

domowy budżet
z eurobankiem

Niezbędnik finansowy

Kupujemy
nasze wymarzone
mieszkanie

Kredyt hipoteczny

Niezbędnik hipoteczny, czyli czym się kierować, wybierając kredyt hipoteczny?

Produkty oferowane przez banki są tworzone z myślą o klientach i ich potrzebach. Planując co miesiąc domowy budżet, dobrze jednak wiedzieć, jak mądrze z takich ofert korzystać – aby były wsparciem, a nie dodatkowym obciążeniem. Poniższy przewodnik to informacyjny niezbędnik dla osób, które myślą o kupnie nieruchomości na kredyt.

Po kredyt hipoteczny sięgamy zwykle, gdy planujemy zakup własnego mieszkania, większy remont, ewentualnie budowę domu. Jeśli planujemy zakup najczęściej mamy już wyszukane wymarzone mieszkanie, na które staramy się dostać kredyt. Podjęcie decyzji o kredycie oznacza zmiany w naszym domowym budżecie na najbliższe 15, 20, a czasem nawet 30 lat. Jest to jedna z ważniejszych decyzji finansowych, jakie podejmujemy w życiu. Dlatego wcześniej warto wyjaśnić wszystkie wątpliwości związane z kredytem. Jak wylicza się zdolność kredytową? Czy można ją w jakiś sposób podwyższyć? Na jakie parametry kredytu należy zwracać szczególną uwagę?

eurobank od lat jest zaangażowany w edukację finansową konsumentów. W 2007 roku powołaliśmy Program „Domowy budżet z eurobankiem”, którego celem jest udzielenie wszystkim zainteresowanym Polakom wsparcia w codziennym gospodarowaniu domowymi wydatkami, przez naukę, jak rozsądnie, świadomie korzystać z usług bankowych. Program „Domowy budżet z eurobankiem” to nie tylko niniejszy przewodnik, ale również sekcja edukacyjna na stronie: www.eurobank.pl/doradzamy oraz współpraca z portalem finansowym Money.pl (www.money.pl/eurobank), szkolenia eksperckie dla dziennikarzy i cykliczne publikacje poradnikowe w prasie kolorowej.

Mamy nadzieję, że każdy Czytelnik znajdzie wśród naszych publikacji przydatne dla siebie informacje.

Życzymy ciekawej, pożytecznej lektury,
ekspersi eurobanku

Spis treści

Najważniejsze pytania i odpowiedzi	5
Zakup mieszkania na kredyt – krok po kroku	20
Słownik pojęć związanych z kredytem hipotecznym	26

Najważniejsze pytania i odpowiedzi

Wynajem czy zakup własnego mieszkania?

W sytuacji, kiedy wynajmujemy mieszkanie, a rozważamy zakup własnej nieruchomości, dobrze jest porównać miesięczny koszt wynajmu z wysokością raty kredytu hipotecznego. Jeśli ceny będą zbliżone, warto wziąć pod uwagę, że spłacając kredyt jesteśmy już właścicielami nieruchomości i spłata każdej następnej raty pomniejsza nasze zobowiązania. Opłaty za wynajem nie noszą ze sobą żadnych dodatkowych korzyści.

Czy najpierw szukać nieruchomości i do niej starać się o kredyt, czy najpierw sprawdzić naszą zdolność kredytową i pod tym kątem wybierać nieruchomość?

Zdecydowanie powinniśmy najpierw sprawdzić naszą zdolność kredytową i dopiero na jej podstawie określić, jakie nieruchomości są w zasięgu naszych możliwości. W innym przypadku może nas spotkać duże rozczarowanie – jeśli okaże się, że żaden z banków nie zechce pożyczyć nam wystarczającej kwoty na już upatrzone mieszkanie.

Co to jest kredyt hipoteczny?

To rodzaj długoterminowego kredytu. Ze względu na przeznaczenie rozróżniamy cztery rodzaje kredytów hipotecznych:

- **kredyty mieszkaniowe** – przeznaczone na zakup działki, domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym,
- **kredyty remontowo-budowlane** – przeznaczone na budowę, jej dokończenie, remont lub modernizację domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
- **kredyty konsolidacyjne** – przeznaczone na spłatę i konsolidację innych droższych kredytów (które już posiadamy) w jeden, tańszy, z niższą ratą – zabezpieczone hipoteką na nieruchomości,
- **pożyczki hipoteczne** – przeznaczone na cel zupełnie dowolny, również zabezpieczone hipoteką na nieruchomości.



Jednym z podstawowych zabezpieczeń kredytu hipotecznego jest tzw. **hipoteka ustanowiona na rzecz banku na nieruchomości**, która stanowi własność kredytobiorcy lub osoby trzeciej lub, która właśnie jest kupowana.

¹ Tę i inne definicje można też sprawdzić w słowniku na końcu naszego niezbędnika.

Co to jest hipoteka?

To docelowe zabezpieczenie kredytu hipotecznego. Dokładnie rzecz ujmując jest to **prawomocny wpis hipoteki** do księgi wieczystej nieruchomości. Kredyt może być zabezpieczony nawet na kilku nieruchomościach, należących do kredytobiorcy lub osób trzecich.

Hipoteka pozwala bankowi dochodzić praw do nieruchomości, nawet jeśli nastąpi zmiana właściciela nieruchomości. Banki wymagają także cesji z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Często spotykanym zabezpieczeniem jest również cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na życie. W okresie przejściowym, czyli do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki do księgi wieczystej banki stosują różnorodne zabezpieczenia przejściowe takie jak: ubezpieczenie kredytu, podwyższone oprocentowanie itp.

Od czego zależy wysokość zaproponowanego nam kredytu?

Wysokość udzielonego kredytu jest uzależniona od dwóch podstawowych elementów:

- **zdolności kredytowej,**
- **wartości zabezpieczenia.**

Podstawowym elementem, wynikającym z Prawa Bankowego, jest **zdolność kredytowa**, nie mniej ważnym jest jednak **wartość nieruchomości** stanowiącej zabezpieczenie kredytu, a w zasadzie stosunek kwoty kredytu do tejże wartości, czyli **LTV** (więcej na ten temat w dalszej części dokumentu).

Zdolność kredytowa: jak bardzo może się różnić wyliczenie zdolności z kilku różnych banków? Z czego te różnice wynikają?

W jednym banku możemy nie mieć żadnej zdolności kredytowej, a inny chętnie pożyczyc nam pieniądze nawet na całe mieszkanie. Te różnice wynikają głównie ze sposobu, w jaki banki obliczają kwotę, którą będziemy w stanie przeznaczać co miesiąc na spłatę kredytu. Zależy ona od założeń co do środków, na tak zwane życie, jakie muszą pozostać w naszym comiesięcznym budżecie po opłaceniu raty.

Niektóre z banków podchodzą do tych wyliczeń bardzo restrykcyjnie – stąd sytuacje bardzo małej lub żadnej zdolności kredytowej.

Banki zwykle określają następujące elementy zdolności kredytowej:

- Minimalna kwota, jaką miesięcznie wydajemy **na mieszkanie, jedzenie** oraz inne niezbędne rzeczy. Te kwoty mogą się różnić w zależności od miejscowości, np. inne będą dla mieszkańców Warszawy, a inne dla mieszkańców małych

miast czy wsi. Dodatkowo, jeśli posiadamy samochód, przyjmowana jest także określona minimalna kwota na jego utrzymanie.

- **Raty wszystkich innych posiadanych kredytów** są odejmowane od naszych dochodów i pomniejszają zdolność kredytową (**Uwaga:** dzieje się tak również jeśli poręczyliśmy komuś kredyt).
- **Karty kredytowe oraz limity w rachunku** są przez banki przyjmowane jako miesięczne obciążenia. Czasem są tak traktowane, nawet jeśli na karcie ani na rachunku nie ma zadłużenia.
- Jeśli płacimy jakieś **składki ubezpieczeń, alimenty**, mamy inne stałe wydatki, wtedy one również pomniejszą naszą zdolność kredytową.
- Jeśli posiadamy **pożyczkę pracowniczą**, która zostanie wykazana na zaświadczeniu o zarobkach, wtedy również zostanie ona policzona jako obciążenie.

Każdy z powyższych elementów może być inaczej wyliczony w danym banku. Dla przykładu – jeden bank uważa, że osoba samotna może minimalnie wydawać na miesięczne utrzymanie 1 200 zł, a inny, że jest w stanie utrzymać się już za 500 zł. Oczywiście, jeśli oświadczymy, że wydajemy na życie miesięcznie 2 tys. zł, to zawsze zostanie przyjęta do obliczeń właśnie taka kwota, niezależnie od obowiązującego w danym banku minimum.

Banki różnią się między sobą także tym, jaki maksymalny poziom obciążenia naszego miesięcznego dochodu wszystkimi zobowiązaniami kredytowymi uznają za możliwy. W zależności od banku akceptowalne poziomy obciążenia mogą się znacząco różnić.

Co zrobić, by uzyskać jak najwyższą zdolność kredytową?

Przede wszystkim należy odwiedzić wiele banków, nie ograniczać się do tego, w którym mamy konto. Różnice w wyznaczaniu zdolności kredytowej mogą spowodować, że w niektórych bankach potrzebną kwotę uzyskamy bez problemu. Jeśli jednak odwiedziliśmy już wiele banków i nigdzie nie otrzymaliśmy zadowalającej zdolności kredytowej lub też zależy nam na dobrej ofercie w wybranym banku, wtedy istnieją sposoby poprawy własnej sytuacji.



Należy **pozbyć się wszystkich nieużywanych kart kredytowych i pozamykać niewykorzystywane limity w rachunku**. Jeśli mamy jakieś zadłużenie na kartach, w rachunku lub mamy inne krótkoterminowe kredyty – warto postarać się je spłacić, gdyż nie będą wtedy pomniejszały naszej zdolności kredytowej przy tak ważnym, długotrwałym przedsięwzięciu jak kredyt hipoteczny.

Jeśli jednak pomimo powyższych zabiegów nadal nie możemy uzyskać wystarczającej kwoty kredytu, **można zaprosić jako współkredytobiorców np. rodziców lub rodzeństwo**, o ile ich dochody są odpowiednie. Pokrewiństwo współkredytobiorców nie jest w bankach wymagane. Nadal możemy być jedynymi właścicielami mieszkania, choć za kredyt będziemy odpowiadać wspólnie np. z rodzicami. **Warto również zastanowić się nad okresem kredytowania** – im dłuższy, tym wyższa możliwa kwota kredytu. Niektóre banki oferują okres kredytowania nawet do 50 lat. Duże znaczenie ma również forma spłat. Większą zdolność kredytową umożliwiają raty równe.



Pamiętaj!

Ukrywanie przed bankiem innych kredytów lub wydatków jest bardzo złym pomysłem – bank zwykle się o tym dowiaduje, np. z Biura Informacji Kredytowej lub z naszego własnego wyciągu z konta. W przypadku podania nieprawdziwych informacji bank może zupełnie odmówić kredytu.

Który parametr określający kredyt hipoteczny jest najważniejszy i w największym stopniu decyduje o kosztach?

Najważniejszym parametrem decydującym o kosztach kredytu jest **marża**, tj. niezmienny składnik oprocentowania. Poza marżę na oprocentowanie ma wpływ także tzw. **stopa bazowa**.

Prowizja, choć również istotna, jest jednak płacona jednorazowo – marża natomiast wpływa na cały, wieloletni okres kredytowania.

Stopa bazowa + marża zaproponowana przez bank stanowią oprocentowanie kredytu, a od oprocentowania zależy wysokość odsetek, jakie co miesiąc będziemy płacili bankowi. Marża jaką dany bank nam zaproponuje może z kolei zależeć od różnych czynników. Najczęściej banki uzależniają ją od kwoty kredytu (im wyższy kredyt tym niższa marża) oraz od LTV czyli od stosunku kwoty kredytu do wartości nieruchomości, które stanowi zabezpieczenie (im niższe LTV, czyli im niższy kredyt w stosunku do wartości nieruchomości – tym niższa marża). Część banków uzależnia marżę również od innych parametrów, np. od wysokości naszych dochodów, od rodzaju kupowanej nieruchomości, od rodzaju kredytu (kredyt mieszkaniowy – niższa marża, kredyt konsolidacyjny lub pożyczka hipoteczna

– wyższa marża), itp. Ostatnio banki coraz częściej uzależniają wysokość marży od dodatkowych produktów, z jakich w danym banku skorzystamy, np. od tego, czy założymy konto osobiste z wpływem wynagrodzenia, czy skorzystamy z karty kredytowej, czy zechcemy inwestować w funduszach inwestycyjnych lub czy skorzystamy z dodatkowych ubezpieczeń, np. na życie lub od utraty pracy.

Jeśli chodzi o koszty kredytu zawsze należy zwrócić uwagę na **koszty dodatkowych ubezpieczeń i opłat** oraz na **poziom spreadu** przyjmowany przez dany bank przy kredytach denominowanych (czyli na różnicę między kursem kupna, a kursem sprzedaży, wg którego będziemy spłacać kredyt).

Pamiętaj!

- Przy kredycie o stałym oprocentowaniu wysokość rat przez cały czas jest taka sama (jeśli oczywiście wybierzemy raty równe).
- Przy kredycie o zmiennym oprocentowaniu, banki waloryzują ratę kredytu, gdyż spłata wyliczana jest na podstawie obowiązującej w danym dniu stopy procentowej. W praktyce oznacza to, że co jakiś czas – przeważnie raz na kwartał – banki dokonują przeliczenia harmonogramu naszych spłat z uwzględnieniem nowego oprocentowania.

Jak sprawdzić wysokość stopy bazowej (inaczej referencyjnej)?

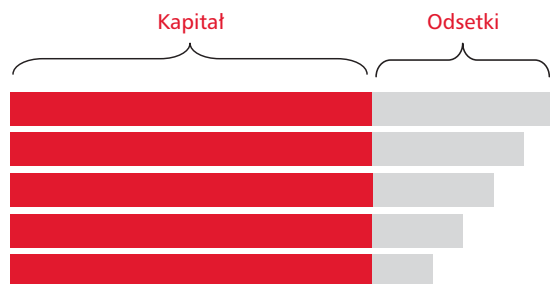
Stopa bazowa jest ustalana na podstawie zmian parametrów na rynku międzybankowym i stanowi zmienny składnik oprocentowania kredytu.

- Dla kredytów hipotecznych udzielanych w PLN należy sprawdzić: **WIBOR (3M)** – (Warsaw Interbank Offered Rate), czyli stopa procentowa, po jakiej banki udziela 3-miesięcznych pożyczek w PLN innym bankom. Są również banki stosujące stopy bazowe z innych okresów np. WIBOR 6M lub WIBOR 12M.
- Dla kredytów hipotecznych denominowanych w CHF: **LIBOR (3M)** – (London Interbank Offered Rate), to stopa procentowa 3-miesięcznych kredytów w CHF oferowanych na rynku międzybankowym w Londynie. Są również banki stosujące stopy bazowe z innych okresów np. LIBOR 6M.
- Dla kredytów hipotecznych denominowanych w EUR: **EURIBOR (3M)** – (Euro Interbank Offered Rate), czyli stopa procentowa 3-miesięcznych kredytów w EUR oferowanych na tym rynku. Są również banki stosujące stopy bazowe z innych okresów np. EURIBOR 6M lub EURIBOR 12M.

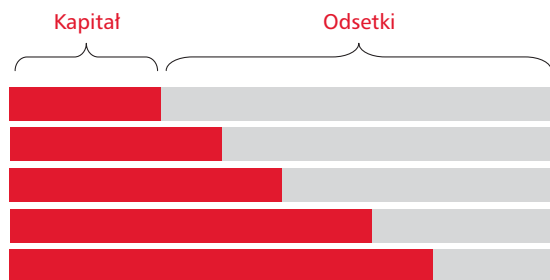
Stopy bazowe ustalane są najczęściej jako średnia z wybranego okresu poprzedniego miesiąca lub poprzedniego kwartału przed okresem obowiązywania i obowiązują na kwartał lub miesiąc następny. Część banków stosuje również dla nowych klientów stopy bazowe zmienne każdego dnia. Po podpisaniu umowy kredytu takie stopy pozostają na poziomie określonym w umowie kredytu przez ustalony w umowie okres.

Wybór sposobu spłaty kredytu: czym się różnią raty malejące i równe?

W przypadku **rat malejących** spłata ustalana jest w następujący sposób: wielkość przyznanego kredytu dzielona jest przez liczbę rat, które mamy do spłacenia i do tej stałej kwoty dodawane są należne odsetki. Wartość odsetek w danej racie zależy od kwoty, która pozostała nam do spłaty w skali całego kredytu. Wpłacając do banku co miesiąc raty pomniejszamy wielkość kredytu do zwrotu. Dlatego właśnie spłaty są największe na początku, a potem – z każdym miesiącem – stopniowo maleją.



Gdy decydujemy się na **raty równe** (annuitetowe) część kapitałowa raty systematycznie rośnie w ciągu całego okresu spłaty, zaś część odsetkowa sukcesywnie maleje. Początkowo większą część comiesięcznej raty stanowią więc odsetki, a bardzo niewielką – kapitał. Proporcje te zmieniają się w miarę dokonywania kolejnych spłat. Pod koniec okresu spłaty pojedyncza rata zawiera już głównie część kapitałową.



Raty równe są niższe od rat malejących w pierwszym okresie kredytowania (zwykle wysokość obu rat zrównuje się pomiędzy 1/3 i 2/3 czasu trwania spłaty kredytu).

Główne argumenty na rzecz wyboru rat malejących:

- odsetki – w ogólnym ujęciu, dla całego okresu kredytowania są niższe, niż w przypadku odsetek do tego samego kredytu spłacanego w ratach równych,
- następuje szybsza spłata kapitału, czyli szybsze pomniejszanie kredytu pozostałego do spłaty, co jest istotne, jeśli zamierzamy po jakimś czasie np. zmienić bank.

Główne argumenty na rzecz wyboru rat równych:

- możliwość uzyskania wyższej zdolności kredytowej (banki do wyznaczania zdolności kredytowej przyjmują najwyższą ratę z harmonogramu, co jest niekorzystne w przypadku rat malejących, stosunkowo wysokich na początku spłaty),
- stosunkowo niższa kwota raty miesięcznej, zwłaszcza w pierwszym okresie, co daje większą swobodę w domowym budżecie.

Wybór raty równych czy malejących powinien zależeć zatem od kilku czynników:

- Czy mamy zdolność kredytową równą czy większą niż kwota kredytu hipotecznego, który chcemy uzyskać?
- Czy ważniejsza jest dla nas niska rata miesięczna czy ogólny koszt kredytu?
- Czy zamierzamy po jakimś czasie zmienić bank czy nie?
- Czy zamierzamy inwestować lub oszczędzać wolne środki finansowe?

Kredyt w walucie obcej – z jakim wiąże się ryzykiem?

Kredyt denominowany to kredyt udzielony w PLN i spłacany w PLN, ale indeksowany kursem waluty obcej (wg tabeli obowiązującej w banku), którego raty wg harmonogramu również wyrażone są w walucie obcej.

Jak podaje Związek Banków Polskich, ponad 70% kredytów w Polsce jest udzielanych w złotych (dane z ...). Pozostała część kredytów najczęściej udzielana jest jako kredyty denominowane do EUR.

Większość banków posiada bardzo atrakcyjne oferty kredytów w PLN, a część z nich również oferty kredytów denominowanych do EUR. Jednak oferty kredytów denominowanych do EUR zwykle wymagają wyższych dochodów oraz mogą być obwarowane przez banki dodatkowymi wymogami, co powoduje, że nie wszyscy Klienci mogą z nich skorzystać.

Większość klientów decyduje się na polską walutę, czyli uważa, że złotówka będzie dla nich lepsza lub też nie może uzyskać odpowiedniej oferty kredytu denominowanego. Kredyt złotówkowy cechuje niższy poziom ryzyka dla klientów. Kredytobiorca z góry wie, w jakiej wysokości będzie płacić raty przez cały okres kredytowania. W przypadku kredytów walutowych, w związku z wahaniami kursów walut, jest to mniej przewidywalne.

Przykład:

Pan Jerzy Maluszak buduje dom. **Interesuje go kredyt w EUR.** Kwota wynikająca z kosztorysu: **350.000 zł.** Klient posiada **50.000 zł wkładu własnego**, więc chce kredytować **300.000 zł.** Kredyt będzie wypłacany w trzech równych transzach:

- Pierwsza** – wypłata **100.000 zł**; kurs kupna wynosi **4,50 zł/EUR**
- Po miesiącu** – wypłata **100.000 zł**; kurs kupna wynosi **4,20 zł/EUR**
- Po dwóch miesiącach** – wypłata **100.000 zł**; kurs kupna wynosi **4,00 zł/EUR**

W przypadku kredytu denominowanego, klient cały czas ubiega się o kwotę w złotówkach, która dopiero w momencie wypłaty jest przeliczana na euro po kursie kupna z dnia wypłaty.

Można zatem stwierdzić że:

- ostateczną kwotę kredytu w EUR klient będzie znał dopiero po wypłaceniu wszystkich transz,
- do momentu wypłaty wszystkich transz kredytu klient podlega ryzyku kursowemu (przy spadającym kursie jego zadłużenie w EUR rośnie, przy rosnącym kursie – zadłużenie w EUR maleje),
- do momentu spłaty całości kredytu klient również podlega ryzyku kursowemu (przy spadającym kursie jego zadłużenie oraz spłacane raty w PLN maleją, przy rosnącym kursie – zadłużenie w PLN oraz spłacane raty – rosną).

Kredyty denominowane do walut obcych przez cały okres spłaty będą uzależnione od kursu waluty (ryzyko walutowe). Raty w harmonogramie spłat wyrażone są w walucie i w dniu płatności lub wymagalności przeliczane są na złotówki po kursie sprzedaży.



Co oznacza skrót LTV? Czy bank zawsze wypłaci środki niezbędne do opłacenia 100% wartości nieruchomości?

Tajemniczy LTV to procentowo wyrażony stosunek Kwoty Kredytu do Wartości Rynkowej Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Jeśli bank określa, że udziela kredytów na 100 LTV to znaczy, że możliwe jest uzyskanie kredytu na taką samą kwotę, na jaką wyceniono nieruchomość. Jeśli wskazuje 90 LTV – oznacza to, że maksymalnie można otrzymać środki równe 90% nieruchomości, czyli należy posiadać 10% wkładu własnego.

Przykład:

Kwota kredytu = 300.000 zł

Wartość nieruchomości = 350.000 zł

$$LTV = \frac{300.00}{350.00} \times 100 = 85,71$$

Pamiętaj!

- LTV ma bardzo istotne znaczenie przy ustalaniu maksymalnej dostępnej kwoty kredytu, jego oprocentowania i dodatkowych kosztów (ubezpieczenie brakującego wkładu własnego).
- Rynkowa wartość nieruchomości jest określana poprzez wycenę **zewnętrzną** → operat szacunkowy wykonywany przez rzeczoznawcę majątkowego lub **wewnętrzną** → oszacowanie wykonane przez zatrudnionego w banku analityka.

Banki różnie określają wartość nieruchomości, w stosunku do której wyznaczają maksymalne LTV. Część banków jako wartość nieruchomości przyjmuje aktualną wartość w momencie udzielania kredytu, a część przyjmuje przyszłą wartość nieruchomości, tj. np. wartość już po wykonanym remoncie lub wykończeniu nieruchomości. Ten drugi sposób jest dla klienta dużo bardziej korzystny, ponieważ oznacza możliwość uzyskania wyższej kwoty kredytu oraz niższego oprocentowania.



14

Czy lepiej zbierać wkład własny i poczekać kilka miesięcy na kredyt, czy od razu starać się o kredyt na pełną wartość mieszkania?

To zależy od tego, jak bardzo jesteśmy niecierpliwi. Oczywiście w finansach cierpliwość jest cnotą, która zwykle bardziej się opłaca. Jeśli jednak ważniejsze jest dla nas jak najszybsze posiadanie własnego mieszkania, nie warto czekać z realizacją marzeń.

Jeśli jesteśmy w stanie odłożyć zakup mieszkania o kilka miesięcy, jednocześnie oszczędzając na wkład własny, banki z pewnością to docenią i uzyskamy lepszą, czyli niższą marżę kredytu (warunek: jeśli nie będziemy chcieli sfinansować aż 100% wartości mieszkania). Klienta z oszczędnościami banki zwykle postrzegają jako bardziej wiarygodnego i stanowiącego mniejsze ryzyko, stąd lepsze oferty cenowe.

Podsumowując, analizując ofertę kredytu hipotecznego z danego banku, zwróćmy uwagę na:

- **Maksymalną kwotę kredytu**, jaki bank może nam udzielić – co oczywiście, powinna być większa lub przynajmniej równa kwocie nieruchomości, którą chcemy nabyć,
- **Walutę** (tutaj weźmy pod uwagę także **poziom spreadu**, który stanowi dodatkowy koszt kredytu) – należy się zastanowić czy lubimy ponosić ryzyko, czy też raczej wolimy z góry znaną wysokość miesięcznych rat,
- **Marżę kredytu** oraz **oprocentowanie**,
- **Wysokość prowizji**,
- **Wysokość raty**,
- Maksymalny możliwy **okres kredytowania**,
- **Rodzaj rat**: równe czy malejące,
- **Koszty dodatkowych ubezpieczeń**,
- **Możliwości obniżenia marży i/lub prowizji** w zamian za skorzystanie z dodatkowych produktów banku,
- Porównajmy **oferty z różnym wkładem własnym** tj. **LTV**, który ma bardzo istotne znaczenie przy ustalaniu maksymalnej dostępnej kwoty kredytu, jego oprocentowania i dodatkowych kosztów (ubezpieczenie brakującego wkładu własnego).

15



W jakim banku?

Marże i prowizje kredytowe proponowane przez banki, zasady wyznaczania zdolności kredytowej oraz dodatkowe warunki wymagane od klienta są w zależności od banku bardzo zróżnicowane. Najlepiej przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu samemu odwiedzić kilka banków, sprawdzić rankingi prasowe i internetowe, porozmawiać z doradcą kredytowym, zasięgnąć opinii wśród znajomych, którzy mają kredyt, a następnie podjąć najlepszą z możliwych decyzji o wyborze konkretnego banku. Warto również złożyć wniosek kredytowy równocześnie do 2-3 banków, aby mieć pewność, że dostaniemy kredyt i kupimy wybraną nieruchomość.

A może Rodzina na Swoim?

Młode małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dziecko mogą teraz wziąć kredyt z dopłatą państwa. Dzięki tej opcji Skarb Państwa będzie dopłacał do kredytu około połowy odsetek przez 8 lat. Taki kredyt można także uzyskać wraz z członkami rodziny – wtedy zwiększa się nasza zdolność kredytowa.

Więcej informacji na stronie www.bgk.com.pl

Czy z bankiem można negocjować?

Kto jest dla banku „lepszym” klientem?

Obecnie z bankami można, i warto negocjować. Nie było to takie oczywiste jeszcze 2 lata temu, jednak obecnie, po okresie kryzysu, banki są dużo bardziej skłonne walczyć o klienta. Kiedy mamy największą siłę przetargową? Przede wszystkim wtedy, kiedy chcemy zaciągnąć duży kredyt lub jeśli nasze dochody są wysokie. Jeśli dodatkowo prawidłowo spłacaliśmy wszystkie nasze dotychczasowe kredyty – jesteśmy dla banków bardzo pożądanym klientem. Siłę negocjacyjną może też zwiększyć sprawdzenie oferty 2-3 banków i możliwość zdecydowania się na ten z nich, który przedstawi najkorzystniejsze warunki. Zwykle negocjacje mogą podlegać marża i prowizja. Innych elementów banki raczej nie są skłonne negocjować.



Czy internetowe porównywarki kredytowe są wystarczającym źródłem informacji o kredytach? Czy są wiarygodne?

Porównywarki kredytowe przedstawiają zwykle ogólne oferty danych banków, bez porównywania szczegółowych parametrów. Tymczasem te detale powinny być dla nas istotne przy podejmowaniu decyzji na lata. Dlatego porównywarki mogą służyć jako wstępne zapoznanie się z ofertami, jednak przy rzeczywistym wyborze banku warto bezpośrednio odwiedzać placówki lub doradców.



Co to jest karencja?

To okres, w którym kredytobiorca spłaca bankowi jedynie raty odsetkowe stosownie do wykorzystanego w danym momencie kapitału przyznanego kredytu. W okresie karencji kredytobiorca obowiązany jest ponadto regulować bieżące zobowiązania z tytułu należnych bankowi odsetek karnych, opłat, prowizji, składek ubezpieczeniowych, opłat refinansujących.

Czy ubezpieczyć kredyt?

Wszystko zależy od rodzaju ubezpieczenia o jakim mówimy. Często szukając tej najtańszej oferty i minimalizując koszty, odmawiamy skorzystania z wszystkich dodatkowych propozycji, jakie przedstawiają nam banki – głównie z dodatkowych ubezpieczeń.

Pamiętajmy jednak, że zaciągając kredyt hipoteczny, bierzemy na siebie nie małe zobowiązanie – w skali miesiąca (np. 1500 zł) i w skali wielu lat spłaty (często ok. 30 lat). Niezależnie od tego w jakiej będziemy sytuacji finansowej – bank będzie oczekiwał rat zgodnie z harmonogramem. A przecież przez te wszystkie lata mogą się wydarzyć w naszym życiu najróżniejsze rzeczy, które będą miały mniejszy lub większy wpływ na poziom naszych miesięcznych wydatków. Możemy zawrzeć związek małżeński lub go rozwiązać, możemy zachorować lub ulec wypadkowi, możemy zmienić pracę (nawet kilka razy), możemy założyć działalność gospodarczą (z powodzeniem lub bez), możemy też zostać zwolnieni, jeśli pracujemy na umowę o pracę. Nie przed każdym z tych wydarzeń, które obciążają naszą kieszeń, możemy się zabezpieczyć finansowo. Nie w każdym przypadku ma to też sens.

Wiele banków ubezpieczenie proponuje razem z kredytem, gdyż bankom również zależy na tym, aby klienci regularnie spłacali kredyty, nawet jeśli mają kłopoty finansowe. Dlatego oprócz posiadania w ofercie ubezpieczeń, banki często stosują dodatkowe zachęty do skorzystania z nich, np. obniżkę marży kredytu, obniżkę prowizji lub w ogóle jej brak.

Niektóre z ubezpieczeń musimy ponieść obowiązkowo, jeśli chcemy otrzymać kredyt, np. ubezpieczenie pomostowe i ubezpieczenie niskiego wkładu własnego. Inne, w zależności od banku, mogą być dobrowolne (ubezpieczenie na życie, od ryzyka utraty pracy).

• ubezpieczenie pomostowe

Ubezpieczenie pomostowe jest przejściowym zabezpieczeniem kredytu – do czasu wpisu hipoteki. Zabezpiecza ono kredyt od momentu jego udzielenia, do chwili, kiedy zabezpieczeniem staje się bezpośrednio np. nasze mieszkanie. Wpisanie hipoteki może potrwać kilka miesięcy, a nawet dłużej (średnio ok. pół roku), a kredyt musi posiadać zabezpieczenie również w tym okresie. Część banków stosuje to przejściowe zabezpieczenie doliczając składkę ubezpieczeniową do raty kredytu lub naliczając opłaty z góry za pewien okres. Inne banki podwyższają oprocentowanie kredytu do czasu dokonania wpisu hipoteki. Ubezpieczenie pomostowe naliczane jest od całej kwoty kredytu.

• ubezpieczenie niskiego wkładu

Ubezpieczenie niskiego wkładu z kolei naliczane jest tylko od określonej kwoty kredytu, nie od całości. Jak sama nazwa wskazuje, jest to ubezpieczenie stosowane w sytuacji, kiedy nie posiadamy wystarczająco wysokiego wkładu własnego np. na zakup mieszkania. Banki zwykle wymagają 20% wkładu własnego. Jeśli nie mamy oszczędności lub nasze środki są niższe niż wymagana kwota (np. posiadamy tylko 5%), bank nadal może udzielić nam kredytu, ale część, której nam brakuje (w tym przypadku – 15%) będziemy musieli dodatkowo ubezpieczyć – ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego.

• ubezpieczenie od ryzyka utraty pracy

Ubezpieczenie to gwarantuje, że w przypadku, gdy zostaniemy zwolnieni z pracy, towarzystwo ubezpieczeniowe będzie płaciło raty kredytu hipotecznego za nas. Najczęściej przez okres 6 lub 12 miesięcy. Jest to na tyle długi czas, że mamy szansę znaleźć sobie inną pracę, stanąć na nogi i rozpocząć samodzielną spłatę. Jednak uwaga – ubezpieczenie nie obejmuje sytuacji, w których sami zdecydujemy się złożyć wypowiedzenie lub kiedy umówimy się z pracodawcą na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Ubezpieczeniem można też objąć ryzyko upadku prowadzonej przez nas działalności gospodarczej. W ofertach banków znajdują się ubezpieczenia kosztujące od 0,03% kwoty kredytu miesięcznie do 3,5% za okres 5 lat.



PRZYKŁAD: Kredyt w wysokości 100 tys. zł z ratą miesięczną 1 tys. zł.

Założmy, że koszt ubezpieczenia na okres 3 lat wynosi 1,5% kwoty kredytu i zapewnia ochronę przez okres 12 rat. Czyli ubezpieczenie będzie nas kosztowało 1 500 zł, a zapewni nam w razie utraty pracy, że towarzystwo ubezpieczeniowe będzie płaciło raty kredytu przez okres 12 miesięcy, czyli łącznie możemy otrzymać 12 tys. zł. Oczywiście jeśli przez ten cały czas pozostaniemy bez pracy. Okres 12 miesięcy dotyczy jednak całego okresu ubezpieczenia tj. 3 lat – czyli dopuszczalna jest sytuacja, w której np. po 3 miesiącach znaleźliśmy nową pracę jednak pechowo za jakiś czas znów ją tracimy – wtedy towarzystwo ponownie przejmuje spłatę rat kredytu. Jednak łączny okres, przez który towarzystwo będzie płaciło za nas raty, nie może przekroczyć 12 miesięcy.

• ubezpieczenie na życie i na wypadek trwałej niezdolności do pracy

W niektórych bankach ubezpieczenie na życie jest obowiązkowe dla wszystkich klientów, w innych tylko dla wybranej grupy. Ubezpieczenie to chroni kredytobiorcę i jego rodzinę przed utratą płynności finansowej w przypadku śmierci kredytobiorcy lub ciężkiej choroby, na stałe uniemożliwiającej pracę. Przy ubezpieczeniach powiązanych z kredytem hipotecznym ubezpieczyciel spłaci kredyt za klienta. Przy ubezpieczeniach nie powiązanych, klient może to zrobić sam, po otrzymaniu odszkodowania.

Zakup mieszkania na kredyt – krok po kroku

Oto zaproponowana przez ekspertów eurobanku kolejność, która ułatwi odnalezienie się w gąszczu zasad i czynności, jakie należy wykonać, decydując się na zakup mieszkania (lub domu) na kredyt. Mamy nadzieję, że dzięki temu zestawieniu łatwiej będzie Państwu przejść przez ten – nie ukrywajmy – skomplikowany proces i jak najszybciej szczęśliwie cieszyć się własnym M.

1. Określasz zdolność kredytową

Poszukiwanie mieszkania rozpocznij od sprawdzenia, czy posiadasz zdolność kredytową. Doradca hipoteczny na tym etapie określi maksymalną kwotę, jaką możesz wydać na zakup.

W różnych bankach może to być różna kwota. Jeżeli chcesz mieć pewność, że otrzymasz kredyt – poproś bank o wydanie **promesy kredytowej**.

Promesa kredytu to przyrzeczenie banku, że po spełnieniu określonych warunków, otrzymasz kredyt w danej wysokości. W części banków możesz otrzymać promesę bez odniesienia do konkretnej nieruchomości.

Dobrze wiedzieć

Raz na 6 miesięcy możesz zamówić darmowy raport z BIK, na podstawie którego dowiesz się, jakie informacje na Twój temat zostały do BIK wysłane przez inne banki (np. o posiadanych przez Ciebie kredytach i ich spłacie). Wystarczy wypełnić formularz i wysłać list. Już po kilku dniach otrzymasz pełny raport z Twoją historią kredytową. Przez złożeniem wniosku o kredyt warto wyjaśnić wszelkie wątpliwości (<http://www.bik.pl/>).

2. Znajdujesz mieszkanie

Znając przybliżoną kwotę, za jaką możesz nabyć mieszkanie, możesz rozpocząć poszukiwania. Możesz szukać samodzielnie lub skorzystać z usług biura obrotu nieruchomościami. Przy tej opcji zapłacisz dodatkową kilkuprocentową prowizję, która może jednak być negocjowana. Pamiętaj, aby nie płacić za samo podanie adresu!

Rynek pierwotny czy wtórny:

- **Rynek pierwotny** – tą opcję wybierz, jeśli wolisz mieszkać w dopiero co wybudowanym mieszkaniu. Obecnie na rynku dostępne są oferty gotowych mieszkań lub takich, na odbiór których trzeba poczekać kilka lub czasem kilkanaście miesięcy. Pamiętaj o dodatkowych kosztach związanych z wykończeniem mieszkania – jeśli kupujesz mieszkanie w stanie deweloperskim.
- **Rynek wtórny** – otrzymujesz gotowe do wprowadzenia się mieszkanie, ale w tym przypadku płacisz dodatkowy podatek PCC w wysokości 2% ceny mieszkania. Jeśli nie podoba Ci się pozostawiony przez poprzedniego właścici-



ciela wystrój lub mieszkanie wymaga odświeżenia, również musisz doliczyć koszty – w tym wypadku remontu.

3. Decydujesz się na zakup mieszkania, negocjujesz jego cenę

Możesz próbować obniżyć cenę zakupu o kilka lub nawet kilkanaście procent. Na rynku pierwotnym możesz uzyskać gratis np. miejsce postojowe, w przypadku rynku wtórnego możesz negocjować np. podział kosztów związanych z zawarciem umowy.

4. Rezerwujesz mieszkanie

Aby zarezerwować mieszkanie, należy podpisać ze sprzedającym umowę przedwstępną i wpłacić zaliczkę lub zadek.

Pamiętaj!

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej sprawdź swoją maksymalną zdolność kredytową!

Możesz podpisać:

- **zwykłą umowę cywilną** – wtedy ponosisz ryzyko, że sprzedający może się wycofać z transakcji w każdym momencie,
- **umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego** – taka umowa wiąże się z dodatkowym kosztem, ale masz wtedy pewność, że sprzedający nie wycofa się z zawarcia umowy. Masz prawo, ale i obowiązek przystąpienia do ostatecznej umowy niezależnie od okoliczności.

Zadatek czy zaliczka?

Co napisać w umowie? W brzmieniu potocznym to samo, ale

- **Zaliczka** – jeżeli transakcja nie dojdzie do skutku z Twojej winy, np. nie dostatek kredytu, to sprzedający zwróci Ci pieniądze. Działa to również w drugą stronę – gdy transakcja nie dojdzie do skutku z winy sprzedającego (np. otrzymał lepszą ofertę kupna) – zwróci Ci zaliczkę.
- **Zadatek** – jeżeli transakcja nie dojdzie do skutku z Twojej winy, tracisz wpłacony zadatek przy podpisaniu umowy. Ale gdy sprzedawca chce się wycofać z umowy musi oddać Ci zadatek w podwójnej wysokości.

Jeśli jesteś kupującym i zależy Ci na wybranej nieruchomości – wybierz zadatek. Czym wyższy zadatek, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że sprzedawca będzie chciał wycofać się z umowy.

5. Wybierasz kredyt

Po pierwsze, należy wybrać **bank**.

Po drugie – **walutę** (złotówki lub inna).

Wybierz złotówki, jeżeli chcesz mieć pewność, że Twoje zadłużenie nie będzie się zmieniać z dnia na dzień. To dobra opcja dla ludzi ceniących sobie stabilność. Kredyt w innej walucie wiąże się z ryzykiem wahań kursów walut – dług wobec banku będzie się zmieniał, a rata będzie zależeć od tego, jaki będzie aktualny kurs waluty.

Po trzecie – **rodzaj rat** (równe czy malejące).

Wybór rodzaju rat zależy od Twojej strategii spłacania kredytu. Raty równe – jest to obecnie najczęściej wybierana opcja – będą co miesiąc, za każdym razem w tej samej, stałej kwocie. Będą też – w pierwszym okresie kredytowania – niższe niż dla takiego samego kredytu z ratami malejącymi. Dzięki ratom równym masz też większą zdolność kredytową. Raty malejące – w początkowym okresie kredytowania Twoja rata będzie wysoka, ale ogólnie zapłacisz bankowi mniej niż przy ratach równych. Dla tego typu rat musisz jednak posiadać wysokie dochody.

Pamiętaj!

Zwykle możesz dokonywać nadpłat lub zmienić rodzaj rat.

Dla przypomnienia, z poprzedniego rozdziału – analizując ofertę kredytu hipotecznego z danego banku, zwróćmy uwagę na:

- **Maksymalną kwotę kredytu**, jaki bank może nam udzielić – co oczywiście, powinna być większa lub przynajmniej równa kwocie nieruchomości, którą chcemy nabyć,
- **Walutę** (tutaj weźmy pod uwagę także **poziom spreadu**, który stanowi dodatkowy koszt kredytu) – należy się zastanowić, czy lubimy ponosić ryzyko, czy też raczej wolimy z góry znaną wysokość miesięcznych rat,
- **Marżę** kredytu oraz **oprocentowanie**,
- **Wysokość prowizji**,
- **Wysokość raty**,
- Maksymalny możliwy **okres kredytowania**,
- **Rodzaj rat**: równe czy malejące,
- **Koszty dodatkowych ubezpieczeń**,
- **Możliwości obniżenia marży i/lub prowizji** w zamian za skorzystanie z dodatkowych produktów banku,
- Porównajmy **oferty z różnym wkładem własnym tj. LTV**, który ma bardzo istotne znaczenie przy ustalaniu maksymalnej dostępnej kwoty kredytu, jego oprocentowania i dodatkowych kosztów (ubezpieczenie brakującego wkładu własnego).

6. Składasz wniosek o kredyt

Jeżeli wcześniej otrzymałeś promesę kredytu w danym banku, uzupełniasz tylko dokumenty dotyczące nieruchomości. Jeżeli to Twoja pierwsza wizyta u doradcy hipotecznego, musisz przygotować komplet dokumentów. Doradca hipoteczny przeprowadzi Cię przez cały proces.

Następnie bank:

- sprawdzi Twoje dochody,
- sprawdzi Twoją historię kredytową,
- sprawdzi nieruchomość,
- sprawdzi developera,
- wyceni wartość zabezpieczenia,
- określi Twoją zdolność kredytową.

7. Podpisujemy umowę kredytu

Jeżeli złożyłeś kompletne dokumenty – w określonym przez bank terminie – otrzymasz decyzję kredytową i możesz podpisywać umowę kredytu. Przeczytaj ten dokument dokładnie, poproś o regulamin i wszelkie tabele z opłatami. Warto poświęcić kilka dni na lekturę – to przecież zobowiązanie na kilkadziesiąt lat. Sprawdź czy bank wpisał warunki, o jakich rozmawiałeś z doradcą i czy są jakieś warunki, które musisz spełnić, aby wypłacić kolejne transze.

8. Podpisujemy akt notarialny

Jeżeli Twoje mieszkanie pochodzi z rynku wtórnego, na tym etapie podpisujesz akt notarialny nabycia nieruchomości – stajesz się właścicielem nieruchomości. Dla rynku pierwotnego podpisanie aktu nastąpi dopiero po zakończeniu inwestycji. Pamiętaj, aby ustalić ze zbywcą datę płatności tak, aby bank zdążył uruchomić środki.

9. Bank uruchamia kredyt

Po podpisaniu umowy kredytu możesz złożyć dyspozycję uruchomienia kredytu. Bank wypłaci środki na wskazane w umowie numery rachunków. Jeżeli mieszkanie pochodzi z rynku wtórnego, warunkiem uruchomienia będzie dostarczenie aktu notarialnego wraz z wnioskiem o wpis hipoteki.



Kilka słów na temat spłaty

Po uruchomieniu kredytu pozostaje Ci spłacanie go zgodnie z harmonogramem przedstawionym przez bank. Przy zmianach oprocentowania związanego ze zmianami stóp bazowych bank będzie przysyłał nowe harmonogramy spłat. Warto dokonać wszelkich starań, aby spłacać kredyt terminowo – będziesz wtedy dla banku wartościowym klientem i będziesz mógł liczyć na dodatkowe, korzystne oferty oraz na pozytywną opinię bankową.

Możliwe zmiany w trakcie spłaty kredytu

W trakcie spłaty kredytu możesz również dokonywać pewnych zmian, o ile będzie taka potrzeba. Przykładowe zmiany, jakich możesz dokonać:

- zmiana terminów spełnienia warunków dodatkowych korzystania z kredytu hipotecznego,
- zmiana liczby i wysokości transz, oraz terminów ich uruchamiania,
- zmiana warunków do wypłaty transzy,
- zmiana przedmiotu zabezpieczenia kredytu,
- zmiana okresu kredytowania (wydłużenie okresu kredytowania/skrócenie okresu kredytowania),
- przystąpienie do długu osoby trzeciej,
- zwolnienie z długu,
- prolongatę spłaty kredytu,
- zwiększenie kwoty kredytu,
- zmniejszenie kwoty kredytu (rezygnacja z całości lub części transzy),
- zmiana algorytmu spłaty kredytu (z rat równych na malejące lub odwrotnie),
- wcześniejszą spłatę kredytu lub nadpłatę kredytu,
- wakacje kredytowe,
- zmiana waluty kredytu (przewalutowanie),
- zmiana dnia zapadalności raty,
- zmiana sposobu spłaty rat kredytu indeksowanego do CHF na spłatę w walucie indeksacji,
- zmiana TU i/lub rodzaju ubezpieczenia nieruchomości,
- zmiana TU i/lub rodzaju ubezpieczenia kredytobiorcy na życie,
- zmiana celu kredytowania – przesunięcie pomiędzy transzami,
- zmiana poziomu marży,
- wydłużenie lub skrócenie okresu karencji.

Aby dokonać którejś z powyższych zmian należy złożyć wniosek, który zostanie rozpatrzone przez bank. Dla większości powyżej wymienionych zmian konieczne będzie podpisanie aneksu do umowy, który zwykle wiąże się z opłatą, zgodnie z tabelą opłat i prowizji danego banku.

Słownik pojęć związanych z kredytem hipotecznym

Akt notarialny

To szczególna forma dokumentu urzędowego potwierdzającego dokonanie określonej czynności prawnej. Akt notarialny zostaje sporządzony, jeżeli wymagają tego przepisy prawa lub wynika to z woli stron. Niedochowanie formy aktu notarialnego w sytuacji, gdy wymaga tego prawo, powoduje bezskuteczność czynności prawnej (np. sprzedaży nieruchomości) i jej nieważność (nieruchomość nie przejdzie na nabywcę). W potocznym użyciu akt notarialny oznacza potwierdzenie nabycia nieruchomości – dzięki temu stajemy się właścicielami nieruchomości. Banki wymagają, by ostateczna umowa kupna mieszkania, na które bank udzielił kredytu, była w formie aktu notarialnego (w odróżnieniu od umowy przedwstępnej).

Cesja

W bankowości cesja związana jest najczęściej z kredytami hipotecznymi (choć nie tylko). Cesja (z łaciny „dobrowolne udostępnienie”), to przeniesienie wierzytelności (długu) z majątku wierzyciela (dłużnika) na osobę trzecią (tutaj – na bank) na podstawie zawartej między nimi umowy. Bank może np. zawrzeć cesję z osobą starającą się o kredyt, na podstawie której stanie się uprawniony do odebrania określonej sumy (która bez cesji przysługiwałaby kredytobiorcy). Banki wymagają cesji np. z polisy na życie. Dzięki takiej cesji, kwota przysługująca rodzinie – jeśli kredyt jeszcze nie jest spłacony – trafi od razu do banku na spłatę kredytu.

EURIBOR

Właściwa dla EUR (euro) stopa bazowa kredytu, która jest jednym z dwóch czynników (obok marży) określających oprocentowanie kredytu. Jest to czynnik zmienny. EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*) jest określany na podstawie rynku międzybankowego, to stopa procentowa 1, 2, 3, 6 lub 12-miesięcznych kredytów w EUR oferowanych na tym rynku. Jest to średnie notowanie z 57 największych banków strefy euro, ustalone przez FBE (Federation Bancaire de L'Union Europeenne w Brukseli).



Hipoteka

To docelowe zabezpieczenie kredytu hipotecznego (dokładnie rzecz ujmując jest to prawomocny wpis hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości). Z prawnego punktu widzenia hipoteka to prawo, na mocy którego wierzyciel (bank) może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami właściciela nieruchomości. Hipoteka pozwala bankowi dochodzić praw do nieruchomości, nawet jeśli nastąpi zmiana właściciela nieruchomości.

Rodzaje hipotek:

- **zwykła, czyli umowna** – polega na wpisie kwoty zobowiązań, która jest znana w chwili ustanowienia zabezpieczenia.
- **kaucyjna** – polega na wpisie maksymalnej kwoty zobowiązania, jakie może powstać w okresie kredytowania i nie jest ostatecznie znana w dniu ustanowienia zabezpieczenia.
- **łączna** – zdarza się w przypadku zabezpieczenia wierzytelności na kilku nieruchomościach, a jej istota polega na tym, że wierzyciel, któremu ona przysługuje, może według swego uznania żądać zabezpieczenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również, według swego uznania, dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.
- **przymusowa** – powstaje zawsze wbrew woli właściciela nieruchomości, służy zaspokojeniu wymagalnych wierzytelności stwierdzonych tytułem wykonawczym (w przypadku banku jest to bankowy tytuł egzekucyjny opatrzone klauzulą wykonalności).



Karencja

Karencja to okres, w którym kredytobiorca nie spłaca bankowi pożyczonego kapitału. Najczęściej wymagane jest wtedy spłacanie jedynie odsetek i składek ubezpieczeniowych, a kapitał zostaje przesunięty na kolejne okresy spłat. Niektóre banki oferują jednak zawieszenie spłaty zarówno kapitału, jak i odsetek. Karencja w spłacie kredytu jest najczęściej proponowana klientom zaciągającym kredyt hipoteczny, ale banki mogą zaproponować takie zawieszenie spłat także przy innych produktach, jak np. pożyczka gotówkowa.

Kredyt hipoteczny

To rodzaj długoterminowego kredytu, którego charakterystyczną cechą jest to, że podstawowym zabezpieczeniem jest tzw. hipoteka ustanowiona na rzecz banku na nieruchomości, która stanowi własność kredytobiorcy lub osoby trzeciej.

Ze względu na przeznaczenie rozróżniamy dwa rodzaje kredytów hipotecznych:

- **kredyty mieszkaniowe** – przeznaczone na zakup działki, domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.
- **kredyty remontowo-budowlane** – przeznaczone na budowę, jej dokończenie, remont lub modernizację domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego.

Specyficzną odmianą kredytów hipotecznych jest **pożyczka hipoteczna**, która zgodnie ze specyfiką pożyczek udzielana jest na dowolny cel, oraz kredyt konsolidacyjny przeznaczony na konsolidację innych, droższych kredytów. O podobieństwie do kredytów hipotecznych świadczy bardzo długi okres kredytowania oraz charakterystyczne hipoteczne zabezpieczenia, których można dokonywać jedynie na nieruchomościach posiadających księgę wieczystą.



Kredyt denominowany

Kredyt udzielony w PLN i spłacany w PLN, indeksowany kursem waluty obcej, którego raty wg harmonogramu wyrażone są w walucie obcej. Kapitał takiego kredytu również wyrażony jest w walucie obcej.

Księga wieczysta

Księga wieczysta to publiczny rejestr przedstawiający stan prawny nieruchomości, określający prawa do tej nieruchomości, który pozwala na ustalenie, kto jest aktualnym właścicielem nieruchomości, ale także jakie są ograniczenia w tym prawie własności (np. w postaci hipoteki). W Polsce księgi wieczyste (KW) prowadzone są przez sądy i każdy może się zapoznać z treścią KW.

Ograniczone prawa rzeczowe (np. hipoteka) wpisane do księgi wieczystej mają pierwszeństwo przed prawami, które nie są wpisane do KW. Oznacza to, że uprawniony podmiot (np. bank) ma pierwszeństwo w przejęciu nieruchomości przed innymi wierzycielami danej osoby, oczywiście tylko w wypadku, gdyby kredytobiorca podpadł w kłopoty finansowe i przestał spłacać kredyt.

KW dzieli się na następujące działy:

- **dział I:**
 - **dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”** – dane pochodzące z ewidencji gruntów, pozwalające na dokładne oznaczenie nieruchomości,
 - **dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”** – ewentualne prawa związane z prawem własności nieruchomości,
- **dział II** – oznaczenie właściciela (właścicieli),
- **dział III** – ograniczone prawa rzeczowe (z wyjątkiem hipotek), prawa osobiste i roszczenia ciężące na nieruchomości,
- **dział IV** – hipoteki, z dokładnym określeniem wysokości, waluty, zakresu, rodzaju, pierwszeństwa i ewentualnych innych cech hipoteki.

LIBOR

Właściwa dla CHF (franka szwajcarskiego) stopa bazowa kredytu, która jest jednym z dwóch czynników (obok marży) określających oprocentowanie kredytu. Jest to czynnik zmienny. LIBOR (*London Interbank Offered Rate*) jest określaną na podstawie rynku międzybankowego w Londynie, to stopa procentowa 1, 2, 3, 6 lub 12-miesięcznych kredytów w CHF oferowanych na tym rynku.

LTV

Pod tym tajemniczym skrótem kryje się procentowo wyrażony stosunek **Kwoty Kredytu** do **Wartości Rynkowej Nieruchomości** stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu. Jeśli bank określa, że udziela kredytów na 100 LTV to znaczy, że możliwe jest uzyskanie kredytu na taką samą kwotę, na jaką wyceniono nieruchomość. Jeśli wskazuje 80 LTV – oznacza to, że maksymalnie można otrzymać środki równe 80% nieruchomości, czyli należy posiadać 20% wkładu własnego.

Marża

Najważniejszy parametr decydujący o koszcie kredytu, który wpływa na cały, często wieloletni okres kredytowania. Jest to niezmienny składnik oprocentowania, tzn. przez cały okres kredytowania kredytobiorcę obowiązuje marża określona w umowie kredytowej. Poza marżą na oprocentowanie ma wpływ także tzw. stopa bazowa.

Oprocentowanie kredytu hipotecznego

Składa się z parametru stałego – **Marży Banku** oraz parametru zmiennego – **Stopy Bazowej**, właściwej dla danej waluty (dla PLN jest to WIBOR, dla CHF: LIBOR, dla EUR: EURIBOR).

Prowizja

Koszt związany z udzieleniem kredytu obliczany od kwoty kredytu – najczęściej w przedziale od 0 do 3%. W odróżnieniu od odsetek jest płacona jednorazowo. Może zostać skredytowana lub zapłacona gotówką.

Spread

Różnica między kursem kupna, a kursem sprzedaży danej waluty w danym banku – spread stanowi dodatkowy koszt kredytu (naturalnie tylko wtedy, jeśli skryzostaliśmy z kredytu w innej walucie niż PLN).

Stopa bazowa (inaczej: stopa referencyjna)

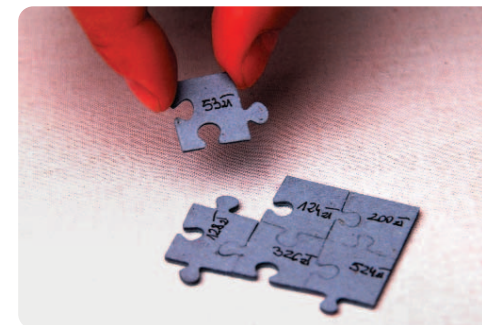
Wartość ustalana na podstawie zmian parametrów na rynku międzybankowym, która stanowi zmienny składnik oprocentowania kredytu. Dla kredytów hipotecznych udzielanych w PLN jest to WIBOR, dla kredytów hipotecznych denominowanych do CHF: LIBOR, a dla kredytów hipotecznych denominowanych do EUR: EURIBOR.

Promesa kredytu

To przyrzeczenie banku, że po spełnieniu określonych warunków, kredytobiorca otrzyma kredyt w danej wysokości. Można otrzymać promesę bez przedstawiania konkretnej nieruchomości.

Raty równe

Jeden z dwóch możliwych rodzajów spłat. W tym systemie spłaty raty są tej samej wielkości przez cały okres kredytowania. Zaletą rat równych jest to, że kredytobiorca może uzyskać wyższą zdolność kredytową niż dla tego samego kredytu spłacanego w ratach malejących (banki do wyznaczenia zdolności kredytowej przyjmują najwyższą ratę z harmonogramu, a przy ratach malejących na początku okresu spłaty raty są stosunkowo wysokie). Dodatkowo raty równe mogą być dla kredytobiorcy bardziej wygodne w gospodarowaniu domowym budżetem – są stosunkowo niższe w porównaniu z pierwszym okresem spłat rat malejących.



Raty malejące

Jeden z dwóch możliwych rodzajów spłat. W tym systemie na początku okresu kredytowania raty są największe na początku spłaty, a potem – z każdym miesiącem – stopniowo maleją. Zaletą rat malejących jest to, że w ogólnym ujęciu, dla całego okresu kredytowania odsetki kredytu są niższe niż w przypadku tego samego kredytu spłacanego w ratach równych.

Rodzina na Swoim

Program rządowy umożliwiający uzyskanie dopłat do odsetek kredytu hipotecznego przez okres 8 lat, pod warunkiem spełnienia określonych wymogów (dotyczących np. metrażu mieszkania, stanu cywilnego kredytobiorcy).

Rynek pierwotny

Rynek, na którym odbywa się pierwsza sprzedaż danego towaru (np. nowe mieszkania, domy).

Rynek wtórny

Rynek, na którym odbywa się każda kolejna transakcja dotycząca sprzedanego wcześniej towaru (np. mieszkania i domy używane).

Ubezpieczenie pomostowe

Ubezpieczenie pomostowe jest przejściowym zabezpieczeniem kredytu – do czasu wpisu hipoteki. Zabezpiecza ono bank (na wypadek, gdyby kredytobiorca nie spłacał kredytu) od momentu udzielenia kredytu, do chwili, kiedy zabezpieczeniem staje się bezpośrednio np. nasze mieszkanie (wpis do księgi wieczystej). Ubezpieczenie pomostowe naliczane jest od całej kwoty kredytu.

Ubezpieczenie niskiego wkładu

Ubezpieczenie niskiego wkładu jest naliczane przez banki, jeśli kredytobiorca nie posiada wystarczająco wysokiego wkładu własnego np. na zakup mieszkania. Jest ono naliczane od określonej kwoty kredytu, nie od całości. Banki zwykle wymagają 20% wkładu własnego.

Umowa przedwstępna

Umowa zawarta między sprzedającym a kupującym mieszkanie, która służy „rezerwacji” mieszkania przez kupującego do czasu aż uzyska on kredyt (a więc do czasu, kiedy będzie w stanie zapłacić za mieszkanie). Umowa ta może być zawarta w formie zwykłej umowy cywilnej lub aktu notarialnego, który wiąże się z dodatkowym kosztem, ale gwarantuje, że sprzedający nie wycofa się z transakcji. Warto zwrócić uwagę na występujące w umowie terminy: zadatek lub zaliczka. Jeśli jesteś kupującym – wybierz zadatek, gdyż czym wyższy zadatek, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że sprzedawca będzie chciał wycofać się z umowy.

Uruchomienie kredytu

Uruchomienie kredytu tj. jego wypłata odbywa się po podpisaniu umowy kredytu oraz spełnieniu wszystkich warunków, jakie bank zawarł w umowie. Aby bank uruchomił kredyt lub kolejną transzę kredytu, należy złożyć dyspozycje uruchomienia, w której powinna zostać podana kwota do wypłaty oraz numery rachunków, na które bank przeleje środki.

WIBOR

Właściwa dla PLN (złotówki) stopa bazowa kredytu, która jest jednym z dwóch czynników (obok marży) określających oprocentowanie kredytu. Jest to czynnik zmienny. WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) jest określany na podstawie rynku międzybankowego w Warszawie – to stopa procentowa 1, 2, 3, 6 lub 12 – miesięcznych kredytów w PLN oferowanych na tym rynku.



Wkład własny

Kwota, którą jesteśmy w stanie wyłożyć na zakup nieruchomości z własnej kieszeni, bez kredytu. Niektóre banki wymagają wkładu własnego, inne nie – ale mogą dla takich klientów oferować bardziej atrakcyjne warunki. Wymagany wkład własny określa czynnik LTV.

Zabezpieczenie kredytu

Zabezpieczenie kredytu daje bankowi możliwość odzyskania pożyczonych pieniędzy wraz z odsetkami i prowizjami na wypadek, gdyby klient nie uregulował płatności zgodnie z umową. W przypadku kredytu hipotecznego podstawowym zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości. Banki przyjmują również inne zabezpieczenia np. cesje z ubezpieczenia na życie, zabezpieczenie w postaci poręczenia, zabezpieczenia na pojeździe mechanicznym (np. samochodzie).

Zdolność kredytowa

Zdolność kredytowa to zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminie i kwotach uzgodnionych z bankiem, podanych w harmonogramie spłat. Jest wyliczana przez bank. Jest podstawowym czynnikiem, obok wartości zabezpieczenia (wartości nieruchomości, którą chcemy kupić), który wyznacza wysokość udzielonego kredytu hipotecznego. Różne banki mogą wyliczyć inną zdolność dla tej samej osoby.

Euro Bank SA (nazwa handlowa to eurobank) powstał w 2003 roku. Dziś ma ponad 3100 pracowników i 500 placówek na terenie całej Polski. Jego właścicielem jest francuska Grupa Société Générale.

Bank zakończył 2008 rok najwyższym w swojej historii wynikiem finansowym – zysk netto wyniósł ponad 185 mln złotych.

Koncepcja biznesowa eurobanku to połączenie nowoczesnej formuły placówek z przyjazną, profesjonalną obsługą oraz prostymi, szybko i łatwo dostępnymi produktami bankowymi.

eurobank nieustannie wdraża w życie idee swojego twórcy, Mariusza Łukasiewicza (1960–2004), udowadniając, że w biznesie kluczowa jest odwaga i innowacja. Jest głównym mecenasem Akademickich Inkubatorów Przedsiębiorczości – największej w Polsce organizacji promującej przedsiębiorczość wśród młodych ludzi. W 2009 roku został wyróżniony tytułem strategicznego partnera Forum Odpowiedzialnego Biznesu oraz nagrodą Orła Rzeczypospolitej w kategorii usług finansowych.