnej inwestycji w ramach okresowych, kilkumiesięcznych promocji.

Od roku na rynku finansowym funkcjonuje także nowy pomysł ubezpieczania przez kredytobiorcę wkładu własnego na okres dodatkowych kilku lat, w których kredytobiorca, poza kredytem, może spłacać także swój wkład własny.

Warto pamiętać, że przy rozpatrywaniu kredytu, **do wkładu własnego** zaliczana jest nie tylko gotówka pozostająca bezpośrednio w naszej dyspozycji, ale również **wartość rynkowa posiadanej działki budowlanej, poniesione już nakłady na wykonanie i zatwierdzenie dokumentacji projektowej, koszty wykonanych robót lub zakupionych materiałów budowlanych**, wartość wkładu wniesionego do spółdzielni mieszkaniowej itp.

Czas, przez który będziemy spłacać kredyt zależy głównie od nas. Zazwyczaj szukając kredytu potrafimy już, w przybliżeniu, określić jakie środki finansowe będą nam potrzebne na realizację

## okres spłaty kredytu

inwestycji, jak długo będzie ona realizowana oraz jaką kwotę możemy przeznaczyć miesięcznie na spłatę kredytu (tab. 3). Na podstawie tych parametrów oraz w zależności od tego, **czy chcemy jak najszybciej spłacić kredyt** przeznaczając na spłatę wszystkie wolne środki, **czy też chcemy zminimalizować swoje miesięczne obciążenie** na rzecz banku, nie zależy nam natomiast na tym, czy będziemy spłacać kredyt przez 5, 10 czy nawet 25 lat, **wyberamy odpowiadający nam okres spłaty zadłużenia**. Oferta banków określa zazwyczaj jedynie maksymalny czas kredytowania – do 35 lat.

Mysząc o okresie kredytowania warto zwrócić uwagę na kilka szczegółów w ofercie banku – np. co kryje się pod pojęciem tzw. okresu karencji lub prolongaty spłaty? Czy można spłacać kredyt przed terminem? Okres karencji (prolongaty) spłaty (zwykle od kilku do kilkunastu miesięcy) jest szczególnie ważny dla osób, które realizują inwestycję przez dłuższy czas lub spodziewają się w okresie kilku miesięcy wyższych niż przeciętnie wydatków. Przykładowo, przy budowie własnego domu czy też zakupie mieszkania musimy liczyć się ze znacznymi wydatkami na wykończenie wnętrza oraz kupno podstawowego wyposażenia. Dzięki wykorzystaniu prolongaty w spłacie należności kredytowych, przez kilka miesięcy, bez żadnych opłat dodatkowych, spłacamy bankowi wyłącznie odsetki. Dopiero po okresie karencji (prolongaty) nasze miesięczne obciążenie na rzecz banku wzrasta i poza odsetkami zaczynamy spłacać wartość kapitału.

Może się także zdarzyć sytuacja, w której liczymy na przyszłą, jednorazową, znaczną kwotę pieniędzy, która będzie przeznaczona na wcześniejszą spłatę kredytu (np. ze sprzedaży dotychczasowego mieszkania). Warto wówczas, szukając dla siebie oferty kredytowej, brać pod uwagę **provizje bankowe z tytułu wcześniejszej spłaty** (0-2%). Rozwiązaniem, które może zainteresować osoby myślące o „zaciśnięciu pasa” i szybkim pozbyciu się obciążeń kredytowych, może być **kredyt powiązany z Rachunkiem Oszczędnościowo-Rozliczeniowym (tzw. ROR-em)**. W tym przypadku mamy jedynie wyznaczony końcowy termin spłaty zadłużenia, zaś każda wpłata na rachunek zaliczana jest w poczet spłaty kredytu.

## mamy trudności ze spłatą zobowiązań...

Pisząc o decyzji odnośnie waluty, w jakiej zaciągniemy kredyt, wspominałem o braku możliwości precyzyjnego przewidywania zachowania się rynku walutowego w długim czasie. Podobnie nikt z nas nie jest w stanie przewidzieć, w jakiej sytuacji zdrowotnej czy też zarobkowej znajdzie się za kilka miesięcy lub lat. Czy będziemy w stanie spłacić swoje zadłużenie? Bank zabezpiecza się przed naszą niewypłacalnością pobierając zabezpieczenia spłaty kredytu. Co zaś my możemy zrobić, aby czuć się bezpieczniej? Na wypadek, gdyby nasze trudności spowodowane były nagłym, losowym zdarzeniem możemy się choć częściowo zabezpieczyć np. poprzez **wykupienie odpowiedniego**

**ubezpieczenia** (na życie, od następstw nieszczęśliwych wypadków, od ognia i innych zdarzeń żywiołowych itp.). Nieco inaczej przedstawia się sytuacja, jeśli trudności finansowe spowodowane są np. utratą pracy lub znacznym zmniejszeniem bieżących przychodów. Warto jednak uświadomić sobie, że choć nie jest to rzeczą miłą to może dotknąć każdego z nas i – w pewnym sensie – jest sprawą najzupełniej normalną. Najważniejsze jest wówczas **szybkie podjęcie rozmów z bankiem**. Każdy rozsądny kredytodawca woli w takiej sytuacji rozmawiać o zmianie warunków spłaty kredytu, czasowej prolongacie długu lub innych rozwiązaniach dających kredytodawcy dodatkowy czas na spłatę, niż myśleć o postawieniu kredytu w stan wymagalności i ściąganiu swoich zobowiązań np. poprzez zajęcie kredytowanej nieruchomości.

**Autor jest doktorantem w Katedrze Zarządzania i Finansów SGH**

REKLAMA

### Wybrane banki udzielające kredytów na cele mieszkaniowe:

Bank Przemysłowo-Handlowy PBK SA www.bphpbk.pl infolinia: 0 801 321 321	Lukas Bank www.lukasbank.pl infolinia: 0 801 33 37 77
Bank Gospodarki Żywnościowej SA www.bgz.pl infolinia: 0 801 123 456	PKO Bank Polski SA www.pkobp.pl infolinia: 0 801 120 139
Bank Gospodarstwa Krajowego www.bgk.com.pl infolinia: 0 801 66 76 55	Bank Zachodni WBK SA www.bzwbk.pl infolinia: 0 801 666 444
Bank PEKAO SA www.pekao.com.pl infolinia: 0 801 365 365	Dombank Oddział Getin Bank SA www.dombank.pl infolinia: 0 801 30 50 90
Bank Pocztowy www.bp.com.pl infolinia: 0 801 100 500	Nykredit Bank Hipoteczny SA www.nykredit.pl infolinia: 0 801 806 000
Deutsche Bank PBC SA www.db-pbc.pl 0 801 18 18 18	Bank Millenium SA www.bankmillennium.pl infolinia: 0 801 12 1000
Fortis Bank Polska SA www.fortisbank.com.pl infolinia: 0 801 367 847	GE Bank Mieszkaniowy SA www.gebankmieszkaniowy.pl infolinia: 0 800 277 777
ING Bank Śląski SA www.ing.pl infolinia: 0 801 190 190	Nordea Bank Polska SA www.nordeabank.pl infolinia: 0 801 667 332
Inwest Bank SA www.investbank.com. infolinia: 0 801 66 77 88	Bank Inicjatyw Społeczno- Ekonomicznych SA www.bise.pl
Kredyt Bank www.kredytbank.com.pl infolinia: 0 801 360 360	Bank Ochrony Środowiska SA www.bosbank.pl

## KREDYT BUDOWLANO-MIESZKANIOWY

KONSOLIDACYJNY  
POŻYCZKA HIPOTECZNA

OPROCENTOWANIE OD

**1,65%**



**SOLIDNY  
FUNDAMENT  
TWOJEGO DOMU**

**Bielsko-Biała** 033/ 498 70 34; **Bydgoszcz** 052/ 373 27 25; **Chojnice** 052/ 397 31 48; **Chorzów** 032/ 246 01 49;

**Częstochowa** 034/ 324 36 48; **Gdańsk** 058/ 524 31 37; **Gdynia** 058/ 620 11 04; **Giżycko** 087/ 428 27 41;

**Gliwice** 032/ 332 16 50; **Grudziądz** 056/ 643 74 75; **Józefów** 022/ 789 29 12; **Katowice** 032/ 205 43 43;

**Kielce** 041/ 345 88 40; **Kłódzko** 074/ 647 04 84; **Kraków** 012/ 429 54 44; **Kwidzyn** 055/ 645 36 00; **Lublin** 076/ 842 16 05;

**Lublin** 081/ 532 24 44; **Łódź** 042/ 630 55 17; **Łódź** 042/ 250 55 40; **Nowy Sącz** 018/ 444 22 97; **Olsztyn** 089/ 535 35 95;

**Opole** 077/ 441 32 46; **Piekary Śl.** 032/ 767 52 55; **Radomsko** 044/ 683 06 66; **Rybnik** 032/ 423 03 57; **Rzeszów** 017/ 862 21 49;

**Słupsk** 059/ 842 58 86; **Suwałki** 087/ 563 02 24; **Tarnów** 014/ 626 10 56; **Tomaszów Mazowiecki** 044/ 725 90 56;

**Toruń** 056/ 660 09 50; **Tychy** 032/ 327 52 31; **Wałbrzych** 074/ 666 42 76; **Warszawa** 022/ 636 46 23; **Warszawa** 022/ 654 54 60;

**Włocławek** 054/ 413 95 20; **Wrocław** 071/ 342 44 84; **Zawiercie** 032/ 670 87 89; **Żywiec** 033/ 860 21 10