

Przy budowie domu, w ciągu tych przykładowych dwóch lat, może zdarzyć się wiele nieprzewidzianych sytuacji, jak np. obecny silny wzrost cen materiałów budowlanych.

Czy biorąc kredyt budowlany musimy w jakiś sposób udokumentować poszczególne etapy budowy? A może całość pieniędzy jest „z marszu” przekazana na nasze konto?

Kredyt budowlany uruchamiany jest częściowo, w kilku transzach. Transze te są wypłacane na konto klienta, który przeznacza te środki na budowę zgodnie z kosztorysem budowy zaakceptowanym przez bank podczas analizy wniosku kredytowego. Aby otrzymać kolejną transzę, klient musi się rozliczyć z wykorzystania poprzedniej transzy. Nie ma konieczności przedstawiania faktur – rozliczanie transzy odbywa się poprzez inspekcję na budowie. Rzeczoznawca lub pracownik banku sprawdza podstęp w pracach budowlanych i porównuje to z kosztorysem budowlanym.

Czy warto korzystać z kalkulatorów kredytowych dostępnych w internecie? Takie źródło wiedzy jest rzetelne?

Oczywiście można korzystać z kalkulatorów kredytowych, żeby ogólnie ocenić swoje możliwości. Natomiast bardziej szczegółowe sprawdzenie swojej zdolności kredytowej łatwiej uzyskać podczas spotkania z pośrednikiem kredytowym, gdzie można uzyskać więcej informacji o wyliczanej zdolności przez poszczególne banki.

Jakie dodatkowe opłaty, oprócz kwoty pożyczki płacimy jeszcze podczas spłaty kredytu? Czy są one takie same/różne w obu wspomnianych kredytach?

Przy uzyskaniu kredytu na zakup czy też budowę trzeba się liczyć z dodatkowymi opłatami, takimi jak np. opłata za wycenę nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę

majątkowego. Często też banki pobierają prowizję od udzielonego kredytu. Można tej prowizji uniknąć, zamieniając ją na zakup np. ubezpieczenia na życie lub od utraty pracy. Ponadto w ciągu pierwszych trzech lat od uzyskania kredytu banki mają prawo pobierać opłatę w przypadku dokonywania wcześniejszej częściowej lub całkowitej spłaty kredytu. Kolejny koszt to konieczność ubezpieczenia domu przede wszystkim od ognia i innych zdarzeń losowych. Oczywiście mogą się pojawić inne prowizje i koszty, ale to jest zależne od konkretnego banku, gdyż te opłaty i koszty są mocno zróżnicowane w różnych bankach. W przypadku kredytu budowlanego dochodzą jeszcze koszty wizyt rzeczoznawcy związane z rozliczaniem poszczególnych transz kredytu.

Czym jest wskaźnik WIBOR, stopa procentowa i stała stopa bazowa i dlaczego są one tak ważne w przypadku kredytu?

Wskaźnik WIBOR określa nam aktualną wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym. Bardzo duży wpływ na wysokość tego wskaźnika mają decyzje Rady Polityki Pieniężnej, która określa poziom stóp procentowych. Wskaźnik WIBOR jest bardzo istotny dla kredytobiorców, gdyż jest jednym z dwóch (oprócz marży banku) składników oprocentowania kredytu. Marża banku jest ustalana w decyzji kredytowej i jest ona stała przez cały okres kredytowania. Z kolei wskaźnik WIBOR to część zmienna oprocentowania kredytu i jest to czynnik powodujący zmianę spłacanych przez nas rat kredytowych. Aby trochę ustabilizować wysokość oprocentowania kredytów, banki oferują kredyty ze stałą stopą bazową przez okres pierwszych pięciu – siedmiu lat.

Czy te pojęcia występują w przypadku obu tych kredytów?

Tak – rodzaj kredytu nie ma wpływu na wysokość oprocentowania.

Z jakich powodów bank może odmówić nam kredytu?

Bank analizuje wniosek kredytowy głównie w dwóch

cyzji z danego banku. Oczywiście możemy składać wnioski do innych banków, ponieważ każdy bank inaczej analizuje naszą zdolność kredytową, naszą historię kredytową, a także akceptuje daną nieruchomość jako zabezpieczenie wnioskowanego kredytu.

ki, które nie akceptują takiego dochodu albo wyliczają niższą zdolność. Podobnie jest z umowami cywilno-prawnymi (umowy zlecenia, o dzieło, itp.). Banki bardzo różnie wyliczają zdolność dla przedsiębiorców, zwracając uwagę na branżę, w której prowadzona jest działalność oraz sposób prowadzenia księ-

gowości i rozliczania się z urzędem skarbowym. Zauważa się też grono banków skłonnych udzielić kredyt osobom uzyskującym dochody za granicą.

Czy pana zdaniem teraz jest dobry czas na wzięcie takiego kredytu?

To jest bardzo trudne pytanie. Z jednej strony w obecnym czasie mamy bardzo niskie oprocentowanie kredytów z powodu mocno obniżonych w ubiegłym roku stóp procentowych. Należy pamiętać, że kwestią czasu

jest wzrost stóp, czyli też oprocentowania naszego kredytu, a co za tym idzie zwiększenie wysokości spłacanych przez nas rat kredytowych. Z drugiej strony nasze dochody również rosną i stać nas na spłatę wyższych rat. Kolejną kwestią są obecne ceny mieszkań czy też rosnące koszty budowy domu. Coraz częściej mówi się o przegrzonym rynku mieszkaniowym. Trudno ocenić, czy ceny domów oraz materiałów budowlanych nadal będą rosły, czy też ta sytuacja się ustabilizuje. Podsumowując, decyzję o ubieganiu się o kredyt muszą podjąć sami klienci. Pośrednik kredytowy oczywiście może pomóc w podjęciu tej decyzji, badając sytuację finansową klientów. Każdy przypadek jest inny i trudno generalizować, czy obecnie jest dobry czas na zaciągnięcie kredytu.

Tekst i fot.

Patrycja Gierszewska,
graf. arch.

ZASWIADCZENIE O ZATRUDNIENIU I ZAROBKACH

Zaświadczenie jest ważne 30 dni od daty wystawienia

Pracownik:

Imię i Nazwisko

Pesel

Pracodawca (nazwa, adres, regon, nip):

Zaświadczam, że Pracownik jest zatrudniony od dnia

Zatrudnienie na podstawie:

☐ umowy o pracę na czas nieokreślony ☐ umowy o pracę na czas określony do dnia

☐ pierwszą / ☐ kolejną umową z Pracodawcą¹⁾ przerwą pomiędzy umowami²⁾ ☐ brak ☐ do 30 ☐ do 90 dni ☐ inna (jaka?)

¹⁾ Wypełnij, jeżeli zaznaczono opcję umowa na czas określony do dnia

☐ mianowania / powołania ☐ kontraktu ☐ pełnienie funkcji kadencyjnej od dnia do dnia

No stonowisku:

Kiedy staramy się o kredyt hipoteczny, regułą jest, że bank wymaga od nas zaświadczenia o zatrudnieniu czy zarobkach. Oto przykładowy fragment takiego dokumentu.

aspektach, tj. zdolności kredytowej wnioskodawców oraz oceny zabezpieczenia. W pierwszym aspekcie bank może nam odmówić udzielenia kredytu, np. z uwagi na brak zdolności kredytowej (w przypadku zbyt niskich dochodów lub nieakceptowania danych źródeł dochodu). Może też wydać decyzję negatywną na podstawie naszej historii kredytowej uzyskanej z Biura Informacji Kredytowej czy też innych baz, np. Biura Informacji Gospodarczej. W drugim aspekcie bank może nam odmówić kredytu w przypadku, kiedy nie zaakceptuje danej nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu. Może też przyznać niższą kwotę, jeśli wartość nieruchomości wyceniona przez rzeczoznawcę okaże się niższa od zakładanej przez nas.

Co zrobić w takiej sytuacji? Czy mamy jeszcze jakieś wyjście? (np. złożenie wniosku do innego banku etc.)

Wszystko zależne jest od powodu uzyskania negatywnej de-

Jakie są „sprzyjające” lub „niesprzyjające” czynniki, jeśli chodzi o wzięcie pożyczki hipotecznej lub budowlanej?

Na pewno sytuacja epidemiologiczna była czynnikiem niesprzyjającym uzyskaniu kredytu. W II kwartale ubiegłego roku banki mocno ograniczyły udzielanie kredytów. Obecnie, z każdym kwartałem, pobijane są rekordy w liczbie i wartości udzielanych kredytów hipotecznych. Inflacja również odgrywa znaczącą rolę. Utrzymująca się przez dłuższy czas wysoka inflacja jest przesłanką do podwyższania stóp procentowych i jednocześnie wysokości spłacanych rat kredytowych.

Czy istnieje coś takiego, jak „idealny klient” dla banku?

Oczywiście banki chętniej udzielają kredytów danej grupie klientów. Zauważamy, że banki chętniej kredytują klientów uzyskujących dochody z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony. Przy umowie na czas określony zdarzają się już ban-



Centrum Finansowe EFEKT s.c.

Joanna Matyszewska & Adam Gierszewski

Chojnice, Aleja Bayeux 22

tel. 501 712 815, 501 712 820

www.efekt-chojnice.pl

e-mail: biuro@efekt-chojnice.pl



KREDYTY MIESZKANIOWE WIELE BANKÓW W JEDNYM MIEJSCU

- Pomagamy w wypełnieniu dokumentacji bankowej
- Nie pobieramy dodatkowych opłat
- Oferujemy również kredyty gotówkowe i firmowe
- Polecamy ubezpieczenia komunikacyjne, majątkowe i życiowe