

Monika Klimowicz

KUPNO MIESZKANIA NA KREDYT

**Jak znaleźć mieszkanie marzeń,
wybrać najkorzystniejszy kredyt hipoteczny
i spłacić go nawet w kilka lat**



PRAKTYCZNY PORADNIK

COPYRIGHT 2023 ©

Tytuł: Kupno mieszkania na kredyt. Jak znaleźć mieszkanie marzeń, wybrać najkorzystniejszy kredyt hipoteczny i spłacić go nawet w kilka lat

Autorka: Monika Klimowicz

Redakcja i korekta: Ewelina Biernaś (epitetykorekta.pl)

Okładka: Monika Klimowicz

Projekt graficzny i skład: Wioletta Guzy (wiolettaguzy.pl)

Zdjęcia: freepik.com

Wszystkie materiały w niniejszej publikacji są objęte prawami autorskimi. Kopiowanie, a także udostępnianie i rozpowszechnianie ich w całości lub części bez pisemnej zgody autora jest zabronione.

Drogi Czytelniku, miej na uwadze, że nie jestem doradcą finansowym ani kredytowym. Informacje zawarte w niniejszej publikacji mają wyłącznie charakter ogólny, nie stanowią porady inwestycyjnej ani prawnej i są oparte na moim doświadczeniu. Zakup nieruchomości niesie ze sobą pewne ryzyko – jak każda inwestycja – dlatego nie ponoszę odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie zawartych tu informacji.

Numer ISBN: 978-83-967185-0-1

Spis treści

Wstęp	10
Kilka słów o kredycie hipotecznym	12
Od czego zacząć?.....	13
Z jakich głównych etapów składa się cały proces?	14

Rodział I

Sprawdzenie zdolności kredytowej **15**

Co to jest zdolność kredytowa?.....	16
Jakie dane są brane pod uwagę przy obliczaniu zdolności kredytowej?.....	17
Udokumentowany miesięczny dochód netto	17
Okres spłaty, czyli czas trwania kredytu hipotecznego	18
Oprocentowanie kredytu hipotecznego.....	23
Co to jest RRSO?	30
Typ rat	36
Limit na kartach kredytowych.....	42
Wysokość rat innych kredytów i stałych zobowiązań	43
Liczba osób w gospodarstwie domowym.....	44
Suma miesięcznych wydatków, czyli koszty utrzymania gospodarstwa domowego	44
Jakie umowy zatrudnienia są akceptowane przez banki?.....	47
Dochód z działalności gospodarczej.....	48
Zatrudnienie na umowę-zlecenie lub umowę o dzieło (tzw. umowy cywilnoprawne)	49
Inne formy dochodu.....	49
Jak podnieść swoją zdolność kredytową?	51
Jak państwo pomaga w zakupie pierwszej nieruchomości?	59

Rodział II

Określenie preferencji i cech wymarzonego mieszkania

66

Na co zwrócić uwagę przy wyborze mieszkania?	67
Maksymalna cena za nieruchomość	68
Lokalizacja	68
Rynek wtórny czy pierwotny	71
Typ budownictwa i okolica	74
Metraż i liczba pokoi	75
Rozkład wnętrza	77
Piętro	78
Ekspozycja okien	81
Stan nieruchomości	84
Przynależność pomieszczeń gospodarczych: piwnica, komórka lokatorska, rowerownia, wózkownia, miejsce parkingowe, garaż	97
Mieszkanie pod inwestycję – co wziąć pod uwagę?	109
Jakie mieszkania są najpopularniejsze wśród wynajmujących?	110

Rodział III

Szukanie nieruchomości spełniającej Twoje oczekiwania

117

Jak i gdzie zacząć poszukiwania potencjalnych mieszkań?	118
Samodzielne poszukiwanie ofert nieruchomości do kupna	119
Korzystanie z pomocy pośrednika nieruchomości	123
Oglądanie potencjalnych nieruchomości	130
Wygląd budynku	130
Ogrzewanie i jego rola	130
Sąsiedztwo i sąsiedzi	131
Podejrzana cena – zbyt niska lub zbyt wysoka	132
Czy warto zabrać kogoś ze sobą na oglądanie mieszkań?	133

Rodział IV

Sprawdzenie

nieruchomości przed zakupem

134

Jakie kwestie związane z nieruchomością należy sprawdzić przed jej zakupem?	135
Stan prawny mieszkania	136
Co to jest księga wieczysta i co zawiera?	138
Jakie są rodzaje zadłużenia nieruchomości?	139
Podatek od nieruchomości i opłata przekształceniowa	141
Jak obliczana jest opłata przekształceniowa?	142
Stan techniczny mieszkania	143
O co jeszcze warto zapytać sprzedającego nieruchomość?	144
Jak negocjować cenę ze sprzedającym?	147
Jak negocjować z deweloperem?	148
Jakich argumentów używać i jak negocjować ze sprzedawcą z rynku wtórnego?	150
Jakie metody stosują sprzedawcy, aby nie zejść z ceny?	154
Negocjacja ceny mieszkania – ile procent zniżki można wytargować?	155

Rodział V

Podpisanie umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub przedwstępnej

157

Kiedy i jaki rodzaj umowy należy podpisać przy zakupie mieszkania?	158
Umowa deweloperska	159
Umowa rezerwacyjna	162
Umowa rezerwacyjna z zapisami zaczerpniętymi z umowy przedwstępnej	164
Umowa przedwstępna	165
Jakie są konsekwencje zerwania umowy przedwstępnej przez sprzedającego lub kupującego?	167

Skąd wziąć wzór każdej z omawianych umów?	168
Jaki jest koszt zawarcia umowy rezerwacyjnej, deweloperskiej lub przedwstępnej kupna nieruchomości?	169

Rodział VI

Wybór banków i złożenie wniosków kredytowych **171**

Czym się kierować przy wyborze banków?	172
Jak korzystać z rankingu/porównywarki kredytów hipotecznych? ..	173
Jakie pytania może zadać konsultant z banku podczas rozmowy? ..	174
O co zapytać konsultanta bankowego?	175
Co gdy samodzielnie nie będziesz w stanie przejść przez cały proces ubiegania się o kredyt hipoteczny?	178
Jak znaleźć dobrego doradcę kredytowego?	179
Czy warto skorzystać z pomocy doradcy kredytowego?	180
Czy doradca kredytowy zawsze kieruje się dobrem klienta w wybieraniu dla niego ofert?	182
Wybranie ofert i złożenie wniosków w bankach	184
Ile trwa rozpatrzenie wniosku o kredyt hipoteczny?	186
Którą ofertę kredytową wybrać?	187

Rodział VII

Podpisanie umowy kredytowej **188**

Co to jest umowa kredytowa i co zawiera?	189
Na jakie szczególne elementy należy zwrócić uwagę przy podpisywaniu umowy kredytowej?	190
Umowa kredytowa a dodatkowe koszty	191
Jakie ubezpieczenia przy kredycie hipotecznym stosują banki?	194
Ubezpieczenie na życie	194
Ubezpieczenie nieruchomości	197

Ubezpieczenie od utraty pracy	200
Ubezpieczenie pomostowe	202
Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego.....	203

Rodział VIII

Odbiór techniczny mieszkania **208**

Odbiór techniczny mieszkania z rynku pierwotnego.....	209
Na co zwrócić uwagę podczas odbioru technicznego?	210
Protokół odbioru nieruchomości.....	220
Co zrobić, kiedy deweloper odmawia naprawy usterek?	221
Jakie inne dokumenty deweloper powinien przekazać przy odbiorze mieszkania?	222
Odbiór kluczy – kiedy najlepiej to zrobić?	223
Odbiór nieruchomości z rynku wtórnego	225
Co w przypadku przeoczenia niektórych wad nieruchomości?...	227

Rodział IX

Podpisanie aktu notarialnego i uruchomienie kredytu **229**

Kto pośredniczy w podpisaniu aktu notarialnego?	230
Podpisanie aktu notarialnego	231
Jakie koszty wiążą się z podpisaniem aktu notarialnego?	232
W jakich innych sytuacjach nie płaci się podatku PCC?	235
Jakich formalności związanych z mieszkaniem należy dopilnować po podpisaniu umowy ostatecznej?	237
Kiedy następuje wypłata kredytu hipotecznego?	239
A co z wkładem własnym? Kiedy należy go przelać i komu?	239
Jak wygląda proces wypłat kredytu hipotecznego w transzach?	242
Kredyt wypłacony – co dalej?	244
Kiedy ustalany jest dzień miesiąca, w którym pobierana jest rata, i czy można go później zmienić?	245

Rodział X

Zarządzanie swoimi finansami po uruchomieniu kredytu

246

Koszty stałe i zmienne – czyli jakie?	247
Jaka jest rola oszczędności w naszym życiu?	250
Jak się zmobilizować do oszczędzania?	251

Rodział XI

Refinansowanie kredytu, czyli kredyt refinansowy

253

Co to jest refinansowanie kredytu i na czym polega?	254
Jak przebiega proces refinansowania?	255
Jakie opłaty obowiązują przy refinansowaniu kredytu?	257
Jakie są sposoby refinansowania i ile możesz na nich zaoszczędzić?	259
Refinansowanie kredytu z obniżeniem raty	260
Refinansowanie kredytu ze skróceniem okresu kredytowania ...	261
Refinansowanie kredytu ze skróceniem okresu kredytowania i podniesieniem raty o około 100 zł	262

Rodział XII

Nadpłaty kredytu i ich korzyści finansowe

265

Co to jest nadpłata kredytu hipotecznego?	267
Czy banki tracą na nadpłatach?	268
Czy warto nadpłacać kredyt hipoteczny?	268
Kiedy jest najlepszy czas na nadpłatę?	270
Jakie są sposoby zlecania nadpłat?	273

Jakie są metody nadpłacania kredytu hipotecznego i która jest najbardziej opłacalna?.....	275
Nadpłata ze zmniejszeniem raty	275
Nadpłata ze skróceniem okresu kredytowania	276
Nadpłata ze skróceniem okresu kredytowania i podniesieniem miesięcznej raty	276
Kalkulatory nadpłat kredytu hipotecznego.....	278
Nadpłaty – praktyczne przykłady.....	280
Nadpłata z zapłaceniem wysokiej prowizji – przykład.....	283
Przy jakich stopach procentowych warto nadpłacać kredyt hipoteczny: wysokich czy niskich?	290
Wakacje kredytowe.....	291
Całkowita spłata kredytu i zwrot kosztów przez bank	294
Kredyt spłacony, część prowizji odzyskana – co dalej?.....	295
Ostatni, ale bardzo ważny krok :)	298

Zakończenie

299

Podziękowanie	301
---------------------	-----

Wstęp

W 2014 roku zaciągnęłam kredyt hipoteczny na 30 lat. Z racji tego, że brałam go tylko na siebie, chciałam mieć pewność, że niczego nie przeoczę. Czułam ogromny ciężar odpowiedzialności, dlatego solidnie przygotowałam się do tego dużego kroku w moim życiu i przewertowałam dziesiątki informacji. Chciałam wybrać najlepiej do mnie dopasowaną ofertę zarówno kredytową, jak i mieszkaniową. Ofertę, która pozwoliłaby mi na systematyczną spłatę zadłużenia bez zbytniego obciążania mojego budżetu. Udało się! Co więcej, spłaciłam zadłużenie w nieco ponad 8 lat, zamiast w 30 lat. Chcesz wiedzieć, jak tego dokonałam? Zapraszam do lektury.

Niniejsza publikacja jest przeznaczona głównie dla osób, które chcą kupić swoje pierwsze lub kolejne mieszkanie, wspierając się kredytem hipotecznym. Opisałam w niej, jakie czynniki należy brać pod uwagę w trakcie szukania wymarzonego mieszkania i jak krok po kroku przejść przez proces zaciągania kredytu i jego spłatę. Zawarłam też kilka cennych wskazówek, o których nie wspomni pracownik banku czy sprzedawca nieruchomości. Ta praktyczna wiedza pomoże Ci zaoszczędzić pieniądze, czas i nerwy, których zawsze przysparza niezrozumienie pewnych kwestii pojawiających się na drodze do własnej nieruchomości. Będą przykłady z życia wzięte i będzie też trochę teorii – wymaga tego tematyka, ale mam nadzieję, że przedstawiłam ją w jasny i zrozumiały sposób.

Moim celem na pewno nie jest przekonanie Cię do podpisania takiego zobowiązania, chcę Ci natomiast pokazać, jak wygląda cały proces od początku do końca, czyli od zapoznania się z podstawowymi informacjami na temat kredytów hipotecznych, poprzez kwestie związane z mieszkaniami, aż po całkowitą spłatę kredytu. Wiedza ta pozwoli Ci się oswoić z tematem, aby podjąć właściwą decyzję.

E-book zawiera dużą dawkę wiedzy, ale miej na uwadze, że nie odpowie na wszystkie Twoje pytania. **Jego zadaniem jest naprowadzenie Cię na odpowiedni kierunek w sytuacjach, które mogą Ci się przytrafić na poszczególnych etapach całego procesu.** Nie jest natomiast możliwe uwzględnienie wszystkich scenariuszy, gdyż każdy kredytobiorca ma inną sytuację, która powinna być rozpatrywana indywidualnie. Jeśli jesteś na etapie szukania mieszkania i zaciągania kredytu hipotecznego i masz nawet najmniejsze wątpliwości lub pytania dotyczące konkretnej sprawy pojawiającej się na Twojej drodze do zakupu mieszkania, rozważ kontakt z odpowiednim specjalistą: prawnikiem, doradcą kredytowym, pośrednikiem nieruchomości, którzy odpowiedzą na Twoje pytania i pomogą Ci w podjęciu właściwej decyzji (jeśli nie znajdziesz odpowiedzi ani w e-booku, ani podczas samodzielnych poszukiwań w różnych innych źródłach np. w internecie).

Z racji dość obszernej tematyki i ilości wiedzy możesz poczuć przytłoczenie i zmęczenie w trakcie czytania – i ja to rozumiem, kiedy robiłam research, miałam podobnie. Pozwól sobie wtedy na kilka dni przerwy, odpocznij i wróć do czytania ze „świeżą” głową – tylko w ten sposób będziesz w stanie zrozumieć cały proces i zdecydować, jak i czy w ogóle chcesz się go podejmować.

Życzę Ci przyjemnej lektury i trzymam kciuki za znalezienie idealnego mieszkania dla siebie i swoich bliskich oraz jak najkorzystniejsze warunki oferty kredytowej.

Kilka słów o kredycie hipotecznym

Kredyt hipoteczny jest to pożyczka zaciągnięta w banku na zakup nieruchomości. Głównym zabezpieczeniem banku jest **hipoteka**, która w razie gdyby kredytobiorca zaprzestał spłaty zadłużenia, daje prawo bankowi do przejęcia i sprzedaży nieruchomości w celu odzyskania swoich pieniędzy. Hipoteka nie sprawia, że bank jest właścicielem nieruchomości. Jest nim zawsze osoba lub osoby, które podpisały końcową umowę notarialną.

Kupno mieszkania i zaciągnięcie kredytu hipotecznego wiąże się z poważnym i długoterminowym zobowiązaniem. Łączą się tu dwie skrajności: o ile posiadanie własnego mieszkania to marzenie każdego z nas, o tyle myśl o zaciągnięciu kredytu potrafi nieraz wywołać lęk i negatywne emocje, przez co wiele osób nawet nie podejmuje próby zaciągnięcia kredytu w obawie przed wysokimi odsetkami, często przekraczającymi dwukrotność pożyczonej kwoty. Inni od razu zakładają, że ich nie stać na kredyt, i nawet nie sprawdzają swojej zdolności kredytowej. Rozumiem te obawy i dystans do podpisania umowy kredytowej na długie lata – byłam w takiej samej sytuacji. Niestety, jeżeli nie dysponujesz odpowiednio wysoką kwotą w gotówce (a nie oszukujemy się, większość z nas nie ma takich pieniędzy), to drugą opcją jest właśnie kredyt hipoteczny.

Dlatego przyjrzymy się kredytowi hipotecznemu: jak dokładnie działa i co można zrobić, aby mądrze podjąć tę decyzję. Do podjęcia decyzji, oprócz ogólnego przygotowania, które dało mi większą pewność w temacie, przekonała mnie możliwość nadpłat, dzięki którym ostatecznie skróciłam okres kredytowania do nieco ponad 8 lat, zamiast 30 lat. Nie ukrywam, że wymagało to dyscypliny finansowej, ale było warto. Nie dasz radę w 8 lat? Zrób to w 15 lub 20. Nawet najmniejsze nadpłaty kapitału będą miały wpływ na zmniejszenie kwoty odsetek i długość okresu kredytowania.

Od czego zacząć?

Przygotowania do zakupu nieruchomości z kredytem hipotecznym można zacząć na dwa sposoby:

- 1. od znalezienia potencjalnej nieruchomości** – czasami trafia się „perełka”, czyli nieruchomość poniżej ceny rynkowej, która przekonuje Cię do szybszej decyzji o zaciągnięciu kredytu;
- 2. od zbadania swojej zdolności kredytowej** w banku, u doradcy kredytowego (finansowego) lub online za pomocą kalkulatora zdolności kredytowej. Takie wstępne przeliczenie pozwoli Ci oszacować, w jakich widełkach cenowych możesz szukać nieruchomości. Jeżeli wybierzesz się do banku (a najlepiej kilku) – to spokojnie, będą to tylko symulacje wyłącznie dla Twojej wiadomości, do niczego niezobowiązujące; dzięki nim możesz od razu się dowiedzieć, jakiego kredytu banki będą w stanie Ci udzielić. Oczywiście może zdarzyć się tak, że Twoja zdolność kredytowa nie będzie wystarczająca i w danej chwili nie będzie Cię stać na zakup wymarzonej nieruchomości. Jednym ze sposobów na poprawienie zdolności kredytowej jest zmiana pracy na lepiej płatną. Jeżeli jednak nie chcesz zmieniać pracodawcy, to jest kilka innych dróg do zbudowania wiarygodności w oczach banku (przeczytasz o tym w dalszych rozdziałach).

W tym e-booku skupimy się na drugiej opcji, czyli przedstawieniu całego procesu od zbadania zdolności kredytowej, gdyż jest ona najważniejszym czynnikiem: jeżeli jej nie masz lub jest niewystarczająca (np. bank jest w stanie udzielić Ci pożyczki w wysokości 300 000 zł, a Ty potrzebujesz 500 000 zł) ani nie dysponujesz wystarczającymi środkami finansowymi w gotówce, to kupno nieruchomości na daną chwilę będzie poza Twoim zasięgiem. W trakcie czytania mogą Ci się nasunąć różne pytania. Przeczytaj tekst do końca – odpowiedzi na część z nich możesz znaleźć w kolejnych rozdziałach.

Z jakich głównych etapów składa się cały proces?

Droga do znalezienia odpowiedniego mieszkania, zaciągnięcia kredytu hipotecznego i jego spłaty **składa się z kilkunastu etapów:**

- I.** sprawdzenia zdolności kredytowej;
- II.** określenia swoich preferencji i cech wymarzonego mieszkania;
- III.** szukania mieszkania spełniającego Twoje oczekiwania;
- IV.** sprawdzenia nieruchomości przed zakupem;
- V.** podpisania umowy deweloperskiej, rezerwacyjnej lub przedwstępnej kupna nieruchomości;
- VI.** wyboru banków i złożenia wniosków o kredyt;
- VII.** podpisania umowy kredytowej;
- VIII.** odbioru technicznego mieszkania;
- IX.** podpisania aktu notarialnego i uruchomienia kredytu w banku;
- X.** zarządzania swoimi finansami po uruchomieniu kredytu;
- XI.** refinansowania kredytu (kredyt refinansowy);
- XII.** nadpłat kredytu.

A close-up photograph of a person's hands using a black and silver calculator. The calculator's LCD screen displays the number 12345. The person's right hand is holding a black pen and is positioned over the calculator's keypad, with the index finger hovering over the '5' key. The left hand is holding the calculator from the side. The calculator is resting on a wooden desk. In the background, there are several sheets of paper with printed text, some of which is partially visible and includes alphanumeric codes like '4-15E2-55E6', 'G-D3F4-22D2-068E', 'E09DA9', 'A767-EE0D-E5TF-A3C9', '26BDC75195', '1E9BC801-4652-4794-6CE3', '6E3032ADB841', '363-1D90-9930-40C6', '5A7DA', and '4FB-9E55'. A white cup, likely containing coffee, is visible in the top right corner of the frame.

Rozdział I

Sprawdzenie zdolności kredytowej

Co to jest zdolność kredytowa?

Zdolność kredytowa to najwyższa kwota kredytu, jaką bank może Ci pożyczyć przy wybranym przez Ciebie okresie spłaty. Kwota ta jest zależna od wielu czynników i może się znacznie różnić w zależności od banku.

Na przykład jeden bank może pożyczyć Ci nie więcej niż 350 000 zł, a inny uzna, że będzie to kwota 400 000 zł¹. Zdolność kredytowa określa również prawdopodobieństwo, z jakim będziesz w stanie zwrócić pożyczoną kwotę, czyli spłacać raty w terminie, bez opóźnień. Banki obowiązkowo obliczają zdolność kredytową przy każdym kredycie, bez względu na rodzaj, wysokość czy czas trwania udzielanej pożyczki.

Ważne: nie polegaj wyłącznie na ocenie zdolności kredytowej wyliczonej przez jeden bank (najczęściej będzie to bank, w którym masz swoje konto, czyli ROR, na które dostajesz wypłatę), ponieważ każdy z banków podchodzi do tej kwestii indywidualnie.

Zanim jednak udasz się do banku lub doradcy kredytowego, możesz samodzielnie sprawdzić swoją zdolność kredytową, używając kalkulatora internetowego. Wystarczy wpisać w dowolnej wyszukiwarce: „kalkulator zdolności kredytowej kredyt hipoteczny” i niemal na każdej ze stron będziesz mieć możliwość wyboru kalkulatora, np. tego na stronie www.totalmoney.pl lub www.directmoney.pl. Upewnij się tylko, że jesteś w zakładce z właściwym kalkulatorem, gdyż na takich stronach jest także możliwość obliczenia zdolności finansowej dla kredytu gotówkowego lub samochodowego, które mają wyższe oprocentowanie i krótszy okres kredytowania.

¹ Zdolność kredytowa – wszystko, co warto o niej wiedzieć, <https://www.expander.pl/poradniki/kredytowy/zdolnosc-kredytowa-wszystko-co-warto-o-niej-wiedziec/> [dostęp: 01.02.2022].

Jakie dane są brane pod uwagę przy obliczaniu zdolności kredytowej?

Wymagane są następujące parametry (każdy dalej szczegółowo opisany):

- udokumentowany miesięczny dochód netto;
- okres spłaty;
- oprocentowanie;
- typ rat (na potrzeby szacunków wybierz raty równe);
- limit na kartach kredytowych;
- wysokość rat innych kredytów i stałych zobowiązań;
- liczba osób w gospodarstwie domowym;
- suma miesięcznych wydatków, czyli koszty utrzymania gospodarstwa domowego.

Udokumentowany miesięczny dochód netto

Dochód netto, potocznie zwany dochodem „na rękę”, to wynagrodzenie po uwzględnieniu wszystkich potrąceń, czyli rzeczywista kwota wpływająca na konto². Potrącenia obejmują: składki na ubezpieczenie społeczne, składkę na ubezpieczenie zdrowotne, zaliczkę na PIT oraz w niektórych przypadkach składkę pracownika na Pracowniczy Plan Kapitałowy (PPK) lub Pracowniczy Program Emerytalny (PPE).

² W. Martyński, *Brutto netto – kalkulator. Jak wyliczyć wynagrodzenie na rękę?*, <https://interviewme.pl/blog/brutto-a-netto> [dostęp: 01.02.2022].

Udokumentowany dochód netto jest najważniejszym składnikiem, na podstawie którego banki obliczają zdolność kredytową. Ponadto ważne jest również źródło dochodu, okres jego uzyskiwania i regularny wpływ środków na konto³.

Jak udokumentować swój dochód?

W przypadku umów o pracę i umów cywilnoprawnych (na zlecenie, o dzieło) wystarczy poprosić pracodawcę o wystawienie zaświadczenia o zatrudnieniu i zarobkach (wynagrodzeniu). Pracodawca ma obowiązek taki dokument wystawić; odmowa może być odebrana jako działanie na szkodę pracownika. Nie ma również limitu wystawianych zaświadczeń – możesz prosić o ich dowolną liczbę, według swoich potrzeb.

W przypadku świadczeń takich jak emerytura i renta potrzebny będzie odcinek emerytury lub decyzja o przyznaniu świadczeń tego rodzaju. Jeżeli prowadzisz działalność gospodarczą, bank może poprosić Cię o dokumenty potwierdzające stan finansowy firmy. Niektóre banki akceptują wyciąg z konta bankowego za kilka ostatnich miesięcy. Wymagane dokumenty mogą się różnić w zależności od banku⁴.

Okres spłaty, czyli czas trwania kredytu hipotecznego

Jest to okres od momentu wypłaty pieniędzy przez bank do momentu spłaty przez kredytobiorcę (Ciebie) pełnej pożyczonej kwoty (kapitału) oraz naliczonych odsetek. Długość tego okresu musi zostać ustalona jeszcze przed podpisaniem umowy kredytowej. Najczęściej im jest on dłuższy, tym wyższej kwoty kredytu może Ci udzielić bank z racji

³ Źródła dochodu nieakceptowane i akceptowane przez bank 2024, <https://kredytwroclaw.pl/porady-finansowe/zrodla-dochodu-nie-akceptowane-i-akceptowane-przez-bank> [dostęp: 29.01.2024].

⁴ Jak możemy udokumentować swój dochód?, <https://www.aasapolska.pl/blog/jak-oszczedzac-8/jak-mozemy-udokumentowac-swoj-dochod> [dostęp 02.02.2023].

podwyższenia w ten sposób zdolności kredytowej⁵. Kalkulatory online pozwalają wyliczać zdolność kredytową na podstawie miesięcy lub lat. W mojej umowie z bankiem okres kredytowania był podany w latach (30 lat, czyli 360 miesięcy).

Jakie są rodzaje ryzyka przy maksymalnym okresie kredytowania?

Obecnie przyjmuje się, że maksymalny okres spłaty wynosi 35 lat. Natomiast minimalnego okresu kredytowania banki jasno nie określają. Nie jest jednak tajemnicą, że wolą udzielać kredytów na dłuższe okresy, które wiążą się dla nich z większym zyskiem. Wcześniej udzielano kredytów na 40 lat, a nawet dłużej, ale zrezygnowano z nich, aby uniknąć następujących rodzajów ryzyka:

- zachwiania stabilności finansowej i zawodowej kredytobiorcy, przez co kredytobiorca mógłby stracić zdolność do regularnego spłacania kredytu (ze szkodą dla banku), a nawet nieruchomości w przypadku braku zatrudnienia przez dłuższy czas; w ostateczności taka sytuacja może prowadzić do całkowitej niewypłacalności kredytobiorcy;
- bardzo wysokiego ogólnego kosztu odsetkowego kredytu, który może znacznie przekroczyć pożyczoną kwotę (na niekorzyść kredytobiorcy), np.:
 - ◇ dla kredytu w wysokości 600 000 zł na 35 lat, oprocentowanego na 8,5%, w równych ratach odsetki wyniosłyby 1 282 088,64 zł (przy założeniu braku nadpłat kapitału w trakcie trwania kredytu);
 - ◇ porównanie: dla kredytu o tych samych parametrach tylko o 10 lat krótszego, tj. na 25 lat, odsetki wyniosłyby 849 408,75 zł, czyli o 432 679,89 zł mniej⁶;

⁵ [https://www.expander.pl/slownik/okres-kredytowania/#:~:text=okres%20kredytowania%20\(ang.&text=okres%20liczony%20od%20chwili%20przysnania,kredyt%2C%20kt%C3%B3ry%20zosta%C5%82%20mu%20udzielony](https://www.expander.pl/slownik/okres-kredytowania/#:~:text=okres%20kredytowania%20(ang.&text=okres%20liczony%20od%20chwili%20przysnania,kredyt%2C%20kt%C3%B3ry%20zosta%C5%82%20mu%20udzielony), [dostęp: 02.02.2023].

⁶ Do obliczeń użyłam kalkulatora kredytowego ze strony <https://kalkulatory.gofin.pl/kalkulatory/kalkulator-kredytowy>. Sposób, w jaki należy z niego korzystać, opisałam szczegółowo w dalszych rozdziałach.

- dużego wzrostu stopy procentowej, na podstawie której obliczana jest comiesięczna rata. Jest to ryzyko dla obu stron: dla kredytobiorcy, gdyż rata może znacznie wzrosnąć, czego wynikiem będzie dodatkowy koszt; dla banku, gdy kredytobiorca nie będzie w stanie regularnie spłacać wyższych rat i w ostateczności może nawet stać się niewypłacalny.

Zapamiętaj: im dłuższy okres kredytowania, tym wyższe odsetki oraz większe ryzyko i prawdopodobieństwo utraty zdrowia lub pracy.

Sytuacja może być też odwrotna: kredyt na mniej niż 35 czy 25 lat, np. 20 lub 15 lat, wtedy koszt odsetek będzie niższy, a właśnie o to Ci chodzi. A czy będzie to możliwe, zależy przede wszystkim od Twojej zdolności kredytowej.

Ważne: pomimo tego że niektóre banki zgodzą się udzielić kredytu na 35 lat, to **okres spłaty zalecany przez Komisję Nadzoru Finansowego wynosi maksymalnie 25 lat** i to właśnie on będzie brany przez większość banków do obliczania zdolności kredytowej⁷. Na przykład mój kredyt zgodnie z informacją na umowie został udzielony na 30 lat, ale do wyliczenia mojej zdolności kredytowej brano 25 lat.

Jaki okres kredytowania będzie dla Ciebie najlepszy?

Okres spłaty kredytu zależy przede wszystkim od Twoich finansów oraz planów osobistych i zawodowych. Bank, decydując, na jak długo udzieli Ci kredytu, weźmie pod uwagę dwa czynniki: Twoją zdolność kredytową oraz Twój wiek. Każdy bank ustala maksymalny limit wiekowy, przed

⁷ K. Szymański, Rekomendacja S KNF. Co reguluje i jakie zmiany wprowadzono w tym roku?, <https://direct.money.pl/artykuly/porady/rekomendacja-s-knf-co-reguluje-i-jakie-zmiany-do-niej-wprowadzono> [dostęp: 10.01.2023].

osiągnięciem którego musisz spłacić ostatnią ratę. Limit ten różni się w zależności od banku i może wynosić nawet 70 lub 75 lat. Jeśli masz 45 lat, to otrzymasz kredyt na najwyżej 30 lat, i to nie w każdym banku⁸.

Czy warto brać kredyt na maksymalny okres kredytowania?

Są plusy i minusy takiego rozwiązania. Jego główną zaletą jest niższa rata. Zatem maksymalny okres kredytowania może się sprawdzić, jeśli Twoje dochody są regularne, stabilne, ale niezbyt wysokie (wtedy maksymalny okres kredytowania może być jedyną słuszną opcją). Przy krótszym okresie spłaty rata może być za wysoka w stosunku do dochodów i bank, przeliczając Twoją zdolność kredytową, może uznać, że stać Cię tylko na spłacanie najniższej możliwej raty, czyli tej właściwej dla dłuższego okresu kredytowania. A jak wspomniałam wcześniej, maksymalnie może to być 35 lat.

Natomiast minusem maksymalnego okresu kredytowania jest znacznie wyższy koszt kredytu. Ponadto tak duże zobowiązanie i na tak długi okres może spowodować trudności lub całkowicie uniemożliwić pozyskanie innych kredytów czy pożyczek w przyszłości, gdyż za każdym razem rata kredytu hipotecznego będzie brana pod uwagę przy wyliczaniu zdolności kredytowej, co znacznie ją obniży (podobnie jak każde zaciągnięte zobowiązanie)⁹.

Przeanalizujemy krótszy i dłuższy okres kredytowania na przykładach. Aby zobrazować różnicę w całkowitych kosztach odsetkowych, porównajmy kredyty na 35 i 20 lat.

⁸ T. Nowak, *Okres kredytowania a kredyt hipoteczny – długi czy krótki okres spłaty?*, <https://platinumeye.pl/okres-kredytowania-kredyt-hipoteczny> [dostęp: 01.02.2022].

⁹ Tamże.

Kredyt na 35 lat

- Kwota kredytu: 440 000 zł
- Oprocentowanie kredytu: 8,25%
- Rodzaj rat: równe
- Rata miesięczna: 3205,36 zł
- Koszt odsetek: 906 251,63 zł

Kredyt na 20 lat

- Kwota kredytu: 440 000 zł
- Oprocentowanie kredytu: 8,25%
- Rodzaj rat: równe
- Rata miesięczna: 3749,09 zł
- Koszt odsetek: 459 781,33 zł

Różnica w odsetkach: 446 470,30 zł

Wnioski:

- Przy kredycie na 35 lat oddasz do banku odsetki w wysokości nieraz przekraczającej dwukrotność kwoty kredytu. Raty są niskie, ale ostateczny koszt jest bardzo wysoki.
- Przy kredycie na 20 lat kwota zapłaconych odsetek będzie o 446 470,30 zł niższa niż w przypadku kredytu na maksymalny okres kredytowania.
- Rata przy krótszym kredycie jest wyższa, ale ostatecznie oszczędzasz ogromną kwotę na odsetkach¹⁰.

I tu jeszcze raz przypomnę, że to, na ile lat bank udzieli Ci kredytu, będzie zależało od Twojej zdolności kredytowej i wieku.

¹⁰ Tamże.