

## Kredyt pod zastaw hipoteki

Jeżeli potrzebujemy znacznej kwoty pieniędzy, a jesteśmy właścicielami własnego mieszkania lub domu, nasza nieruchomość może stać się zabezpieczeniem kredytu w banku. Uzyskana w ten sposób pożyczka pozwoli sfinansować dowolny cel, niekoniecznie mieszkaniowy.

Zabezpieczeniem hipotecznym jest prawo własności do różnego rodzaju nieruchomości. Aby jednak dom, mieszkanie czy działka mogły być zaakceptowane przez bank jako zabezpieczenie pożyczki bądź kredytu, każde z nich musi posiadać swoją księgę wieczystą. To w niej dokonuje się wpisu o ustanowieniu hipoteki. Należy pamiętać, że na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów hipoteki wpisywane są na kwoty znacznie wyższe niż wysokość kredytu – nawet 150 czy 200 proc. wartości pożyczki. Umowy kredytów hipotecznych zakładają także, że musimy informować bank o ważnych zmianach w naszym życiu zawodowym, osobistym, a nawet pytać o zgodę na zaciągnięcie innych pożyczek. Jest jednak i sporo korzyści. Egzekucja długu z nieruchomości jest dla banku kosztowna i skomplikowana, a eksmisja bardzo utrudniona. Pozycja kredytobiorcy jest więc dość silna przy ewentualnych negocjacjach i problemach ze spłatą zadłużenia.

### **Rzecznik Konsumentów : RADZI**

Nie zaciągaj małego kredytu na dużo więcej wartą nieruchomość. Dalsze zadłużenie na niej będzie utrudnione, a nawet niemożliwe. Żaden bank nie wpisze się bowiem do księgi wieczystej na drugim miejscu.

Procedury ustanowienia hipoteki oraz wymagane dokumenty są różne w zależności od banków i rodzaju nieruchomości. W polskich realiach uzyskanie wszystkich wymaganych dokumentów trwa zwykle długo – dlatego też warto przeznaczyć na ten cel trochę czasu. Aby prawidłowo określić wartość nieruchomości na potrzeby pożyczki, bank może dokonać bezpłatnej wyceny wewnętrznej, dokonanej przez swojego pracownika, lub zlecić to niezależnemu rzeczoznawcy (co wiąże się z dodatkowymi kosztami). Większość banków – zanim zleci wykonanie płatnej wyceny – zapewnia, że klient może dowiedzieć się, czy pożyczka w ogóle zostanie przyznana. Wycena podejmowana jest bowiem po, a nie przed decyzją kredytową.



### **NA KAŻDĄ OKAZJĘ**

/na plus/

Hipoteka to idealne zabezpieczenie kredytu. Praktycznie można zadłużyć się do takiej wysokości, ile jest warta nieruchomość. Ważna jest jej wartość – im wyższa, tym większą pożyczkę otrzymamy. Jeżeli chcemy wziąć kredyt na dowolny cel, kredyt hipoteczny może okazać się rozwiązaniem najlepszym z możliwych, a do tego stosunkowo tanim. Dzięki niemu możemy skonsolidować kredyty i posłużyć się hipoteką do spłaty innych zobowiązań. Na pewno to się opłaci, gdyż kredyty zaciągane przed kilkoma laty były znacznie droższe od oferowanych obecnie.

Kredyt hipoteczny można przeznaczyć nie tylko na zakup mieszkania lub domu czy na ich remont lub modernizację. Dzięki kredytowi możemy zbudować dom, a także wykorzystać go do spłaty mniej korzystnego kredytu mieszkaniowego.



### **BANK NA WIELE LAT**

/na minus/

Przez wiele lat nie będziemy właścicielem nieruchomości, w związku z tym nie możemy nią dysponować tak jak nam się podoba. Nawet większe zmiany budowlane będą wymagały zgody banku.

Powód jest oczywisty – bank będzie dbał o to, by wartość nieruchomości zapisana w umowie nie spadła.

Kredyt hipoteczny – mimo stosunkowo niskiego oprocentowania – jest kosztowny, obciąża więc budżet domowy na wiele lat. Trzeba o tym pamiętać. Dlatego lepiej wziąć pod uwagę wszelkie jego wady i zalety, uważnie przejrzeć oferty i umowę. Trzeba poważnie zastanowić się nad wzięciem pożyczki w walucie obcej, gdyż ryzyko walutowe w przypadku kredytów zaciąganych na wiele lat jest bardziej brzemiennie w skutki niż w przy pożyczkach krótkoterminowych. Ponieważ po pewnym czasie może okazać się konieczne przewalutowanie kredytu, lepiej uważnie przejrzeć oferty tych banków, które nie pobierają z tego tytułu prowizji.