



rynek warszawski nieruchomości

GARAŻE | ZA ILE SPRZEDAJĄ JE DEWELOPERZY

Miejsce dla auta nawet za 40 tys. zł **+F3**

PORADNIK | JAK SPRAWDZIĆ NAJEMCĘ MIESZKANIA

Właściciel może poprosić o zaświadczenie o zarobkach **+F4**

Który bank pożyczycy ci dużo

KREDYTY | Aby dostać 270 tys. zł na mieszkanie w Aliorze, wystarczy zarabiać 3 tys. zł. Ale już Deutsche Bank wymaga 4,9 tys. zł miesięcznie

GRAŻYNA BŁASZCZAK

- Szukając dla siebie kredytu hipotecznego, należy zwracać uwagę nie tylko na jego cenę, czyli na wysokość marży i prowizję, ale i to, czy w ogóle go dostaniemy. Czasami banki ustalają pewne zasady, które ograniczają dostępność kredytów, np. szczególnie popularne jest to przy kredytach walutowych. By dostać kredyt w euro, trzeba czasem zarabiać co najmniej 10 lub 12 tys. zł netto - mówi Marcin Krasoń, analityk w firmie Open Finance.

Dodaje, że przy kredytach złotych ograniczeniem jest najczęściej tzw. zdolność kredytowa, czyli maksymalna kwota kredytu, jaką bank może dać danemu klientowi. - Jest ona pochodną zarobków i kosztów utrzymania. Każdy bank ma własne algorytmy do wyliczania zdolności i różnice w poszczególnych instytucjach są naprawdę spore - zwraca uwagę Marcin Krasoń.

Jak liczą dochody

Na co zwracają uwagę banki? - Jednym z podstawowych czynników, który wpływa na zdolność kredytową, jest wyso-

kość dochodów. Banki do wyliczenia uwzględniają najczęściej średnie wynagrodzenie netto z trzech ostatnich miesięcy, ale często są od tej zasady wyjątki. Np. w Deutsche Banku w przypadku umowy o pracę średnia zostanie wyliczona na podstawie ostatnich 12 miesięcy - mówi Michał Krajkowski, główny analityk Domu Kredytowego Notus.

Podobnie w różny sposób banki interpretują premie, nagrody czy inne ruchome składniki wynagrodzenia. - Bank będzie w stanie zaakceptować ten element wynagrodzenia, jeśli ma on charakter stały i powtarzalny. Zatem dochód wyliczony i przyjęty przez bank do analizy może być inny w każdym banku. Podobnie sytuacja wygląda z dochodami uzyskiwanymi na podstawie działalności gospodarczej. Część banków wylicza go na podstawie dochodów z ostatnich 12 miesięcy, jednak zdecydowana większość policzy jako średnią z roku bieżącego i minionego - zapewnia Michał Krajkowski.

Banki analizują też stabilność dochodów, problemy z uzyskaniem kredytu może mieć więc przedsiębiorca, którego zarobki w bieżącym roku są niższe od tych z roku poprzedniego.

Z wyliczeń Open Finance wynika, że rodzina z dzieckiem zarabiająca dwukrotnie średniej krajowej - czyli dwa razy po 3640,84 zł - w banku Zachodnim WBK otrzyma kredyt na 317 tys. zł, a w PKO BP i ING Banku Śląskim pożyczycy nawet ponad 450 tys. zł kredytu.

- Ale na zdolność kredytową można spojrzeć i z drugiej strony: ile trzeba zarabiać, by otrzymać kredyt w wysokości 270 tys. zł na mieszkanie warte 300 tys., czyli posiadając 10-proc. wkład własny. W Aliorze, aby pożyczyc taką kwotę na 25 lat, wystarczy pensja 3 tys. zł, w Pekao i BNP Paribas musi to być już 3,6 tys. zł, a Deutsche Bank PBC wymaga przy takiej samej kwocie kredytu zarobków w wysokości aż 4,9 tys. zł - wylicza Marcin Krasoń.

Michał Krajkowski podkreśla z kolei, że duży wpływ na możliwość do uzyskania kwoty kredytu ma liczba osób w gospodarstwie domowym. Inną zdolność kredytową będzie miała rodzina dwuosobowa, inną czterosobowa, a jeszcze inną singiel niemający nikogo na utrzymaniu. - Składając wniosek, klient musi podać swoje miesięczne koszty utrzymania, ale każdy bank zakłada i tak swoje pewne minima takich wydatków. Za-

tem oświadczenie, że jest się w stanie utrzymać za np. 100 złotych, nie będzie przekonujące i bank z pewnością policzy znacznie wyższe koszty - podkreśla analityk Notusa.

Jak zwiększyć dług

Doradcy finansowi podpowiadają, że istnieje kilka sposobów, które mogą zwiększyć dostępne kwoty kredytu. Jednym z nich jest wydłużenie okresu kredytowania.

- Jednak dziś banki ciągle są zobligowane do liczenia zdolności kredytowej na maksymalnie 25 lat, co oznacza, że dłuższy okres spłaty nie zwiększy już dostępnych kwot kredytów. Jednak zaciągnięcie kredytu na 25 lat, a nie np. na 15 czy 20, może spowodować, że przyznana kwota będzie wyższa - mówi Michał Krajkowski.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku wyboru rat równych zamiast rat malejących. Z uwagi na to, że w początkowych latach raty malejące są wyższe niż raty analogicznego kredytu w ratach równych, zdolność kredytowa przy takim sposobie spłaty jest niższa. Jeśli zatem chcemy otrzymać wyższy kredyt, musimy wybrać raty równe. - Dobrym sposobem na poprawienie sobie zdolności kredytowej jest pozbycie się limitu w koncie, spłata rat za lodówkę czy rezygnacja z karty kredytowej. W ten sposób można podnieść swoją zdolność kredytową o kilkadziesiąt procent - zapewnia Marcin Krasoń.

Na przyznanie kredytu ma wpływ także dobra historia kredytowa. - Banki zwracają dużą uwagę na zawartość rejestru prowadzonego przez Biuro Informacji Kredytowej. Osoba nieposiadająca dobrej historii kredytowej powinna liczyć się z poważnymi utrudnieniami,

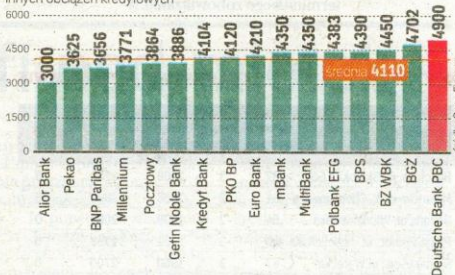
Ile bank pożyczycy samotnej osobie na mieszkanie. Maksymalne możliwe do uzyskania kwoty kredytu

bank	kwota	bank	kwota
Bank Pocztowy	371 000	MultiBank	334 000
Bank Millennium	369 000	mBank	334 000
ING Bank Śląski	368 000	Polbank	333 000
Gefin Noble Bank	367 000	BGŻ	314 000
Alior Bank	367 000	Nordea	312 000
PKO BP	361 000	BOŚ	312 000
Pekao SA	354 000	Credit Agricole	302 000
Kredyt Bank	345 000	BZ WBK	301 000
Citi Handlowy	343 000	EuroBank	284 000
Raiffeisen Bank	343 000	BPH	264 000
Deutsche Bank	336 000		

Założenia:
- dochód netto - 4000 zł
- brak zobowiązań
- jedna osoba przystępująca do kredytu,
- okres kredytowania - 25 lat.

źródło: obliczenia DK Notus

Ile musi zarabiać rodzina, aby pożyczyc na mieszkanie, w zł
Minimalne wymagane dochody, aby otrzymać 270 tys. zł kredytu w złotych, na mieszkanie za 300 tys. zł, przy założeniu, że 3-osobowa rodzina nie ma innych obciążeń kredytowych



OPINIA

Michał Krajkowski

główny analityk Domu Kredytowego Notus

Warto pamiętać, że banki - oceniając klienta - nie biorą pod uwagę przyszłych, planowanych dochodów. Zatem, jeśli po zakupie nowej nieruchomości planujemy wynająć dotychczas zajmowaną, to nawet, jeśli mamy



już podpisaną umowę najmu, to bank nie uwzględni tego dochodu, licząc zdolność kredytową. Na zdolność kredytową olbrzymi wpływ mają także dotychczas spłacane zobowiązania. Powodują, że można się ubiegać

DLA „RZ”

o znacznie niższe kwoty. Zdolność kredytowa obniża także karty kredytowe. Nawet w sytuacji, gdy z nich w ogóle nie korzystamy, bank traktuje je jako potencjalną możliwość zadłużenia. Z tego powodu, jeśli ubiegamy się o kredyt, warto wcześniej uporządkować swoje finanse i zrezygnować z nieużywanych kart i limitów w kontach, gdyż mogą one znacząco obniżyć zdolność kredytową. ■

np. wyższym oprocentowaniem oraz koniecznością ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń - mówi Andrzej Prajsnar z portalu RynekPierwotny.com. - W pewnych sytuacjach bank może nawet odmówić udzielenia kredytu wnioskodawcy, który miał poważne problemy ze spłatą wcześniejszych zobowiązań.

Ostatnio pojawiły się ogłoszenia firm specjalizujących się

w wyczyszczeniu historii kredytowej zleciodawców. Działalność takich przedsiębiorstw opiera się przede wszystkim na korzystaniu z niewiedzy klientów. Marta Pawlikowska z firmy Consee Doradcy Finansowi zaznacza, że usunięcie informacji na temat zaległości kredytowych nie jest możliwe przed upływem pięciu lat od daty całkowitego uregulowania zadłużenia. ■

W ekonomia24.pl

Nieruchomości

Wygraj projekt domu swoich marzeń

- Napisz na nieruchomosci@rp.pl, jak będzie wyglądał Twój wymarzony dom
- Nasi eksperci doradzą, jak go zbudować
- Autorzy najciekawszych propozycji otrzymają projekt gotowego domu

Więcej na rp.pl/dom