

Im więcej pożyczasz, tym droższy kredyt

RECEPTA NA KREDYT MIESZKANIOWY | CZEGO BANKI WYMAGAJĄ DZIŚ OD KLIENTÓW.

Dobrze zarabiająca osoba, niemająca nikogo na utrzymaniu, bez karty kredytowej i bez innego zadłużenia może nie otrzymać kredytu. Nawet gdy ma zdolność kredytową. Nie jest bowiem wiarygodna dla banku



Sposób na kryzys

GRAŻYNA BŁASZCZAK

Banki diametralnie zmieniły podejście do klientów. – Przed kryzysem obowiązywała zasada, że im wyższy kredyt, tym lepsze warunki cenowe mogliśmy wynegocjować. Dziś panuje opinia, że im wyższy kredyt, tym większe potencjalne ryzyko, a tym samym wyższa marża banku – twierdzi Aleksander Paszyński z Domu Kredytowego Notus.

Co trzeba zrobić, by dziś pożyczyć pieniądze na mieszkanie? Większość analityków twierdzi, że idealnie jest, gdy osoba starająca się o kredyt ma: wkład wła-

sny (min. 10 proc.), idealną historię spłaty starych zadłużeń, zdolność kredytową wyższą o 20 – 30 proc. niż rok temu przy tym samym kredycie, stałe zatrudnienie, współkredytobiorcę oraz upatrzony lokal w stanie zaawansowanym lub najlepiej gotowy (ale nie w wielkiej płytki). Do tego potencjalny kredytobiorca powinien mieć jeszcze dużo cierpliwości i zarezerwować sobie dwa – trzy miesiące na przejście procedur bankowych i wypłatę pieniędzy.

Bez wkładu drożej

Czy jednak uda się zaciągnąć kredyt hipoteczny bez minimalnego wkładu własnego?

– Na rynku nadal jest dziesięć banków, które są skłonne udzielić kredytu w złotych klientom nieposiadającym wkładu własnego. Na podobny kredyt we frankach szwajcarskich możemy jednak liczyć już tylko w czterech bankach. Jednak dysponując 20-proc. wkładem własnym, możemy liczyć na oprocentowanie niższe o ok. 0,2 – 0,3 proc., co przy kredycie wysokości 300 tys. zł zaciągniętym na 30 lat oznacza ok. 9 – 14 tys. zł odsetek mniej – wyjaśnia Bartłomiej Samsonowicz, ekspert z portalu Comperia.pl.

Natomiast Patrycja Skotnicka, doradca Expander Prestige, dodaje, że nie dość, że kredytobiorca spłaci znacznie więcej odsetek niż osoba, która posiada wkład własny, to bank zobliguje go jeszcze do opłacania ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.

Krzysztof Oppenheim, doradca finansowy z Oppenheim Enterprise, uważa, że nawet dziś można uzyskać od banku kredyt nie tylko na zakup mieszkania, ale także na jego wykończenie. – Trzeba jednak udowodnić, wyceniając nieruchomości, że wartość mieszkania po remoncie nie będzie niższa od kwoty udzielonego kredytu – dodaje Oppenheim.

Tymczasem Justyna Niedzielska, ekspert ds. finansów osobistych portalu Inwestycje.pl, przekonuje, że kredyty hipoteczne na 100 proc. wartości nieruchomości niebawem całkiem znikną z rynku. – Duży wpływ będą na to miały z pewnością dwie rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, a zwłaszcza propozycja rekomendacji T, w której znalazł się zapis o obowiązkowym posiadaniu wkładu własnego w wysokości 10 lub 20 proc. wartości nieruchomości, w zależności od długości okresu kredytowania. Mimo że rekomendacja T znacznie obowiązy-

wać najwcześniej w 2010 r., banki mogą wziąć ją sobie do serca już teraz – uważa Niedzielska.

Bez etatu trudniej

Teoretycznie nie trzeba mieć stałej umowy o pracę, aby pożyczyć na mieszkanie. – W praktyce banki lepiej oceniają klientów z etatem – mówi Aleksander Paszyński. – Poza tym przed kryzysem banki akceptowały odstępstwa od procedur typu krótszy niż wymagany sześciomiesięczny okres umowy o pracę w nowej firmie. Obecnie na takie ulgowe traktowanie nie ma co liczyć.

Krzysztof Oppenheim uważa jednak, że niemal każda forma uzyskiwania dochodu – jeśli nie jest to dochód sezonowy lub z krótką historią – daje możliwość

skutecznego ubiegania się o kredyt. – Trzeba tylko wybrać właściwy bank i w odpowiedni sposób opracować dokumenty. PIT mówiący o wysokości dochodów nie wystarczy – twierdzi doradca.

Natomiast Bartłomiej Samsonowicz zwraca uwagę, że w czasie kryzysu banki baczniej weryfikują informacje o zatrudnieniu oraz uzyskiwanych dochodach. – Najważniejszą kwestią z perspektywy banku jest potwierdzenie stabilności osiągniętych przychodów. Duże wahania w wysokości miesięcznych dochodów są częstą przyczyną wydawania przez banki negatywnych decyzji kredytowych – mówi Samsonowicz. – Jeśli nie mamy stałej umowy o pracę, bank może od nas żądać dodatkowych dokumentów potwierdzających nasze dochody. Najczęściej konieczne jest przedstawienie kopii umów z pracodawcami oraz potwierdzenie wpływów wynagrodzenia na konto w postaci wyciągów z naszego rachunku osobistego.

W przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą zwykle wymagany dokumentem jest kopia zeznania podatkowego oraz kopia książki przychodów i rozchodów.

Patrycja Skotnicka zwraca jednak uwagę, że o ile przed kryzysem wiele banków było skłonnych udzielić kredytu już po roku od momentu otwarcia działalności, o tyle dziś najczęściej wymagają przynajmniej dwuletniego okresu jej prowadzenia.

Inną kryzysową zmianą jest to, że banki nie chcą już finansować zakupu wszystkich lokali, np. tych z wielkiej płyty. Dlatego, aby nie narażać się na odmowę banku, warto – jak radzi Justyna Niedzielska – zdecydować się na zakup nieruchomości, którą bank będzie chciał kredytować.



Więcej porad o kredytowaniu w kryzysie:

www.rp.pl/nieruchomosci/kredyty

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

| Bank | w PLN | w EUR | w CHF |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Bank BGŻ | 7,69 | brak | brak |
| Bank BPH* | 7,94 | 5,17 | 4,24 |
| Bank Millennium | 5,97 | brak | brak |
| Bank Pocztowy S.A.* | 7,14 | brak | brak |
| Bank Zachodni WBK S.A. | 5,98 | brak | brak |
| Bank Ochrony Środowiska S.A. | 7,54 | 4,96 | brak |
| Deutsche Bank PBC* | 6,63 | 3,66 | 3,69 |
| Bank DnB NORD Polska SA | 6,51 | 3,41 | brak |
| DomBank | 10,5 | brak | brak |
| Dominet Bank SA** | 7,43 | brak | brak |
| Fortis Bank Polska SA | 9,74 | brak | brak |
| Raiffeisen Bank Polska | 6,96 | brak | brak |
| GE Money Bank | 9,75 | 5,78 | 4,55 |
| ING Bank Śląski S.A. | 6,83 | brak | brak |
| Invest-Bank S.A. | 8,93 | brak | brak |
| Kredyt Bank* | 7,52 | brak | brak |
| Lukas Bank SA*** | 6,4 | brak | brak |
| mBank | 8,44 | 4,74 | 4,2 |
| MultiBank | 8,24 | 7,97 | 4 |
| Nordea Bank Polska SA | 6,22 | 4,07 | 3,2 |
| Pekao Bank Hipoteczny S.A. | 7,94 | brak | brak |
| Pekao SA**** | 7,33 | 5,48 | brak |
| PKO BP SA | 7 | 8,12 | 7,25 |
| Polbank EFG | 7,42 | 4,57 | 4,2 |
| Średnia | 7,59 | 5,27 | 4,42 |
| Mediana | 7,43 | 4,96 | 4,20 |

* - od, ** - kredyt z ubezpieczeniem od utraty pracy na okres 5 lat + karta kredytowa + ROR
*** - dla klientów, którzy skorzystają z ubezpieczenia na życie + rachunek ROR, **** - przykładowo
źródło: Raport Szybko.pl i Expandera, stan z 05.06.2009