

POŻYCZKI. GOTÓWKA DO RĘKI

Wystarczy własny dom

Kredyt hipoteczny ma najczęściej określony cel: jest nim kupno lub budowa mieszkania albo domu. Co innego pożyczka hipoteczna, której cel nie jest tak jasno sprecyzowany. Można więc ją wykorzystać tak jak nam się podoba.

Zabezpieczeniem kredytu i pożyczki jest hipoteka. O ile jednak bank pozwoli nam skredytować zakup nieruchomości w 100 procentach, o tyle w przypadku pożyczki maksymalna kwota przyznana przez bank na sfinansowanie naszych potrzeb nie przekracza zwykle 60-70 proc. wartości nieruchomości.

To nie jedyna różnica między kredytem a pożyczką. Ta druga najczęściej jest nieco droższa od kredytu (o 1-2 proc.), a także udzielana na krótszy okres (różnica może sięgać 5-10 lat, chociaż nie jest to regułą).

Plusem pożyczek jest to, że można ją wykorzystać na dowolny cel, np. na zakup samochodu (jednak formalności związane z ustanowieniem hipoteki są dużo bardziej skomplikowane). Tego typu pożyczek udzielają nie tylko banki uniwersalne, ale nawet hipoteczne, które formalnie nie mogą kredytować innych potrzeb poza mieszkaniowymi. Oczywiście, nie robią tego wprost, ale pożyczając pieniądze na tzw. refinansowanie wydatków mieszkaniowych poniesionych w przeszłości. Dotyczy to na przykład tych osób, które kupiły kilka lat temu dom za gotówkę i mają wszelkie dokumenty potwierdzające tę transakcję.

Rzecznik Konsumentów - RADZI

Jeżeli potrzebujemy większej gotówki, a 5-10 lat temu wybudowaliśmy lub kupiliśmy mieszkanie, przejrzyjmy ofertę banków hipotecznych. Oprocentowanie ich pożyczki refinansowej może być o 1-3 proc. niższe niż pożyczka hipoteczna w banku uniwersalnym.

Zrefinansować wydatki poniesione już na cele mieszkaniowe można również w bankach uniwersalnych, jednak dotyczy to znacznie bliższej przeszłości – zwykle jednego roku. Banki uniwersalne nie są specjalnie zainteresowane refinansowaniem wydatków mieszkaniowych, gdyż pożyczanie gotówki pod zastaw hipoteki to przede wszystkim domena ich pożyczek hipotecznych, na których zarabiają więcej niż na kredytach.

WERYFIKACJA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

Zdolność kredytowa polega na możliwości regulowania zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu, czyli spłacenia pożyczki wraz z odsetkami w określonych w umowie terminach. Ocena zdolności kredytowej obejmuje zarówno obecną, jak też przyszłą sytuację materialną. Zgodnie z prawem bankowym, kredyt uzyskać mogą tylko osoby posiadające zdolność kredytową. Zdolność kredytową ocenia wyłącznie bank i jego opinia nie podlega weryfikacji. Po otrzymaniu decyzji w zasadzie nie można już negocjować z bankiem. Dlatego tak istotne jest dostarczenie wszystkich potrzebnych dokumentów i odpowiadanie na wszystkie pytania przedstawicieli banku. Na ich podstawie określą oni zdolność kredytową. W przypadku kredytów średnio- i krótkoterminowych, a zatem również kredytów hipotecznych, pytania banku będą bardziej dociekliwe. Jego eksperci ocenią nie tylko wysokość dochodów i zobowiązań, ale także sytuację majątkową i stan proponowanych zabezpieczeń. Wstępnej oceny zdolności kredytowej możemy dokonać jednak samodzielnie korzystając z kalkulatorów w portalach finansowych. Pozwalają one oszacować wielkość kredytu, jaki jesteśmy w stanie zaciągnąć.

NIERUCHOMOŚĆ JAK BALAST

Banki kierują się własną logiką. Dlatego nie bądźmy zaskoczeni, gdy bank przydzielając nam kredyt uzna, że duża liczba nieruchomości... ogranicza naszą zdolność kredytową. Chodzi o to, że osoby posiadające na przykład kilka domów lub mieszkań nie są w oczach banku bardziej wypłacalne niż właściciel jednego mieszkania, ponieważ każde z nich muszą utrzymywać. Przydzielając więc kredyt

liczą koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości i sumują je. Im koszty są wyższe, tym niższy kredyt otrzymamy. Warto o tym pamiętać, gdyż sytuacja, w której np. małżeństwo jest formalnie właścicielem dwóch lub trzech mieszkań (choć praktycznie ich nie eksploatuje), nie musi być dla kredytobiorcy korzystna.