

Dom na kredyt

Hipoteka to morze korzyści. Czym jednak tak naprawdę jest i co dobrego może „zrobić” dla nas? O tym w poniższych pytaniach i odpowiedziach.

Mini słowniczek

Hipoteka – rodzaj zabezpieczenia spłaty kredytu polegający na obciążeniu nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz banku, ustanowionym poprzez wpis do księgi wieczystej. Hipoteka ma za zadanie zabezpieczyć kredytodawcę w przypadku niespłacenia kredytu, dzięki możliwości wystawienia na sprzedaż nieruchomości objętej hipoteką w celu odzyskania kapitału.

Kredyt na cel mieszkaniowy – kredyt zabezpieczony hipotecznie przeznaczony na: zakup mieszkania, wykup mieszkania od gminy, spółdzielni mieszkaniowej czy WAM (Wojskowa Agencja Mieszkaniowa), budowę domu, remont czy modernizację lokalu mieszkalnego, adaptację pomieszczeń mieszkalnych na niemieszkalne, zakup działki budowlanej, refinansowanie kredytu mieszkaniowego zaciągniętego w innym banku.

Pożyczka hipoteczna – kredyt hipoteczny na dowolny cel.

Konsolidacja długów pod hipotekę – kredyt konsolidacyjny zabezpieczony hipotecznie, pozwalający na spłatę różnych zobowiązań finansowych kredytobiorcy (kredytów samochodowych, konsumpcyjnych, pożyczek gotówkowych, debetów w rachunku osobistym czy zadłużeń na kartach kredytowych).

Pełnomocnik – osoba upoważniona przez nas do przeprowadzenia procedury kredytowej czyli złożenia wniosku kredytowego, podpisania umowy kredytowej itp. Pełnomocnictwo może być podpisane notarialnie lub nadane w placówce banku (pełnomocnictwo bankowe).

Co można sfinansować kredytem hipotecznym?

Kredyt hipoteczny, nazywany popularnie hipoteką, to przede wszystkim sposób na sfinansowanie bieżących potrzeb mieszkaniowych - budowy, rozbudowy czy remontu domu lub zakupu mieszkania nowego lub na rynku wtórnym. Z tej możliwości najczęściej korzystają klienci polskich banków, zaciągając kredyty właśnie na cel mieszkaniowy. Jeżeli pozwalają na to nasze finanse, możemy zainwestować w zakup więcej niż jednego lokum, ponieważ banki nie stosują w tej kwestii ograniczeń. Mało kto jednak wie, że na tym nie kończą się zalety zabezpieczenia hipotecznego. Pod hipotekę na posiadanej nieruchomości możemy również pożyczyć gotówkę, którą sfinansujemy nasze plany niemieszkalniowe - inwestycje, samochód, podróże, edukację, konsumpcję. Z racji solidnego zabezpieczenia, pożyczka hipoteczna to najtańsza gotówka na rynku. Kolejną opcją jest konsolidacja dotychczasowych długów pod hipotekę na nieruchomości.



To ostatnie rozwiązanie pozwala nam na połączenie wszystkich spłacanych kredytów i zastąpienie ich jednym - hipotecznym. Ponieważ jest to kredyt zabezpieczony na nieruchomości, zaś jego spłata rozłożona jest na wiele lat, rata takiego kredytu jest o wiele niższa od kwoty, którą musieliśmy do tej pory co miesiąc płacić różnym bankom czy instytucjom finansowym.

Pamiętaj! Nie musisz zawierać odrębnych umów, jeśli planujesz część kredytu przeznaczyć na cel mieszkaniowy, część na dowolny cel, a część na konsolidację długów. Możesz połączyć cele kredytowania w ramach jednej umowy kredytowej, płacąc jedną ratę.

Pamiętaj! Nie musisz zawierać odrębnych umów, jeśli planujesz część kredytu przeznaczyć na cel mieszkaniowy, część na dowolny cel, a część na konsolidację długów. Możesz połączyć cele kredytowania w ramach jednej umowy kredytowej, płacąc jedną ratę.



Dla kogo kredyt hipoteczny?



Dla wielu, gdyż obecnie banki honorują niemal wszystkie źródła regularnego dochodu, nie tylko z umów o pracę. Możemy czerpać dochody z umów zlecenia, o dzieło, kontraktów menadżerskich czy działalności gospodarczej (także tej rozliczanej ryczałtem czy kartą podatkową). Jeśli wynajmujemy komuś nieruchomość, bank także przyjmie ten dochód do swoich obliczeń finansowych. To jednak nie koniec listy. Dopiszmy do niej emeryturę, świadczenia przedemerytalne i renty. W niektórych bankach akceptowane są również dywidendy z tytułu posiadanych akcji i udziałów czy dochody kapitałowe. Dobre wieści banki mają także dla... marynarzy oraz osób, których dochód pochodzi z działów specjalnych produkcji rolnej. Nieuregulowany stosunek do służby wojskowej? Nie ma problemu, będzie tylko trochę drożej. Szans na kredyt

nie przekreśla też nasza nieciekawa dotychczasowa historia kredytowa, choć na pewno opóźnienia w spłacie innych kredytów wpłyną na to, jakie warunki zaproponuje bank, o ile uzna, że może nam udzielić kredytu.

Mini słowniczek

Historia kredytowa – dotychczasowa obsługa innych kredytów. Rozróżniane są okresy opóźnień w spłacie (w przedziałach 30-dniowych), banki mogą też brać pod uwagę kwoty zaległości i rodzaje zobowiązań – najczęściej badane na podstawie raportu Biura Informacji Kredytowej (BIK) i listy niesolidnych dłużników prowadzonej przez Związek Banków Polskich.

LTV (ang. Loan To Value) – procentowy stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia.

Zdolność kredytowa – zdolność do spłaty kredytu; maksymalna wielkość kredytu, którą kredytobiorca jest w stanie spłacić wraz z odsetkami w danym okresie czasu. Zdolność kredytowa jest określana poprzez wielkość raty, jaką kredytobiorca mógłby spłacać bankowi po odliczeniu od miesięcznego dochodu, określonego ustawowo minimum socjalnego oraz wszelkich zobowiązań stałych (tj. inne kredyty, salda z kart kredytowych, debetowych, linii debetowych w ROR).

Ubezpieczenie/zabezpieczenie pomostowe – stosowane do chwili, gdy nie ma ustanowionego i uprawnionego wpisu hipoteki na rzecz banku. Zwykle występuje ono w postaci składek doliczanych do rat, podwyższonego oprocentowania – często zróżnicowane w zależności od tego czy nieruchomości ma już urzędzoną księgę wieczystą, czy też jest ona dopiero w trakcie urzędowania. Takie urządzenie – w zależności od sądu – może trwać do kilku miesięcy.

Księga wieczysta (KW) – dokument prawny opisujący nieruchomości, prowadzony przez sądy w formie rejestru. Zawiera on m.in. informacje o właścicielu nieruchomości, lokalizacji, ciężarach i ograniczeniach oraz wpisanych hipotekach. Księgę wieczystą zakłada się dla nieruchomości, która nie ma jeszcze księgi (albo księga zaginęła lub została zniszczona) na wniosek np. właściciela danej działki gruntu lub osoby, której przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, a także na wniosek organu administracji państwowej lub z urzędu. Księga wieczysta składa się z 4 działów:

dział 1: zawiera informacje dotyczące nieruchomości, **dział 2:** zawiera wpisy związane z prawem własności i użytkowaniem wieczystym, **dział 3:** wpisane są tu prawa rzeczowe ograniczone z wyjątkiem hipoteki, które obciążają daną nieruchomość oraz prawa osobiste i roszczenia, **dział 4:** zawiera hipoteki obciążające nieruchomość.

Kurs walutowy – wypłata kredytu indeksowanego do waluty obcej jest realizowana po kursie kupna, a spłata po kursie sprzedaży banku, który udziela nam kredytu. Zmiana kursu walutowego wpływa na ratę kredytu indeksowanego do tej waluty.

Czy osoba pracująca za granicą ma szansę dostać kredyt?

Tak. Do niedawna w większości banków wnioski kredytowe osoby zarabiającej za granicą rozpatrywane były indywidualnie. Praktycznie niemożliwe było uzyskanie kredytu na całość inwestycji, klienci napotykali na prozaiczne trudności związane np. z tłumaczeniem dokumentów czy brakiem wiedzy analityków bankowych na temat systemu prawnego i podatkowego w innych krajach. Dziś wybrane banki przyjaźnie traktują takiego klienta. Dlaczego? Bo jego dochody są na tyle wysokie, że spokojnie pozwalają na spłatę raty wyliczonej przez bank. Pamiętajmy, że w sytuacji, w której kredytobiorca przebywa za granicą, wyjątkowo istotną będzie jakość i szybkość obsługi (obok oprocentowania czy innych kosztów kredytu).

Dlatego warto zwrócić uwagę na to, w jakim stopniu bank sam stara się nam ułatwić zaciągnięcie „zdalnie sterowanego” kredytu. Gotowe formularze bankowe przetłumaczone na angielski czy niemiecki, które wypełnia zagraniczny pracodawca to duża wygoda. Dla nas to oszczędność czasu i pieniędzy, które musielibyśmy poświęcić na ich tłumaczenie za granicą. Być może bank oszczędzi nam go jeszcze więcej redukując liczbę potrzebnych wizyt w kraju do minimum. Takim rozwiązaniem jest np. ustalenie w Polsce pełnomocnika, który „zaopiekuje się” naszym kredytem na miejscu. Koszty takiego zabiegu zależą od tego, czy wyznaczamy pełnomocnika na terenie Polski (wówczas może się to odbyć bez ponoszenia kosztów poprzez podpisanie druku bankowego w obecności doradcy kredytowego), czy pozostając zagranicą. Pamiętajmy, że dla banku ważne są nasze dochody oraz czas i forma zatrudnienia.

Im bardziej stabilne jest nasze zatrudnienie, tym lepiej wypadamy w oczach banku. Jeżeli nasze wynagrodzenie wpływa na rachunek bankowy – to kolejny plus będący najprostszą formą potwierdzenia tego co oświadczy pracodawca. Jeśli nie – co często się zdarza wśród zarabiających na Wyspach – bank poprosi o dodatkowe dokumenty, które pozwolą oszacować stabilność naszego dochodu. I jeszcze jedno, bank honoruje zabezpieczenie jedynie na polskiej nieruchomości.



Ile mogę pożyczyć?

Kwota kredytu zależy od wartości nieruchomości oraz, oczywiście, od naszej zdolności kredytowej. Co to oznacza? Po pierwsze banki same określają górną granicę kredytu, jako procent wartości zabezpieczenia. Niemal wszystkie udzielają kredytu na 100% wartości nieruchomości. Część z nich dodaje także niezabezpieczoną, dodatkową sumę pieniędzy na pokrycie opłat związanych z kredytem oraz z samą transakcją (notariusz, podatek, ewentualna prowizja dla biura nieruchomości lub na dowolny cel, np. wyposażenie mieszkania). Wówczas wysokość takiego kredytu może wynieść nawet 130%. Musimy zatem określić, jaki procent wartości nieruchomości potrzebujemy sfinansować piędzi banku. Ta wielkość to LTV (ang. Loan To Value) – czyli odwrotność wkładu własnego. Drugą sprawą jest nasza zdolność kredytowa. Nie zdziwimy się zatem, że bank oferujący kredyty nawet na



110% czy 130% wartości nieruchomości, udzieli nam kredytu tylko na 50% kwoty, o którą wnioskowaliśmy, bo tylko na kredyt w takiej wysokości pozwalają nasze zarobki. Innymi słowy mieszkanie, które sobie upatryliśmy warte jest 400 tys. zł, ale bank jest w stanie pożyczyć nam maksymalnie 200 tys. zł. Jak się wtedy ratować? Z odsieczą może przyjść rodzina i znajomi, jako dodatkowi współkredytobiorcy, których dochód zostanie dołączony do obliczenia zdolności kredytowej. Mieszkanie czy dom mogą przy tym wciąż pozostawać wyłącznie naszą własnością. Jeśli to zawiodło, możemy maksymalnie wydłużyć okres kredytowania. To sprawi, że miesięczna rata będzie niska, a więc będzie nas stać na jej regularną spłatę przy określonym dochodzie.

Tabela przykładowego wymaganego łącznego dochodu brutto dla kredytu mieszkaniowego w CHF w banku Dom-kredyt na cel mieszkaniowy, okres spłaty 20 lat

kwota kredytu i wkład własny	gospodarstwo 1-osobowe	gospodarstwo 2-osobowe	gospodarstwo 2+1	gospodarstwo 2+2
100 tys. zł; wkład własny 50%	2300	2600	2900	3200
200 tys. zł; wkład własny 50%	3600	3800	4150	4450
200 tys. zł; wkład własny 0%	3700	3900	4200	4500
400 tys. zł; wkład własny 20%	6800	6800	6800	7100

Mini słowniczek

Przewalutowanie – zmiana rodzaju waluty kredytu poprzez przeliczenie kursu jednej waluty na drugą.

Stopa procentowa – cena pieniądza na rynku. Do kredytów złotych i walutowych odnoszą się różne stopy procentowe (WIBOR dla złotych, LIBOR dla franka, EURIBOR dla euro). Odsetki kredytu mogą się zmienić z powodu wahanja poziomu stóp procentowych.

Wcześniejsza spłata kredytu – całkowite zamknięcie zobowiązania, warunków do zwolnienia hipoteki przez bank i wystawienia tzw. listu mazalnego, który będzie nam niezbędny do jej wykreślenia.

Nadpłata kredytu – spłata kredytu dokonywana w kwocie przewyższającej aktualnie wskazaną w harmonogramie. Może być ona różnie księgowana (np. na poczet spłat kapitału, przyszłych rat), co musi określać umowa lub regulamin kredytu.

Cesja z polisy na rzecz banku – forma zabezpieczenia kredytu, polegająca na przeniesieniu praw przysługujących kredytobiorcy na rzecz banku w razie zajścia zdarzenia objętego ochroną ubezpieczeniową.

Harmonogram spłat – dokument stanowiący integralną część umowy, określający kwoty i terminy wymaganych rat z tytułu udzielonego przez bank kredytu. Harmonogram ulega zmianie między innymi w przypadku zmiany oprocentowania bądź na wniosek kredytobiorcy, który dokonał nadpłaty kredytu.

Transza kredytu – część kwoty przyznanego kredytu; wypłacana na podstawie wniosku o wypłatę sporządzonego zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

Niedopłata – powstaje w wyniku wpływu do banku mniejszej kwoty niż wymagana na podstawie harmonogramu. Często ma to miejsce przy kredytach indeksowanych do walut obcych i wynika z różnic kursowych, gdy bank rozliczy wymaganą płatność po kursie innym (z innego dnia), niż wpłacający ją kredytobiorca.

Podwyższenie kwoty kredytu – wypłata dodatkowych środków, które nie muszą być związane z pierwotnym celem kredytu w ramach tej samej umowy kredytowej. Konieczny jest wtedy aneks do umowy, jednak otrzymanie dodatkowych pieniędzy warunkowane jest przede wszystkim stosunkiem kwoty kredytu do wartości nieruchomości, zdolnością finansową kredytobiorcy, a także dotychczasową terminowością obsługi kredytu. W trakcie analizy wniosku o podwyższenie kredytu, odbywa się analiza zbliżona do tej związanej z udzieleniem kredytu - bank zwykle wymaga dokumentów o aktualnej sytuacji finansowej kredytobiorcy.

Ile kosztuje kredyt?

Główny koszt kredytu to odsetki, dlatego na oprocentowanie należy zwrócić szczególną uwagę. Od czego zależy oprocentowanie? Przede wszystkim od waluty kredytu. Cena kredytu zależy także od celu kredytowania, stosunku wartości zabezpieczenia do kwoty kredytu (LTV), rodzaju nieruchomości, naszego źródła dochodu i wreszcie naszej historii kredytowej. To jednak nie jedyny koszt, z którym należy się liczyć. W niektórych bankach zapłacimy także za wycenę nieruchomości, podczas gdy inne dokonują jej na własny koszt. Do czasu ustanowienia hipoteki banki zabezpieczają się tzw. ubezpieczeniem czy zabezpieczeniem pomostowym lub podnosząc oprocentowanie. Ubezpieczyć trzeba będzie także niski lub zerowy wkład własny. Dodatkowo każdy bank wymagać będzie ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz innych ubezpieczeń obowiązkowych. Koszty związane pośrednio z kredytem to także opłaty notarialne, założenie księgi wieczystej dla nieruchomości czy ustanowienie hipoteki. Większość banków pozwala określić dodatkowe koszty wliczyć do kwoty kredytu.

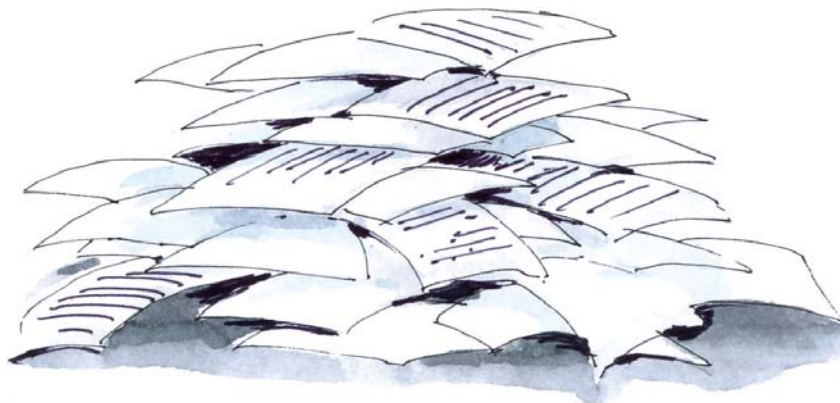


Na jak długo możemy zaciągnąć kredyt?

Kredyt hipoteczny to zobowiązanie na wiele lat. Standardowo banki rozkładają spłatę maksymalnie na 20-30 lat, choć na rynku istnieją już oferty kredytu na 45 czy nawet 50 lat. Czym skutkuje wydłużenie okresu kredytowania? Większą zdolnością kredytową, bo ta sama kwota rozkłada się na mniejsze raty, niż w przypadku kredytu np. na 10 lat. Jednak to nie wszystko. Dłuższy okres kredytowania to także więcej odsetek oddanych bankowi, a więc wyższy koszt kredytu. Rozważając wybór okresu kredytowania warto pamiętać o możliwości wcześniejszej spłaty kredytu w sytuacji, gdy nasza kondycja finansowa pozwoli nam na nadpłaty rat kredytowych czy jednorazową spłatę. Sprawdźmy w umowie kredytowej, czy i kiedy taka operacja może zostać przeprowadzona bez dodatkowych kosztów z naszej strony.

Jakie dokumenty będą nam potrzebne?

Podjęliśmy decyzję o kredycie, ale na samą myśl o formalnościach boli nas głowa. Tabletką przeciwbólową może być fakt, że obecnie banki naprawdę starają się ograniczać formalności do koniecznego minimum. Jakie dokumenty na pewno będą nam potrzebne? Przede wszystkim te, które dotyczą nas jako kredytobiorców, a więc dokument tożsamości oraz książeczka wojskowa w przypadku mężczyzn. Ponieważ bank przed decyzją kredytową dokonuje analizy prawnej, finansowej i technicznej, potrzebne będą także dokumenty pozwalające zweryfikować nasz dochód oraz ocenić stan prawny i techniczny nieruchomości. Inne dokumenty będą potrzebne przy zakupie mieszkania (np. zaświadczenie ze spółdzielni przy zakupie mieszkania spółdzielczego czy tytuł prawny do nieruchomości jej zbywcy przy zakupie mieszkania na rynku wtórnym), a inne przy budowie domu (np. pozwolenie na budowę). W zależności od źródła dochodu, zostaniemy poproszeni o zaświadczenie o jego wysokości z miejsca pracy, PIT-y lub inne dokumenty potwierdzające naszą kondycję finansową. W niektórych bankach osoby wykonujące zawód architekta, lekarza, adwokata, radcy prawnego, notariusza czy inny z grupy tzw. zawodów zaufania publicznego, nie muszą przedstawiać dokumentów dotyczących dochodu.



Mamy kredyt. Co teraz?



Bank sporządzi nam harmonogram spłat, który będzie zawsze w walucie kredytu (np. we frankach szwajcarskich). Przyczyna takiego mechanizmu działania jest prosta - kwota raty w złotych będzie się co miesiąc zmieniała, w zależności od kursu franka. Dla wygody kredytobiorcy banki wprowadzają różne udogodnienia, jak np. przesyłanie przeliczonej raty już w złotych przez SMS lub stosowanie polecenia zapłaty (samodzielnie pobierają kwoty raty z naszego rachunku osobistego). Jeżeli natomiast sami będziemy przeliczać ratę na złote, pamiętajmy, że bank będzie korzystał z własnego kursu sprzedaży. Tak więc skorzystanie z innego kursu, może skutkować niedopłatą w spłacie raty, a to może niekorzystnie wpłynąć na naszą historię kredytową. Oprócz terminowej obsługi spłaty rat zobowiązani jesteśmy dopilnować także innych zobowiązań wobec banku, które wynikają z umowy kredytowej. Będzie to choćby dostarczenie odpisu KW z ustanowioną już hipoteką na rzecz banku. Procedura jej wpisania będzie trwała również już po wypłacie kredytu, dlatego przed wypłatą wymagane będzie złożenie do sądu wniosku o wpisanie hipoteki.

Warto dowiedzieć się, czy bank zrobi to za nas, oszczędzając nam tym samym wizyt w Wydziale Wieczysto-Księgowym.

Utrata pracy, albo dom traci na wartości – co wtedy?



Wszystkie takie obawy są dobrze znane bankowcom. Sytuacja, w której przestalibyśmy spłacać kredyt byłaby niepożądana także dla banku. Dlatego ten ostatni zabezpiecza siebie i nas przed niekorzystnymi wydarzeniami, które mogłyby mieć miejsce podczas spłaty kredytu. Parasolem na „gorszą pogodę kredytową” są wymagane przez bank ubezpieczenia. Tak więc musimy ubezpieczyć nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, a także na wypadek spadku jej wartości. Spłatę kredytu zabezpieczamy również, wykupując ubezpieczenie od bezrobocia, które gwarantuje, że na określony czas, w którym poszukiwać będziemy nowego źródła dochodu, raty kredytu pokryje ubezpieczyciel. W niektórych bankach wymagana jest także cesja z polisy na życie. Część ubezpieczeń możemy zawrzeć samodzielnie z wybranym towarzyszem ubezpieczeniowym i przekazać bankowi, inne muszą być wykupione za pośrednictwem banku.

Czy pieniądze z kredytu otrzymujemy wszystkie naraz?

Nie. Jeżeli budujemy dom, kredyt będzie wypłacany w transzach. Jednak kolejne środki z kredytu dostaniemy dopiero wówczas, gdy udokumentujemy spożytkowanie wcześniej wypłaconych. Warto zwrócić uwagę na to, w jaki sposób będziemy zobligowani do dokumentacji postępu prac budowlanych.

Część banków honoruje budowę systemem gospodarczym, co oznacza, że aby otrzymać kolejne środki, musimy przedstawić bankowi tylko zdjęcia oraz dziennik budowy, bez konieczności przedstawiania faktur.

Pamiętajmy, aby wszelkie zmiany prac, które są określone w harmonogramie, w pierwszej kolejności skonsultować z bankiem, gdyż znaczne odbieganie od prac z harmonogramu może skutkować nawet wstrzymaniem wypłaty kolejnej transzy kredytu.

Jeżeli natomiast w trakcie budowy zdecydujemy, że chcemy jednak podwyższyć standard wykończenia, można złożyć wniosek o podwyższenie kwoty kredytu na ten cel. Samo rozpatrzenie wniosku nie powinno wiązać się z opłatami, zaś pozytywna decyzja będzie skutkowała aneksem do umowy.

Podwyższenia wchodzi też w grę w trakcie późniejszego okresu spłaty kredytu w sytuacji, gdy potrzebujemy środków na cele inne. I tak, jeżeli chcielibyśmy kupić nowy samochód, warto w pierwszej kolejności przeanalizować opcję podwyższenia kredytu hipotecznego. Często bowiem wariant ten może okazać się znacznie tańszy niż typowy, wysoko oprocentowany kredyt samochodowy.



GE Money Bank

Budujące wiadomości dla budujących

Budujesz dom? Mamy dla Ciebie budujące wiadomości! Z kredytem hipotecznym GE Money Banku wybudujesz dom, o jakim zawsze marzyłeś. Pomogą Ci w tym atrakcyjne oprocentowanie w CHF i w PLN* oraz inne atuty naszej oferty:

- nie wymagamy rachunków ani faktur za wykonane prace i zakupione materiały
- finansujemy do 100% kosztów budowy, a wartość działki zaliczamy do wkładu własnego
- kredyt wypłacamy w transzach, w miarę postępu prac budowlanych
- szybko wydajemy decyzję kredytową.



teraz także
KREDYT
NA ZAKUP
DZIAŁKI

Zadzwoń: 0 801 33 77 33
www.gemoneybank.pl

*Rzeczywista roczna stopa oprocentowania wynosi od 3,63% do 8,25% w CHF i od 7,50% do 12,17% w PLN. Stan na dzień 01.06.2008 r. Koszt wg taryfy operatora jak za połączenie lokalne.