

Kto może dostać kredyt hipoteczny (i jakie warunki musi spełnić)?

1. Ogólne warunki uzyskiwania kredytów hipotecznych

Bogacenie się społeczeństwa, powszechna zmiana wymagań, migracje do wielkich miast i inne czynniki sprawiają, że potrzeby mieszkaniowe szybko rosną. Coraz rzadziej spotykamy rodziny wielopokoleniowe mieszkające w jednym mieszkaniu. Młodzież chce mieć własne mieszkania zaraz po rozpoczęciu pracy. Coraz więcej rodzin chce mieć własny dom. Wszystko to prowadzi do wzrostu popytu na mieszkania i domy. Tylko mała część zainteresowanych jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe dzięki zgromadzonym przez siebie oszczędnościom, część – korzysta z pomocy rodziny, ale jeszcze więcej osób – korzysta z kredytów¹. W ciągu ostatnich lat kredyty mieszkaniowe były najszybciej rosnącą dziedziną kredytów bankowych.

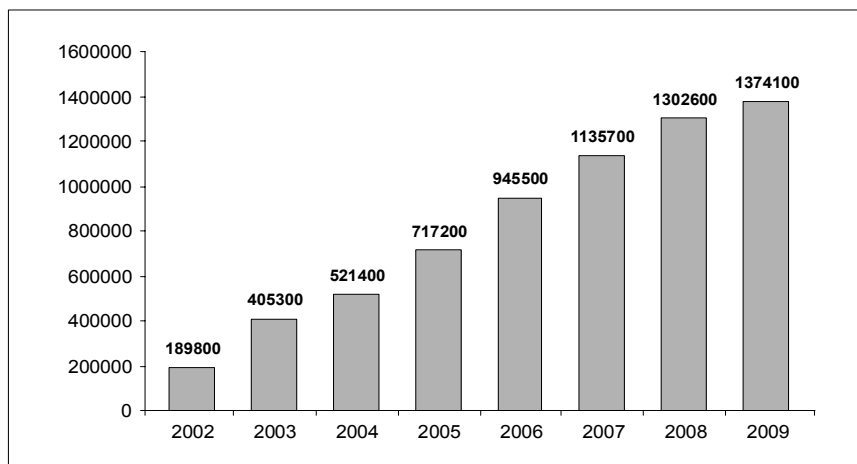
Kredyty na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych są przez większość banków nazywane kredytami hipotecznymi. Można dyskutować na temat

¹ Oprócz kredytów, banki i pośrednicy kredytowi udzielają także pożyczek na cele mieszkaniowe. Procedura udzielania takich pożyczek jest skomplikowana i jeszcze dłuższa niż w przypadku kredytów hipotecznych, wielkość pożyczek – najczęściej ograniczona; dotychczas liczba osób ubiegających się o takie pożyczki jest niewielka.

tęgo, czy nazwa ta jest poprawna², ale jest ona powszechnie stosowana; jak się wydaje – na trwałe weszła do nazewnictwa z dziedziny finansów.

Wzrost liczby kredytów hipotecznych. Liczba kredytów hipotecznych udzielonych przez polskie banki rośnie szybko. W 2002 roku umów takich podpisano niecałe 100 tys., w 2008 roku – aż 287 tys., a w 2009 roku, mimo bardzo niesprzyjającej sytuacji gospodarczej – 188 tys. Według specjalistów bardziej miarodajne są dane przedstawiające liczbę czynnych umów o kredyt mieszkaniowy³ – liczna ta wzrosła z 405 tys. w 2003 roku do 1 374 tys. w 2009 roku. Poniższy rysunek przedstawia liczbę czynnych umów na kredyt hipoteczny, na koniec każdego z wymienionych lat.

Rysunek 1. Liczba czynnych umów o kredyt hipoteczny



Źródło: Ogólnopolski Raport o Kredytach Mieszkaniowych i Cenach Transakcyjnych Nieruchomości, Amron-Sarfin, Związek Banków Polskich, Warszawa 2010.

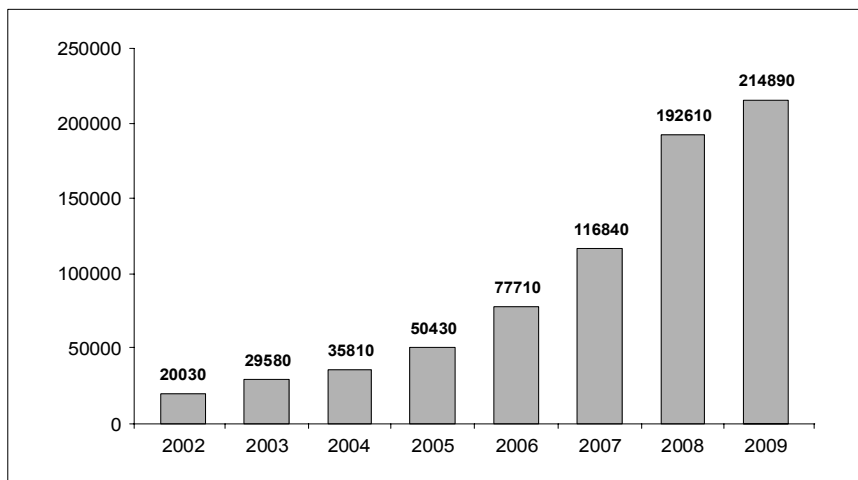
² Nazwa „kredyty hipoteczne” wskazuje, że są to kredyty, których głównym (często jedynym) zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomościach. Do kredytów zabezpieczonych przez hipotekę należy jednak także większość kredytów inwestycyjnych dla przedsiębiorstw, zwykle niezaliczanych przez banki do kredytów hipotecznych.

³ Część kredytów mieszkaniowych jest z różnych przyczyn rozwiązywana, niektóre z udzielonych dawniej – są w pełni spłacone, pewna liczba kredytów jest także restrukturyzowana, co w praktyce oznacza, że kredyt udzielony w jednym banku jest zastępowany przez kredyt z innego banku.

W maju 2010 roku szacowano, że łącznie ponad milion czterysta tysięcy osób spłaca kredyty hipoteczne.

Wzrost wartości kredytów hipotecznych. Jeszcze szybciej rosła wartość udzielonych kredytów. Całkowite zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych zwiększyło się z 20 miliardów złotych w 2002 roku do 50 miliardów w 2005 roku i 215 miliardów w 2009 roku.

Rysunek 2. Całkowite zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych (w milionach złotych)



Źródło: *Ogólnopolski Raport o Kredytach Mieszkaniowych i Cenach Transakcyjnych Nieruchomości*, Amron-Sarfin, Związek Banków Polskich, Warszawa 2010-05-06.

Całkowite zadłużenie ludności wynikające z kredytów hipotecznych wynosi około 17% wartości naszego produktu krajowego brutto. W bogatszych krajach Unii Europejskiej udział tego zadłużenia wynosi średnio około 50% produktu krajowego brutto. W tej sytuacji nikogo nie dziwią opinie, że przez najbliższych kilkanaście lat wartość kredytów hipotecznych będzie szybko rosła.

Proces uzyskiwania kredytu hipotecznego. Osób, które chciałyby zaciągnąć kredyt hipoteczny, jest bardzo dużo, przynajmniej kilka milionów. Większość z nich zdaje sobie sprawę, że obecnie ich na to nie stać,

skromne zarobki nie pozwalają na spłatę wysokich rat. Kilkaset tysięcy osób jest jednak większymi optymistami, zaciągają lub zamierzają w najbliższej przyszłości zaciągnąć kredyt hipoteczny. Nie jest to proste, sam proces uzyskiwania kredytu trwa dość długo i wymaga poświęcenia mu odpowiedniego czasu. W uproszczeniu możemy podzielić ten proces na kilka etapów (niektóre na szczęście nie wymagają od nas żadnego wysiłku), są to:

- dokonanie wyboru kredytodawcy (patrz, rozdział IV),
- zawarcie umowy przedwstępnej na mieszkanie lub dom,
- zgromadzenie dokumentów wymaganych przez bank,
- wypełnienie wniosku kredytowego (przekazywanego potem wraz z dokumentami inspektorowi kredytowemu),
- oczekiwanie na decyzję banku (często w tym czasie należy uzyskać i przynieść dodatkowe dokumenty),
- podpisanie umowy kredytowej,
- uruchomienie kredytu.

Duży nakład pracy związany ze staraniami o kredyt i konieczność ponoszenia wydatków (m.in. na niektóre z gromadzonych dokumentów) sprawiają, że starania takie podejmujemy dopiero po rozważnej analizie sytuacji. Pomaga nam w tym wizyta u doradcy z przedsiębiorstwa pośrednictwa kredytowego (udzielane porady są bezpłatne) i analiza informacji przekazywanych przez Internet. Zanim wystąpi o kredyt, potencjalny kredytobiorca musi odpowiedzieć na trzy pytania, by stwierdzić, czy w jego konkretnej sytuacji:

1. Opłaca się ubiegać o kredyt hipoteczny?
2. Czy bank będzie skłonny udzielić mu takiego kredytu?
3. Czy będzie mógł ten kredyt spłacić?

Czy opłaca się nam zaciągnąć kredyt hipoteczny? Pierwsze pytanie dotyczy głównie osób młodych. Zwykle myślą o zakupie niewielkiego mieszkania, planując przeprowadzkę wtedy, gdy ich sytuacja materialna na to pozwoli. Teoretycznie na pytanie o opłacalność zakupu mieszkania można odpowiedzieć wtedy, gdy porównamy związane z tym koszty (a przede wszystkim raty kredytowe) z kosztem wynajmu mieszkania o podobnym standardzie. Rezultat takiego porównania zmienia się z czasem, obecnie często (szczególnie w przypadku małych miejscowości)

koszt wynajmu jest niższy. Oznaczałoby to, że korzystniej jest wynajmować mieszkanie do czasu poprawy sytuacji finansowej, a dopiero wtedy – myśleć o zakupie już większego „docelowego” mieszkania. Musimy jednak pamiętać, że takie porównanie jest w rzeczywistości uproszczone, w dłuższym okresie jego rezultaty są nieprawdziwe.

Gdy wynajmujemy mieszkanie, płacimy czynsz, nie będąc właścicielem niczego. Jeśli kupimy mieszkanie na kredyt, każda spłacona rata zwiększa nasz udział we własności tego mieszkania. Co miesiąc posiadany przez nas kapitał rośnie. Częściowo spłacone mieszkanie możemy sprzedać – wiąże się to z różnymi problemami, ale jest przecież możliwe. Ceny rynkowe mieszkań ulegają wahaniom, ale w dłuższym okresie – rosną. Jeśli spłacimy raty kredytu w wysokości 100 000 zł, najczęściej będziemy mogli sprzedać posiadane mieszkanie (obciążone nadal dużym niespłaconym kredytem) za znacznie więcej. Wszystko to tłumaczy popularny pogląd, że bardziej nam się opłaca kupić mieszkanie na kredyt niż je wynajmować. Pozostaje jednak podstawowa sprawa – czy możemy taki kredyt uzyskać i czy stać nas będzie na jego spłacenie. Odpowiedź na pierwsze z tych pytań zależy w dużej mierze od ustalenia przez bank naszej zdolności kredytowej. Tak też patrzy na sprawę kredytu bank, pierwsze pytania, jakie zadaje inspektor kredytowy nowemu klientowi, mają właśnie na celu wstępne ustalenie, czy ma on odpowiednią zdolność kredytową, pozwalającą na udzielenie kredytu w postulowanej wysokości.

2. Zdolność kredytowa

2.1. Czym jest zdolność kredytowa?

Bank sprawdzi podane przez nas informacje. Jeśli już podejmiemy decyzję, gdzie będziemy ubiegać się o kredyt i jaki kredyt chcielibyśmy uzyskać, czeka nas gromadzenie dokumentacji kredytowej. Wypełniamy wniosek kredytowy i składamy wymagane dokumenty (największa dokumentacja jest potrzebna przy kredycie na budowę domu). Wypełniamy rozmaite formularze, na których podajemy podstawowe informacje (np. wielkość kredytów, które obecnie spłacamy i innych naszych zobowią-

zań). Dokumenty te powinny być wypełnione zgodnie z prawdą, bank będzie starał się wszystko sprawdzić. W odniesieniu do niektórych danych jest to proste, bank korzysta m.in. z bazy danych Biura Informacji Kredytowej i Biura Informacji Gospodarczej⁴.

Biuro Informacji Kredytowej (BIK) jest instytucją powołaną w 1997 roku przez banki i Związek Banków Polskich. Gromadzi ono informacje przekazywane mu przez banki i dotyczące kredytów. Banki mogą te informacje kupować pojedynczo lub w pakietach. Przez pierwsze lata istnienia ilość informacji zgromadzonych przez BIK była stosunkowo niewielka i banki korzystały z nich w małym zakresie, ale w ciągu ostatnich lat zwiększyła się do kilkudziesięciu milionów; część banków sprawdza obecnie, jakie są obciążenia kredytowe klienta, czy regularnie spłaca kredyty w innych bankach etc.⁵. Klient, który ma zaległości w spłacie kredytów (nawet drobnych), ma małe szanse na uzyskanie kredytu hipotecznego. Obok BIK w Polsce działają także dwa inne biura informacji kredytowej.

Zasady ustalania zdolności kredytowej. Informacje na temat naszych dochodów i wydatków będą służyć bankowi m.in. do obliczenia naszej zdolności kredytowej. Warto pamiętać, że w tym zakresie w latach 2007–2010 nastąpiły duże zmiany. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła w 2007 roku tzw. Rekomendację S, zalecającą bankom daleko idącą ostrożność przy udzielaniu kredytów w walutach zagranicznych, w praktyce wielkość tych kredytów jest (przy takich samych dochodach kredytobiorcy) o kilkanaście procent niższa niż przy kredytach w złotych⁶. W 2010 roku Komisja wprowadziła z kolei Rekomendację T, zakazującą udzielania zbyt wysokich kredytów także w złotych w stosunku do

⁴ Biuro Informacji Gospodarczej prowadzi Krajowy Rejestr Długów, w którym zawarte są informacje o zaległości w spłacie długów (w tym zadłużenia wobec przedsiębiorstw).

⁵ Po spłaceniu kredytu informacje o kliencie są usuwane z bazy danych BIK, jeśli jednak kredyt nie został spłacony – pozostają w tej bazie danych przez 5 lat (informacje na ten temat są przekazywane zainteresowanym bankom).

⁶ Zgodnie z Rekomendacją S maksymalna wysokość udzielanego kredytu walutowego powinna być o 20% niższa niż maksymalna wysokość kredytu złotowego udzielanego klientowi znajdującemu się w takiej samej sytuacji, złożone wyliczenia przeprowadzane przez banki pozwalają im jednak w praktyce na zmniejszenie tej różnicy.

wielkości dochodu. Rekomendacje te teoretycznie normują sposób obliczania zdolności kredytowej klientów, w praktyce jednak obliczenia tej zdolności dokonywane przez poszczególne banki dają różne rezultaty.

Zdolnością kredytową nazywamy zdolność do spłacenia wszystkich rat kapitałowych i odsetkowych w każdym z przewidzianych terminów. Bank ustala harmonogram spłat kolejnych rat (przy kredytach hipotecznych zwykle płacimy je co miesiąc), wylicza ich wielkość i bada, czy będziemy w stanie spłacić je w podanych terminach⁷. Z obliczenia wynika, czy będziemy w stanie spłacić kredyt w podanej wysokości, udzielony na wskazany okres. Badanie przez bank zdolności kredytowej jest obowiązkiem banku, wynikającym z zasad ostrożności, bank musi je wykonywać, bo nakazuje to prawo bankowe. Wyliczenie zdolności kredytowej jest oczywiście dokonywane w sposób uproszczony, przy czym zakłada się, że w przyszłości sytuacja klienta będzie taka sama co obecnie. Oczekiwać można, że zarobki kredytobiorcy wzrosną, ale równocześnie wzrosną także i jego potrzeby (np. zwiększy się liczba osób na utrzymaniu) i nieostrożne byłoby przyjęcie założenia, że klient będzie mógł poświęcić dużo większe sumy na spłatę kredytu.

Wyliczenie zdolności kredytowej pozwala na ustalenie wielkości kredytu, na jaki klient może liczyć. Bank nas zawiadamia, jakiego maksymalnie kredytu może nam udzielić w istniejących warunkach. Dzięki temu możemy (nieraz z przykrością) skoncentrować się na poszukiwaniu takiego mieszkania, na jakie nas będzie stać po otrzymaniu kredytu.

Ponieważ, jak wskazano, ocena naszej zdolności kredytowej przez różne banki będzie różna, jeśli chcemy otrzymać kredyt większy, niż jest nam skłonny udzielić wybrany bank, idziemy do innego banku – być może otrzymamy znacznie więcej. Należy jednak pamiętać, że banki, które bardziej liberalnie oceniają naszą zdolność kredytową, ponoszą większe ryzyko. Jest oczywiste, że większość z nich będzie chciała, żeby koszt tego ryzyka ponosili klienci – w związku z czym taki kredyt kosztuje drożej.

⁷ Przy kredytach hipotecznych banki wprowadziły zasadę spłat zarówno rat kapitałowych, jak i odsetkowych co miesiąc, zgodnie z wybranym przez klienta typem spłat rat (równych lub malejących).

2.2. Jak jest obliczana zdolność kredytowa?

Bank wylicza maksymalną wielkość kredytu, czyli zdolność kredytową. Jak w praktyce bank obliczy naszą zdolność kredytową? Naszym rozmówcą w banku będzie inspektor kredytowy (coraz częściej stosowana jest też inna nazwa – doradca kredytowy). Podajemy mu pożądaną wielkość kredytu i dane wpływające na jego oprocentowanie (m.in. udział kredytu w finansowaniu całej inwestycji mieszkaniowej i wartość zabezpieczeń), odpowiednio przygotowany program komputerowy pozwala szybko wyliczyć oprocentowanie kredytu, a w dalszej kolejności także wysokość rat kredytowych. Bank teraz musi obliczyć, czy nadwyżka osiągniętych przez nas dochodów nad stałymi wydatkami pozwala na zapłatę takich rat. Należy podać wysokość wszystkich dochodów osiągniętych przez osoby, które będą zamieszkiwać w danym lokalu lub domu⁸, a następnie – wielkość obecnych obciążeń z tytułu kredytów i pożyczek oraz stałych wydatków. Po odjęciu od dochodów stałych wydatków otrzymujemy nadwyżkę finansową kredytobiorcy, którą można przeznaczyć na spłatę rat kredytowych. Jeśli nadwyżka jest wystarczająca – bank uzna, że spełniamy podstawowy warunek uzyskania kredytu i mamy zdolność kredytową, a jeśli nie – kredytu na wnioskowanych przez nas warunkach nie otrzymamy.

Zmiany w zakresie ustalania zdolności kredytowej. Zgodnie z wprowadzoną w 2010 roku Rekomendacją T suma rat kredytowych nie może być wyższa niż 65% dochodów netto kredytobiorcy i zamieszkujących z nim członków rodziny⁹. W przypadku klientów o dochodach netto niższych niż przeciętne wynagrodzenie w gospodarce zdolność kredytowa musi być szacowana niżej, suma rat kredytowych nie może być wyższa niż 50% tych dochodów¹⁰.

⁸ Banki uwzględniają przeciętną miesięczną wysokość wszystkich wynagrodzeń (czyli nie tylko pensji, ale także stałych premii, nagród *etc.*).

⁹ Za dochody netto uznaje się dochody minus obciążenia wynikające ze spłat zaciągniętych wcześniej kredytów i pożyczek.

¹⁰ Zgodnie z Rekomendacją 10.4 Rekomendacji T: „Maksymalny poziom relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych do średnich dochodów netto osiągniętych przez osoby zobowiązane do spłaty zadłużenia nie powinien być wyższy niż 50% dla klientów detalicznych o dochodach netto nieprzekraczających poziomu prze-

Kilka banków prowadzi złożone wyliczenia zdolności kredytowej na swój użytek, natomiast udzielając kredytów stosuje dużo bardziej uproszczone metody oceny klienta, niezupełnie zresztą zgodne z Rekomendacją T. Przykładem może tu być bank, który ogłosił, że udziela kredyty mieszkaniowe w wysokości stokrotnie przekraczającej dochody netto kredytobiorcy. Jeśli więc kredytobiorca zarabia netto 2000 zł, może otrzymać kredyt w wysokości do 200 000 zł.

Bezpośredni wpływ na zdolność kredytową, czyli równocześnie na maksymalną wielkość otrzymanego kredytu, mają warunki kredytowania, zależy od nich wysokość rat i sposób ich spłaty. Dotyczy to m.in. oprocentowania kredytu. Tak na przykład wzrost oprocentowania kredytów w okresie między majem 2007 a majem 2008 sprawił, że obliczana w złotych zdolność kredytowa zmalała w większości banków o kilkanaście procent. Z kolei zmniejszenie kosztu kredytów w okresie styczeń–maj 2010 zwiększyło przeciętną zdolność kredytową klientów o 10–15%. Przy kredycie zaciąganym na 30 lat w marcu 2010 przeciętna zdolność kredytowa trzyosobowej rodziny o dochodach 5 tys. zł netto była szacowana na 380 tys. zł dla kredytu w złotych, a równocześnie na 340 tys. zł dla kredytu w euro¹¹. W praktyce wartość dokonywanych wyliczeń zależy w dużej mierze od polityki banku, w okresie lepszej koniunktury gospodarczej banki stosują różne wybiegi, aby zwiększyć maksymalną wartość kredytów udzielanych klientom mającym korzystną sytuację finansową.

2.3. Wiek klienta a zdolność kredytowa

Już podczas naszego pierwszego spotkania w banku z inspektorem kredytowym możemy otrzymać informacje na temat naszej zdolności kredytowej i dokładne wyliczenia, z których wynika, na jaki kredyt według banku nas stać. Najczęściej pominięta zostanie jedna sprawa, pewnie uznawana za wstydliwą według banku – jak długo będziemy mogli spłacać kredyt; dowiemy się tego dopiero w ostatniej chwili. Banki wy-

ciętego wynagrodzenia w gospodarce, w żadnym jednak przypadku nie powinien być wyższy niż 65%”.

¹¹ A. Hac, *Wzrasta zdolność kredytowa Polaków*, „Gazeta Wyborcza”, Pogoda na mieszkanie, 26 marca 2010, s. 2.

chodzą bowiem z założenia, że będziemy w stanie spłacać kredyt tylko tak długo, jak długo pracujemy, a po przejściu na emeryturę nasze możliwości finansowe gwałtownie spadną i stracimy zdolność kredytową. Oznacza to, że według większości banków musimy spłacić cały kredyt przed osiągnięciem wieku emerytalnego lub zaraz potem.

Niektóre banki są nieco bardziej wyrozumiałe, zakładają, że osoby przechodzące na emeryturę mają jakieś oszczędności, przez pewien czas będą też dodatkowo zarabiać. Konkretny wiek przejścia na emeryturę klienta jest niemożliwy do ustalenia, zależeć będzie w dużej mierze od zmian istniejących przepisów¹², dlatego też większość banków uprościła zasady i przyjęła, że klient zachowuje zdolność kredytową do momentu osiągnięcia 65 lub 70 lat, ale kilka banków jest „łaskawszych” i zgadza się na spłatę kredytu do ukończenia 75 lat. Co oznacza to w praktyce? Popatrzmy, jakie są efekty tych zasad w PKO BP, które udziela największej liczby kredytów hipotecznych. Jeśli mamy 50 lat w momencie zaciągnięcia kredytu, otrzymamy kredyt na zaledwie 15 lat i musimy udowodnić, że w tym okresie potrafimy go spłacić. Jeśli mamy 40 lat, będzie już znacznie lepiej, dostaniemy kredyt na okres do 25 lat. Tym niemniej reklamowanego przez banki kredytu na 30 czy 50 lat nie otrzymamy. Jeśli mamy 30 lat nasza sytuacja będzie jeszcze lepsza, dostaniemy kredyt na okres do 35 lat, jeśli nasze obecne zarobki wystarczą na zapewnienie odpowiedniej zdolności kredytowej.

3. Ograniczenia wielkości kredytu

3.1. Co robimy, jeśli zdolność kredytowa jest zbyt niska?

Jeśli obliczona przez bank nadwyżka finansowa klienta jest wystarczająca, bank uznaje, że spełniony został podstawowy warunek udzielenia

¹² Szybki proces starzenia się społeczeństw wszystkich krajów europejskich sprawia, że utrzymanie obecnych zasad dotyczących wieku emerytalnego jest w praktyce niemożliwe (spowodowałyby to drastyczne obniżenie wielkości emerytur), dlatego też banki zakładają, że wszędzie – także i w Polsce – wiek emerytalny kobiet zostanie poważnie podniesiony, a przechodzenie na emeryturę mężczyzn przed osiągnięciem wieku 65 lat – bardzo utrudnione.

kredytu w zgłoszonej wysokości. Nie oznacza to jeszcze, że kredyt w postulowanej wysokości zostanie udzielony – spełnione muszą zostać także inne warunki, m.in. w zakresie zabezpieczeń. Często jednak okazuje się, że klient chciałby otrzymać kredyt zbyt duży w stosunku do swoich możliwości i nie ma odpowiedniej zdolności kredytowej. Dotyczy to najczęściej osób młodszych, uważających, że z czasem będą zarabiać znacznie więcej niż obecnie i pozwoli im to spłacać większe sumy. Bank jednak obawia się, że równocześnie ze wzrostem zarobków będą rosły stałe wydatki i nie chce większego kredytu udzielić. W takiej sytuacji klient ma dwie możliwości:

- złożyć wniosek o dłuższy okres kredytowania, dzięki czemu, przy większej ilości rat, można otrzymać większy kredyt,
- zadowolić się niższym kredytem, co oznacza w praktyce zakup mniejszego mieszkania lub budowę mniejszego domu.

Obydwie te możliwości mają oczywiste minusy. Niższy kredyt może oznaczać, że kupimy mieszkanie zbyt małe, jak na nasze potrzeby (szczególnie w przypadku rodzin „rozwojowych”). Taką możliwość traktujemy jako smutną konieczność, uznając, że lepsze zbyt małe własne mieszkanie niż dotychczasowa sytuacja.

3.2. Konsekwencje wydłużenia okresu spłat

Czy wydłużenie okresu spłat pozwoli nam na zaspokojenie naszych potrzeb mieszkaniowych? W wielu przypadkach – tak. Prześledźmy to na poniższych przykładach. Załóżmy, że wraz z żoną ubiegamy się o kredyt na mieszkanie liczące 70 m², kosztujące 420 000 zł (z czego 120 000 zł mamy dzięki naszym oszczędnościom i pomocy rodziny). Potrzebny nam jest kredyt w wysokości 300 000 zł, a nasze zarobki wynoszą 7 000 zł miesięcznie. Mamy nadzieję, że spłacimy ten kredyt w ciągu dwudziestu lat, czyli 240 miesięcy, zakładamy też, że spłacamy kredyt w ratach równych (obecnie nie stać nas na płaćenie wyższych rat). Jeśli będzie to kredyt w złotych i jego oprocentowanie wyniesie 6,5% rocznie, to – nawet przy założeniu, że ponosimy bardzo skromne wydatki stałe – bank kredytu nam nie udzieli. Wyniki obliczenia pokazuje tabela 1.

Ponieważ kredytu w założonej wysokości nie możemy otrzymać przy przyjętych warunkach, decydujemy się na wydłużenie okresu kredyto-

wania do 30 lat, czyli do 360 miesięcy. Zdajemy sobie sprawę z tego, że taka decyzja ma wiele minusów. Dłuższy okres kredytowania oznacza, że całkowity koszt kredytu będzie znacznie wyższy – bank liczy przecież oprocentowanie za każdy miesiąc, a spłacać będziemy przez 120 miesięcy dłużej (patrz, rozdział II.1). Przykra jest też świadomość, że będziemy zadłużeni przez całe 30 lat. Mimo wszystko uznajemy, że nie mamy wyjścia, i podpisujemy odpowiednią umowę. Będzie to możliwe, jeśli mamy odpowiedni wiek (np. w PKO BP – do ukończenia 35. roku życia przez kredytobiorcę). Rezultaty pokazuje tabela 2.

Tabela 1. Zdolność kredytowa klienta przy 20-letnim okresie spłat kredytu

Wartość kredytu	300 000
Oprocentowanie kredytu	6,5%
Okres spłaty (w miesiącach)	240
Dochód brutto gospodarstwa domowego	7 000
Raty innych kredytów	600
Składki ubezpieczeniowe	100
Inne wydatki stałe	1 200
Maksymalna rata kredytowa	1 920
Maksymalny kredyt	257 520

Źródło: Opracowanie własne na podstawie www.openfinance.pl

Tabela 2. Zdolność kredytowa klienta przy 30-letnim okresie spłat kredytu

Wartość kredytu	300 000
Oprocentowanie kredytu	6,5%
Okres spłaty (w miesiącach)	360
Dochód brutto gospodarstwa domowego	7 000
Raty innych kredytów	600
Składki ubezpieczeniowe	100
Inne wydatki stałe	1 200
Maksymalna rata kredytowa	1 920
Maksymalny kredyt	303 765

Źródło: Opracowanie własne na podstawie www.openfinance.pl

Jak widzimy, wydłużenie okresu spłat może pozwolić nam na uzyskanie pożądanego kredytu. Od niedawna niektóre banki, dążąc do zwiększania masy udzielanych kredytów hipotecznych, zgadzają się na rozłożenie spłat na bardzo długi okres – 35 lat, a wyjątkowo nawet 50 lat. W wielu przypadkach nawet przy długim okresie spłat z wyliczeń bankowych wynika jednak, że maksymalna wielkość udzielanego nam kredytu jest znacznie mniejsza niż potrzebujemy. Dotyczy to w pierwszym rzędzie kredytów w walutach obcych (problem ten omawiamy w rozdziale III.2). Wielkość kredytu zależy także od innych czynników, m.in. od jego oprocentowania. Przy założeniach przyjętych poprzednio wystarczy, że oprocentowanie kredytu wzrośnie z 6,5 do 6,7%, a już będziemy mogli otrzymać mniej niż 300 000 zł; jeśli przekroczy 7% – otrzymamy sporo mniej.

3.3. Zadawałamy się mniejszym mieszkaniem

Obecnie obserwujemy tendencję do wzrostu stóp procentowych, dlatego też nasza zdolność kredytowa maleje. Pamiętamy też, że wydłużenie okresu kredytowania jest niemożliwe dla osób, które są na to zbyt stare, np. przekroczyły 35 lat (w przypadku banków, w których musimy spłacić kredyt przed ukończeniem 65 lat). Co robić w takiej sytuacji?

Dobrego wyjścia oczywiście nie ma. Kredytu na mieszkanie pożądanego wielkości nie możemy dostać. Jeśli w takiej sytuacji uznamy, że najlepszym wyjściem byłoby zadowolenie się mieszkaniem mniejszym, o powierzchni 60 m², sytuacja będzie już inna. Gdy za mieszkanie zapłacimy 360 000 zł, a możemy dysponować kwotą 120 000 zł, potrzebny będzie kredyt w wysokości 240 000 zł. Przy takim kredycie, spłacanym przez 30 lat, wysokość rat będzie już o około 20% mniejsza, co pozytywnie wpływa na ocenę naszych rat kredytowych. Wielu klientów uznaje, że nie ma innego wyjścia i ogranicza swoje wymagania dotyczące wielkości mieszkania. Wielu potencjalnych kredytobiorców mieszkających w dużych miastach i na takie mieszkanie nie będzie stać, dysponując przecież niewielkimi środkami własnymi, a ceny mieszkań są mimo wszystko wysokie.

Do niedawna zakup małego mieszkania był bardzo trudny z prostego powodu – takich mieszkań było bardzo mało zarówno na rynku pierwotnym, jak i na wtórnym. W 2010 roku sytuacja uległa pewnej poprawie,

deweloperzy zmienili plany budowanych domów i zaczęli masowo sprzedawać małe mieszkania (w tym tzw. kawalerki), nadal jest ich jednak zbyt mało.

Istotnym problemem dla kredytobiorcy może być zbyt mała wartość kredytu w stosunku do potrzeb. Wielkość kredytu jest ustalana przez kredytobiorcę i bank na podstawie przeprowadzanych wyliczeń, przy których podstawowe znaczenie ma obliczenie kosztów zakupu mieszkania lub budowy domu. Często jednak następuje poważny wzrost tych kosztów, co jest oczywiście czynnikiem zwiększającym ryzyko złych kredytów. Jedną z przyczyn wzrostu kosztów może być niedotrzymanie umowy (zwykle – ustnych ustaleń, dokonanych jeszcze przed otrzymaniem przez klienta kredytu) przez przedsiębiorcę budowlanego. Różne okoliczności, np. wzrost cen materiałów budowlanych, poprawa koniunktury gospodarczej (zapewniająca przedsiębiorcy nowych, lepiej płaćcych klientów) sprawiają, że koszt budowy wzrasta i kapitał kredytu staje się niewystarczający. Częściowo temu ma zaradzić praktyka niektórych banków, zgadzających się udzielić niewielkiego dodatkowego kredytu hipotecznego na pokrycie zwiększonych kosztów, jeśli pozwala na to wyliczona zdolność kredytowa klienta.

4. Kredyt zaciąga Polak zamieszkały za granicą

Za granicą, głównie w Niemczech, Wielkiej Brytanii, Irlandii, pracuje kilkaset tysięcy Polaków. Dla części z nich głównym motywem pracy w obcym kraju jest chęć szybkiego kupna mieszkania lub domu w Polsce. Według badania internetowego przeprowadzonego przez DomBank wśród Polaków pracujących w Wielkiej Brytanii, około 20% z nich uważa kupno domu w Polsce za najważniejszy cel¹³, znaczna liczba chce kupić mieszkanie. Nasze banki przez dłuższy czas nie wiedziały, jak obliczać zdolność kredytową osób zarabiających za granicą, wzrost liczby potencjalnych klientów sprawił jednak, że w wielu bankach wypracowano odpowiednie procedury¹⁴. Obecnie w części naszych banków nie ma już

¹³ „Rzeczpospolita”, *Nieruchomości*, 02.06.2008, s. 1.

¹⁴ Do polskich banków od dłuższego czasu udzielających kredytów Polakom pracującym za granicą należą m.in.: PKO BP, ING Bank Śląski, Kredyt Bank, BGŻ, Bank Mil-

zasadniczych przeszkód w otrzymaniu kredytu, chociaż mieszka się w innym kraju. Bankom podoba się, że kredytobiorcy z zagranicy zwykle mają wysoki udział własny (pracując za granicą zgromadzili znaczną sumę), natomiast obawiają się braku stabilizacji finansowej dużej części tych osób, boją się, że po powrocie do kraju mogą oni mieć trudności ze spłatą wysokich kredytów. Część tych osób chce w Polsce zbudować lub kupić dom i mimo zgromadzenia znacznej sumy wysokość kredytu jest nadal duża¹⁵.

Uzyskanie kredytu hipotecznego wymaga zwykle wielu wizyt w banku, formalności są dość uciążliwe. Obecnie nie musi się tym zajmować osobiście kredytobiorca, może ustanowić pełnomocnika¹⁶. Aby otrzymać kredyt, należy oczywiście spełnić warunki stawiane przez banki. Najczęściej należy do nich konieczność przedłożenia umowy o pracę¹⁷ na okres co najmniej sześciu miesięcy (lub na czas nieokreślony). Przy obliczaniu zdolności kredytowej uwzględnia się założoną przez bank minimalną wielkość kosztów utrzymania, w niektórych bankach – sporą. Maksymalna wielkość kredytu przydzielanego osobom pracującym za granicą wynosi zwykle 50–70% wartości nieruchomości, udział ten można zwiększyć do 80%, a nawet do 90% wartości nieruchomości, jeśli wykupimy odpowiednią polisę ubezpieczeniową (i potem systematycznie płacimy składkę ubezpieczeniową). Takie elementy oferty kredytowej, jak marże, prowizje i opłaty czy okres kredytowania, są takie same co przy kredytach zaciąganych przez osoby zamieszkałe w Polsce.

lennium, BPH Bank Hipoteczny, BZ WBK, Deutsche Bank, DnB Nord, DomBank, Fortis Bank, Invest Bank, Nordea Bank, Raiffeisen Bank.

¹⁵ Mieszkania i domy w Polsce kupują także obywatele innych państw, najczęściej finansują oni jednak inwestycje mieszkaniowe z własnych środków lub z kredytów uzyskanych w macierzystych krajach (z uwagi na niższy koszt kredytu i konsekwencje wzrostu wartości złotego).

¹⁶ Możemy wybranej osobie udzielić pełnomocnictwa notarialnego sporządzonego przez notariusza w Polsce lub pełnomocnictwa notarialnego zagranicznego (tzw. *apostille*) sporządzonego przez notariusza za granicą, a także pełnomocnictwo bankowego sporządzonego w obecności pracownika banku w Polsce.

¹⁷ W niektórych bankach może to być tzw. zaświadczenie o zatrudnieniu w języku angielskim (*employment certificate*).