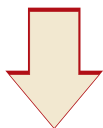
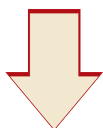


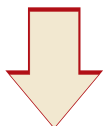
Kredyt hipoteczny krok po kroku



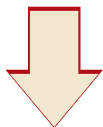
Określenie własnych preferencji oraz cech oczekiwanego kredytu



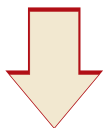
Wybór kilku banków oraz zebranie ofert kredytowych



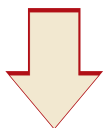
Sporządzenie zestawienia ofert wg indywidualnych kryteriów



Wybór oferty kredytowej



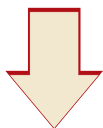
Spotkanie z przedstawicielem banku



Kompletowanie dokumentów wymaganych przez bank



Złożenie wniosku kredytowego



Przyznanie kwoty kredytu i wypłata środków

ABC kredytów mieszkaniowych

1 Jak określić nasze potrzeby i możliwości?

Zakup mieszkania lub budowa własnego domu to ogromna inwestycja, do której przygotowujemy się zwykle przez wiele lat. Realizacja naszych marzeń zazwyczaj wymaga także znacznych nakładów finansowych. Nie ma zatem nic dziwnego w tym, że planując budowę lub zakup mieszkania szukamy dodatkowych źródeł finansowania naszej inwestycji. Aktualnie kredyty na cele związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oferują zarówno **banki uniwersalne** jak i specjalistyczne **banki hipoteczne**.

Aby wśród bogatej oferty rynkowej stosunkowo szybko i sprawnie wybrać kredyt odpowiadający naszym potrzebom, warto odpowiedzieć sobie na kilka podstawowych pytań, niejako **wyznaczyć pułap naszych potrzeb i możliwości**.

Sprecyzowanie oczekiwań oraz określenie najważniejszych (koniecznych) cech poszukiwanego przez nas kredytu znacznie ułatwi nam wstępną selekcję produktów bankowych. Bez straty cennego czasu spośród natłoku informacji i reklam wyłoniemy te, które pozwolą nam dokonać wyboru oferty kredytowej odpowiadającej naszym oczekiwaniom.

Do podstawowych pytań, które warto sobie postawić przed wyborem oferty kredytowej należą:

- Jaki będzie całkowity koszt naszej inwestycji?
- Czy posiadamy fundusze, które mogą stanowić *wkład własny*?
- W jaki sposób będziemy wydawać nasze pieniądze; jednorazowo czy w kilku ratach?
- Jak wysokie, miesięczne obciążenia z tytułu spłaty kredytu są dla nas akceptowalne?
- Na ile lat chcemy rozłożyć spłatę kredytu?
- Czy ważna jest dla nas możliwość wcześniejszej spłaty?
- Czy zawsze będziemy w stanie spłacać kredyt regularnie; jakie są ewentualnie możliwości zawieszenia spłaty w przypadku nieprzewidzianych trudności?
- Jakie zabezpieczenia spłaty pożyczonych środków możemy zaproponować?

2 Jak oceniać ofertę kredytową banku?

Jeśli zgodnie z wcześniejszymi sugestiami wypunktujemy nasze priorytety kredytowe i na ich podstawie przeprowadzimy selekcję oferty rynkowej okaże się, że spośród natłoku informacji, reklam i bankowych ulotek będziemy w stanie wyselekcjonować te produkty, które skierowane są właśnie do nas. Jest to sygnał, iż możemy rozpocząć drugi etap selekcji – szczegółowe porównanie kilku wybranych przez nas ofert.

Takie porównania można znaleźć na stronach internetowych firm zajmujących się pośrednictwem kredytowym, można je także w prosty sposób przeprowadzić samemu. Ten ostatni sposób jest zresztą najbardziej efektywny w końcowej fazie podejmowania decyzji, gdy wahamy się pomiędzy wyborem 2-3 konkretnych ofert kredytowych. W praktyce okazuje się bowiem, że ogólne porównania nie uwzględ-

nią naszych indywidualnych preferencji. Warto wówczas samemu pokusić się o sporządzenie prostego, tabelarycznego zestawienia, które pozwoli nam dokonać właściwego wyboru.

W ogólnie dostępnych porównaniach, do **najważniejszych kryteriów** wyznaczających atrakcyjność poszczególnych kredytów zwykle zaliczane są: **wysokość** oraz **sposób naliczania oprocentowania**, **prowinzje i opłaty** związane z udzieleniem kredytu, **wysokość** wymaganego przez bank **udziału własnego**, **okres kredytowania**, **warunki spłaty** oraz **waluta** kredytu.

3 Jaki kredyt jest najlepszy?

O tym czy dany kredyt jest dobry czy też nie decydują tylko i wyłącznie nasze potrzeby. Rodzaj kredytu musi bowiem być dopasowany do naszych planów, tego na co przeznaczamy dodatkowe środki, jak planujemy je spłacać itp.? Warto jednak pamiętać o mechanizmach rynkowych, które mogą ułatwić nam dostęp do ciekawych ofert. Mamy tu na myśli prowadzone co pewien czas **akcje promocyjne** poszczególnych banków polegające między innymi na oferowaniu korzystniejszych, w stosunku do reszty rynku, kredytów długoterminowych tylko po to, aby związać ze sobą – na kilka lub kilkanaście lat – stabilną grupę nowych klientów.

Podobnym mechanizmem jest **stosowanie przez banki preferencji w stosunku do własnych klientów**. Bank, który od lat prowadzi nasz rachunek osobisty, zna historię naszych przychodów, spłat wcześniejszych zobowiązań oraz innych „*indywidualnych przepływów finansowych*”. Nie musimy zatem tracić czasu na przekonywanie pracownika banku o swojej rzetelności, zaś – ze strony banku – nasza lojalność jest zwykle wynagradzana różnymi preferencjami. Warto także rozważyć skorzystanie z usług firm **pośrednictwa kredytowego**, w których – w jednym miejscu – możemy bezpłatnie uzyskać porównania ofert kilku banków.

4 Jak wysoki kredyt mogę zaciągnąć?

O wysokości zaciąganego kredytu, z jednej strony, decydują nasze potrzeby finansowe związane z realizacją inwestycji, z drugiej zaś, wyliczony przez bank w którym chcemy zaciągnąć kredyt – poziom naszej „zdolności kredytowej”. Pod pojęciem „**zdolności kredytowej**” kryje się, przeprowadzana przez pracownika banku, ocena naszych miesięcznych przychodów i wydatków, mająca na celu obliczenie maksymalnego finansowego obciążenia, jakie będziemy mogli ponieść tytułem spłaty rat udzielonego kredytu. Każdy bank ma własny *kalkulator zdolności kredytowej*, skonstruowany zazwyczaj na podstawie średnich danych statystycznych. Taki *kalkulator* pozwala na szybkie wyliczenie akceptowalnej przez nas, miesięcznej wysokości rat spłaty kredytu. Najogólniej rzecz biorąc do wyliczeń tych przyjmowane są takie parametry jak: miesięczne przychody gospodarstwa domowego, ilość osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, miesięczne koszty utrzymania mieszkania, samochodu oraz inne wydatki konsumpcyjne (średnie koszty żywienia, ubrania, leczenia, także rozrywek kulturalnych, itp.). Przy ocenie naszej zdolności kredytowej bank bierze również pod uwagę inne czynniki, np.: posiadane już przez nas obciążenia kredytowe lub inne stałe zobowiązania, wiek, wykonywany zawód, perspektywy zatrudnienia oraz strukturę przychodów gospodarstwa domowego. **W oparciu o** wyliczoną „**zdolność kredytową**” oraz parametry kredytu: **przewidywany okres spłaty**, **wysokość** posiadanych **środków własnych** – **można wyliczyć wartość** możliwych do uzyskania z banku środków (wartość **kredytu**). Oczywiście, im więcej środków miesięcznie możemy przeznaczyć na spłatę kredytu oraz im dłuższy jest planowany przez nas czas spłaty, tym wyższa jest wartość dodatkowych środków jakie możemy uzyskać z banku.

Podstawowe parametry kredytu

wysokość kredytu

wysokość oprocentowania i sposób jego naliczania

prowinzje i opłaty związane z udzieleniem kredytu

wysokość wymaganego przez bank udziału własnego

okres kredytowania

warunki spłaty kredytu

waluta kredytu

Im większe raty miesięczne możemy „udźwignąć” oraz im dłuższy jest czas spłaty kredytu, tym większa może być wartość kredytu.

5 Jakie opłaty wiążą się z zaciągnięciem kredytu?

Jest to ważne pytanie, o którym warto pamiętać szukając dla siebie dobrej oferty kredytowej. Poza **oprocentowaniem** kredytu możemy się bowiem spotkać z **szerokim zakresem opłat dodatkowych**, takich jak opłaty za:

- **rozpatrzenie wniosku** – opłata ta nie jest pobierana przez wszystkie banki, warto jednakże wiedzieć, iż możemy liczyć się z kosztami z tego tytułu rzędu 50-200 zł,
- **wydanie promesy udzielenia kredytu** – opłata pobierana przez większość banków, wynosi około 200-300 zł,
- **wycenę nieruchomości** – opłata pobierana przy wybranych rodzajach kredytu, nie przez wszystkie banki, rozpiętość tej opłaty jest jednak znaczna i wynosi od 300 do 1000 zł. Można także spotkać się z kosztami sprawdzania przez bank wykorzystania środków z kredytu: 50-80 zł (za kontrolę postępu prac budowlanych),
- **udzielenie kredytu** – w zależności od banku prowizja z tego tytułu wynosi od 0,5 do 3,5% kwoty kredytu (w niektórych bankach może być potrącona bezpośrednio z udzielonego kredytu),
- **podniesienie kwoty kredytu** w trakcie trwania umowy – dotyczy niektórych banków i produktów kredytowych, wynosi około 1,5-2% kwoty dodatkowego limitu,
- **prolongatę spłaty** w trakcie trwania umowy kredytowej – tylko jeśli zapisy umowy przewidują taką możliwość – 0,5-1%,
- **przewalutowanie** w trakcie trwania umowy kredytowej – opłata od 0,5-0,8%. Niektóre banki nie pobierają prowizji za przewalutowanie kredytu, zastrzegają jednak, iż kredyt nie może być przewalutowany więcej niż, np. 2 razy w ciągu całego okresu obowiązywania,
- **przedpłacone raty** lub **wcześniejszą spłatę** – w większości banków wcześniejsza spłata kredytu wiąże się z dodatkowymi odsetkami w wysokości 1-2%.

Rzadziej możemy się spotkać z takimi opłatami jak np.: za wysłanie monitu związanego z opóźnieniem płatniczym 25-40 zł, opłatą za przeprowadzenie badania stanu prawnego nieruchomości – około 60 zł. Część opłat to kwoty drobne. Dużą uwagę warto jednak przywiązywać do opłat określonych jako procent wartości kredytu. W praktyce często okazuje się, że właśnie te opłaty decydują o tym czy dany kredyt jest „tani”.

Kalkulując koszty związane z pobraniem kredytu trzeba także pamiętać, że po naszej stronie leżą wszelkie opłaty związane z ustanowieniem zabezpieczeń, ubezpieczeniem majątkowym kredytowanej inwestycji, czy też ubezpieczeniem *na życie*. Znaczną pozycją są także wszelkie opłaty notarialne lub ewentualne podatki związane np. z nabyciem nieruchomości.

6 Jakich dokumentów żąda bank?

Dokumenty jakich żąda bank w chwili składania wniosku kredytowego mają na celu odpowiedź na dwa pytania:

1. **Czy jesteśmy w stanie zaciągać zobowiązania finansowe?**
oraz
2. **Na jaki cel chcemy przeznaczyć środki z kredytu?**

Szukając odpowiedzi na pierwsze pytanie – czy w świetle prawa możemy zaciągać zobowiązania finansowe oraz jakie są nasze możliwości spłaty kredytu – bank, niezależnie od rodzaju czy też celu kredytowania wymaga od nas dokumentów toż-

Poza oprocentowaniem jest sporo opłat dodatkowych, które robią wrażenie drobnymi. Warto jednak dokładnie uwzględnić opłaty wyrażone w procentach od wartości kredytu, gdyż mogą one okazać się „języczkiem u wagi” przy porównywaniu różnych ofert.

Warto zaznaczyć, że są na rynku banki, które wielu z wymienionych opłat nie pobierają.

samości, poświadczenia zatrudnienia i zarobków, informacji o osiągniętych dotychczas dochodach.

Do formularza wniosku kredytowego dołączamy zwykle: kopie co najmniej dwóch dokumentów potwierdzających naszą tożsamość, informację o zatrudnieniu – jego podstawie oraz osiągniętych dochodach, ew. kopię umowy/kontraktu będącego podstawą zatrudnienia, kopie zeznań podatkowych za 2-3 ostatnie lata, informację o posiadanych rachunkach bankowych, wykorzystywanych kredytach lub innych zobowiązaniach. Jeśli o kredyt występują wspólnie małżonkowie wszystkie dokumenty muszą być przedłożone przez obojga małżonków, podobnie jeśli kredyt będzie poręczony przez inne osoby fizyczne – one również zobowiązane są do złożenia analogicznej dokumentacji. Poszczególne poświadczenia o osiągniętych przychodach mogą być oczywiście różne – w zależności od źródła dochodów – inne dokumenty składa osoba będąca na rencie, inne przedsiębiorca lub osoba wykonująca wolny zawód. Zasadą jest jedynie fakt, iż musimy **udokumentować swoje przychody**.

Kolejna grupa dokumentów – odpowiedź na drugie pytanie – zależy od planowanej przez nas inwestycji, celu na jaki zamierzamy wykorzystać pozyskane środki. Przykładowo, jeśli jest to budowa domu na posiadanej przez nas działce składamy akt notarialny nabycia nieruchomości, wypis z księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, pozwolenie na budowę, kopię zatwierdzonego projektu budowlanego, aktualny plan zagospodarowania terenu, kopie poszczególnych uzgodnień w sprawie podłączenia mediów, specyfikację kosztów wraz z informacją o przedsięwzięciu i wykonawcy itp. W przypadku przeznaczenia środków na zakup lokalu mieszkalnego u dewelopera będzie to zawarta umowa zobowiązująca dewelopera do wybudowania domu, ustanowienia po zakończeniu budowy własności odrębnej oraz przeniesienia praw do lokalu na kredytobiorcę. Niekiedy wymagana jest ta umowa w formie aktu notarialnego. Dokumenty te są zatem zmienne w zależności od planowanej przez nas inwestycji i mają one wykazać i **potwierdzić nasze intencje związane z wykorzystaniem kredytu**.

7 Czy lepiej wybrać kredyt walutowy czy złotowy?

Na to ważne pytanie nie ma jednoznacznej odpowiedzi. Kredyty przeznaczone na cele mieszkaniowe są zwykle zaciągane na co najmniej kilka lat. W takim okresie sytuacja na rynku finansowym może zmienić się diametralnie (i to nawet kilkakrotnie!). Żaden analityk finansowy nie jest zatem w stanie – ze 100% gwarancją – polecić czy też wskazać na określony rodzaj kredytu. Jak zatem podejmować decyzję? Obecnie prawie wszystkie banki oferują do wyboru kredyt w złotych polskich lub w walucie obcej (zazwyczaj CHF, USD, EUR). Nawet pobieżne zapoznanie się z ofertą banków wskazuje, że **kredyty oferowane w obcej walucie są niżej oprocentowane** niż kredyty udzielane w złotych polskich. Trzeba jednak pamiętać, iż przy kredycie walutowym tzw. **ryzyko kursowe leży po stronie kredytobiorcy** (oczywiście, ryzyko kursowe leży również po stronie banku, gdy kurs waluty spada ale tym się nie zajmujemy) – co oznacza, że zarówno wartość kredytu jak i wysokość spłacanych cyklicznie rat ulega zmianom wraz ze zmianami kursu waluty w jakiej zaciągnięty jest kredyt. Taka sytuacja może być zatem niebezpieczna wówczas, gdy mamy do czynienia ze znacznymi wzrostami kursu walut (np. znaczny wzrost wartości EUR w drugiej połowie 2003 roku). Rozważając kredyt walutowy, warto zatem upewnić się czy możliwe jest (i ile kosztuje) przewalutowanie kredytu w trakcie trwania umowy. W przypadku kredytów udzielanych w walucie polskiej, w których nie wchodzi w grę **ryzyko kursowe**, banki proponują nieco wyższe oprocentowanie. Koszt zaciągnięcia kredytu złotowego zależy zwykle od sytuacji gospodarczej kraju, w tym od:

- oprocentowania depozytów na rynku międzybankowym (WIBOR)

Bank badając dokumenty klienta szuka odpowiedzi na dwa pytania:
– czy klient ma „zdolność” do zaciągania i spłaty kredytu,
– czy wiarygodne jest deklarowane przeznaczenie kredytu.

Osoby nie mające „żyłki” hazardzisty nie powinny decydować się na kredyt walutowy.

Jeżeli uwzględnimy, że zadłużenie przy wypłacie kredytu walutowego jest ustalane w oparciu o kurs kupna waluty, a spłata tego kredytu jest oparta na kursie sprzedaży, to może się okazać, że kredyt walutowy jest droższy od złotowego.

lub

- decyzji podejmowanych przez Radę Polityki Pieniężnej w sprawie obniżenia lub podniesienia stóp procentowych, czy też innych czynników zapisanych w umowie kredytowej.

Warto podkreślić, że obecnie **kredyty złotówkowe** cieszą się coraz większą popularnością. Ich **oprocentowanie** sukcesywnie spada – **w ciągu ostatnich trzech lat zmniejszyło się trzykrotnie** (z poziomu około 20% spadło do 5,95-7,7%). Analitycy rynku finansowego, powołując się na tę tendencję polecają zaciąganie kredytów w walucie krajowej dodatkowo podkreślając fakt, że kredyty te nie są obciążone *ryzykiem kursowym* oraz nie wiążą się z ewentualnymi kosztami przewalutowania.

Do wkładu własnego zaliczana jest nie tylko gotówka pozostająca bezpośrednio w naszej dyspozycji ale również wartość rynkowa posiadanej działki budowlanej, poniesione już nakłady na wykonanie i zatwierdzenie dokumentacji projektowej, koszty wykonanych robót lub zakupionych materiałów budowlanych, wartość wkładu wniesionego do spółdzielni mieszkaniowej itp.

Ważnym elementem oferty kredytowej jest tzw. karencja lub prolongata spłaty.

Dzięki wykorzystaniu prolongaty w spłacie należności kredytowych, przez kilka miesięcy, bez żadnych opłat dodatkowych, spłacamy bankowi wyłącznie odsetki.

8 Czy musimy mieć środki na wkład własny?

Większość banków wymaga posiadania środków własnych, **średnio w wysokości około 20%** wartości inwestycji (poszczególne oferty wahają się od 10 do 30 %). Konkurencja pomiędzy bankami sprawiła jednakże, że można znaleźć także propozycje kredytowania 100% planowanej inwestycji. Kilka banków, w stałej ofercie, proponuje pełne finansowanie inwestycji w ściśle określonych sytuacjach, np.: gdy środki z kredytu będą przeznaczone na zamianę mieszkania lub domu, spłatę kredytu lub pożyczki na cele mieszkaniowe, zwrot wydatków poniesionych na zakup lub budowę domu, na zakup działki budowlanej, modernizację lub remont nie wymagający pozwolenia na budowę, wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego (pożyczka hipoteczna).

Niektóre banki proponują udzielenie kredytu na sfinansowanie 100% dowolnej inwestycji w ramach okresowych, kilkumiesięcznych promocji.

W 2003 roku na rynku finansowym pojawił się także nowy pomysł ubezpieczenia przez kredytobiorcę wkładu własnego na okres dodatkowych kilku lat, w których kredytobiorca, poza kredytem, może spłacać także swój wkład własny.

Warto pamiętać, że przy rozpatrywaniu kredytu **do wkładu własnego** zaliczana jest nie tylko gotówka pozostająca bezpośrednio w naszej dyspozycji ale również wartość rynkowa posiadanej działki budowlanej, **poniesione już nakłady** na wykonanie i zatwierdzenie dokumentacji projektowej, koszty wykonanych robót lub zakupionych materiałów budowlanych, wartość wkładu wniesionego do spółdzielni mieszkaniowej itp.

9 Czy muszę spłacać kredyt przez kilkanaście lat?

Okres przez jaki będziemy spłacać kredyt zależy od nas. Zazwyczaj szukając kredytu potrafimy już, w przybliżeniu, określić jakie środki finansowe będą nam potrzebne na realizację inwestycji, jak długo inwestycja ta będzie realizowana oraz jaką kwotę miesięcznie możemy przeznaczyć na spłatę kredytu. Na podstawie tych parametrów – oraz w zależności od tego **czy chcemy jak najszybciej spłacić kredyt** przeznaczając na spłatę wszystkie wolne środki **czy też chcemy zminimalizować swoje miesięczne obciążenie** na rzecz banku, nie zależy nam natomiast na tym, czy będziemy spłacać kredyt przez 5, 10 czy nawet 25 lat – **wyberamy odpowiadający nam okres spłaty zadłużenia**. Oferta banków określa zazwyczaj jedynie maksymalny okres kredytowania – nawet do 35 lat.

Myśląc o okresie kredytowania warto zwrócić uwagę na kilka szczegółów w ofercie banku, np. co kryje się pod pojęciem tzw. okresu karencji lub prolongaty spłaty?

Czy można spłacać kredyt przed terminem? Okres karencji (prolongaty) spłaty (zwykle od kilku do kilkunastu miesięcy) jest szczególnie ważny dla osób, które realizują inwestycję przez dłuższy czas lub też spodziewają się w okresie kilku miesięcy wyższych, niż przeciętnie wydatków. Np. przy budowie własnego domu, czy też zakupie mieszkania musimy liczyć się ze znacznymi wydatkami na wykończenie wnętrza i zakup podstawowego wyposażenia. Dzięki wykorzystaniu prolongaty w spłacie należności kredytowych, przez kilka miesięcy, bez żadnych opłat dodatkowych, spłacamy bankowi wyłącznie odsetki. Dopiero po okresie karencji (prolongaty) nasze miesięczne obciążenie na rzecz banku wzrasta i poza odsetkami zaczynamy spłacać wartość kapitału.

Może się także zdarzyć sytuacja, w której liczymy na przyszłą, jednorazową, znaczną kwotę pieniędzy, która będzie przeznaczona na wcześniejszą spłatę kredytu. (np. ze sprzedaży dotychczasowego mieszkania). Warto wówczas, szukając dla siebie oferty kredytowej, brać pod uwagę **provizje bankowe z tytułu wcześniejszej spłaty** (od 0 do 2%). Ciekawym rozwiązaniem, które może zainteresować osoby myślące o „zaciśnięciu pasa” i szybkim pozbyciu się obciążeń kredytowych, może także być **kredyt powiązany z ROR**. W takim przypadku mamy jedynie wyznaczony końcowy termin spłaty zadłużenia, zaś każda wpłata na rachunek zaliczana jest na poczet spłaty kredytu.

10 Czy możemy budować dom systemem gospodarczym, bez faktur?

Tak, ale aby nie narazić się na przykrą niespodziankę w trakcie trwania umowy kredytowej – warto ten temat poruszyć już podczas wstępnej rozmowy z przedstawicielem banku. Kredyt udzielany jest zawsze na realizację konkretnego, określonego w umowie kredytowej celu, bank ma zatem prawo wymagać udokumentowania wydatkowanych przez nas środków. Wszyscy wiemy, że w praktyce, w niektórych przypadkach udokumentowanie wydanych środków, z różnych względów nie jest możliwe lub też nie jest finansowo opłacalne (np. kupujemy część materiałów budowlanych bez faktury lub przy budowie korzystamy z pomocy rodziny lub zaprzyjaźnionych nam osób). Można jednak dobrać sobie ofertę kredytową tak, aby **część środków** z kredytu (np. 50%) mogła być wydatkowana **na tzw. „cele konsumpcyjne”**, nie udokumentowane fakturami.

11 Co robić w sytuacji, gdy nie będziemy w stanie spłacać swoich zobowiązań?

Pisząc o decyzji odnośnie waluty w jakiej zaciągniemy kredyt wspominaliśmy o braku możliwości precyzyjnego przewidywania zachowania się rynku walutowego w długim okresie. Podobnie nikt z nas nie jest w stanie przewidzieć w jakiej sytuacji zdrowotnej czy też zarobkowej znajdzie się za kilka miesięcy lub lat. Czy będziemy w stanie spłacić swoje zadłużenie? Bank zabezpiecza się przed naszą niewypłacalnością pobierając zabezpieczenia spłaty kredytu. A co my możemy zrobić aby czuć się bezpieczniej? Na wypadek sytuacji, gdyby trudności naszej rodziny spowodowane były nagłym, losowym zdarzeniem możemy się zabezpieczyć poprzez **wykupienie odpowiedniego ubezpieczenia** (np. na życie, od następstw nieszczęśliwych wypadków, od ognia i innych zdarzeń żywiołowych, itp.).

Nieco inaczej przedstawia się sytuacja, jeśli trudności finansowe spowodowane są np. utratą pracy lub znacznym zmniejszeniem bieżących przychodów. Warto jednak uświadomić sobie, że, choć nie jest to rzeczą miłą to może dotknąć każdego z nas i – w pewnym sensie – jest sprawą najzupełniej normalną. Priorytetem jest wówczas „stawienie czoła” problemowi oraz **szybkie podjęcie rozmów z bankiem**. Każdy rozsądny kredytodawca woli w takiej sytuacji rozmawiać o zmianie

Dopiero po okresie karencji (prolongaty) nasze miesięczne obciążenie na rzecz banku wzrasta i poza odsetkami zaczynamy spłacać wartość kapitału.

Niektóre banki, gdy nie ma faktur wymagają przedstawienia kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez osobę z uprawnieniami budowlanymi i zaakceptowanego przez kredytobiorcę. Są też banki, które nie wymagają ani faktur ani rachunków.

Na wypadek sytuacji, gdyby trudności naszej rodziny spowodowane były nagłym, losowym zdarzeniem możemy się zabezpieczyć poprzez wykupienie odpowiedniego ubezpieczenia. Jeżeli trudności finansowe są spowodowane utratą pracy należy szybko rozpocząć z bankiem rozmowy o zmianie warunków spłaty kredytu.

Ostatnio pojawił się na rynku kredytów hipotecznych nowy produkt – ubezpieczenie od ryzyka utraty stałego źródła dochodu.

warunków spłaty kredytu, czasowej prolongacie długu lub innych rozwiązaniach dających kredytodawcy dodatkowy czas na spłatę, niż myśleć o postawieniu kredytu w stan wymagalności i ściąganiu swoich zobowiązań np. poprzez zajęcie kredytowanej nieruchomości.

12 Przykład. Jakiej wysokości rat kredytowych może się spodziewać 4 osobowa rodzina?

Założenia:

- **Rodzina:** 2+2 (małżeństwo w wieku ok. 30 lat, dwoje dzieci)
- Miesięczny **dochód** (netto): 8 000 zł
- Miesięczne **wydatki** na utrzymanie rodziny: 4 000 zł
- Posiadany **majątek** (mogący stanowić wkład własny): działka budowlana – 50 000 zł; gotówka 50 000 zł
- **Brak obciążeń** kredytowych
- Całkowita **wartość inwestycji** (grunt, budynek, wykończenie „pod klucz”): 400 000 zł
- Przewidywany **okres kredytowania**: 20 lat
- **Wysokość kredytu**: 300 000 zł

	Kredyt z funduszem dopłat rządowych	Kredyt w PLN	Kredyt w CHF	
oprocentowanie	6,5% – stałe	średnio 5,5% – zmienne	średnio 3,0% – zmienne	
			Kurs: 3,00 zł	Kurs: 3,45 zł
wysokość pierwszej raty	2 236,72	2 106,25 (raty równe)	1 663,79 (raty równe)	1 913,36 (raty równe)
		2 687,50 (raty malejące)	2 000,00 (raty malejące)	2 300,00 (raty malejące)
suma odsetek	236 812,80	205 500,13 (raty równe)	99 310,27 (raty równe)	114 206,81 (raty równe)
		173 218,75 (raty malejące)	90 375,00 (raty malejące)	103 931,25 (raty malejące)
łącznie do spłacenia	536 812,80	505 500,13 (raty równe)	399 310,27 (raty równe)	459 206,81 (raty równe)
		473 218,75 (raty malejące)	390 375,00 (raty malejące)	448 931,25 (raty malejące)