

To trzeba wiedzieć!

Jakie pojęcia spotkasz w drodze po swój kredyt?

Oprocentowanie zmienne - Oprocentowanie ustalane jako suma WIBOR (część zmienna) i marży banku (część stała). Wysokość oprocentowania zmiennego może zmieniać się wiele razy w okresie trwania umowy (np. z uwagi na zmiany wysokości wskaźnika referencyjnego WIBOR). Jeśli WIBOR wzrośnie lub spadnie to tak zachowa się również rata Twojego kredytu.

Oprocentowanie stałe przez 5 lat - Oprocentowanie ustalane jako suma 5-letniej stałej stopy bazowej i marży banku. Wysokość 5-letniej stałej stopy bazowej nie ulega zmianie w okresie jej obowiązywania. W zależności od banku po 5 latach następuje przejście na oprocentowanie zmienne lub ustalane są nowe warunki oprocentowania stałego na kolejne 5 lat.

WIBOR - Pod tym skrótem kryje się - Warsaw Interbank Offered Rate – wysokość oprocentowania na polskim rynku międzybankowym. Jest to zatem po prostu stopa procentowa, po jakiej banki komercyjne będące uczestnikami panelu WIBOR udzielają pożyczek innym bankom komercyjnym, ale jest też częścią oprocentowania Twojego kredytu. O zmianie wysokości stopy procentowej decyduje Rada Polityki Pieniężnej.

Marża - To składowa części oprocentowania kredytu udzielanego przez bank. Marża banku to wartość, jaką bank zarabia udzielając Ci kredytu.

Hipoteka - To jedno z ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości. Służy ona zabezpieczeniu kredytu mieszkaniowego. Hipoteka pozwala wierzycielowi hipotecznemu (bankowi) na dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z nieruchomości. Po spłacie kredytu hipoteka jest wykreślana z Księgi Wieczystej.

Karencja - Okres zawieszenia spłaty kapitału kredytu. W okresie karencji kredytobiorca spłaca jedynie odsetki. Stosowana na rynku pierwotnym, gdy nieruchomość jest jeszcze w budowie, a kredyt już jest uruchamiany w transzach. Przy kredycie na budowę domu również spotkasz się z karencją w niektórych bankach do momentu zakończenia budowy.

Profesjonalne Finanse

Słomińskiego 17/29, 00-195 Warszawa

Tel: 577 570 004 mail: kontakt@profesjonalnefinanse.pl

Całkowity koszt kredytu - Łączna kwota wszystkich odsetek, prowizji i innych opłat, które kredytobiorca zobowiązany jest ponieść w związku z zaciągniętym kredytem, pożyczką lub innym produktem

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) - RRSO to faktyczny koszt kredytu w ujęciu rocznym. Uwzględnia ona wszelkie koszty ponoszone przez kredytobiorcę: odsetki, prowizje oraz inne opłaty, które wpływają na koszt kredytu.

Wakacje kredytowe - To możliwość zawieszenia spłaty kredytu na określony czas (np. jeden miesiąc w ciągu roku lub przez kilka miesięcy raz na kilka lat).

Zdolność kredytowa - Jest to kwota, którą w opinii banku jesteś w stanie przeznaczyć na spłatę udzielonego kredytu.

W celu obliczenia zdolności kredytowej bank potrzebuje następujących danych:

Dochód – w zależności od formy zatrudnienia, będzie on potwierdzony zaświadczeniem o zatrudnieniu (umowa o pracę) lub PIT i dokumentami firmowymi (Działalność Gospodarcza).

Zobowiązania - miesięczne obciążenia budżetu domowego z tytułu posiadanych zobowiązań wpływają w znaczący sposób na Twoje możliwości finansowe, dlatego banki żądają potwierdzenia wysokości wszystkich zobowiązań (limity, pożyczki odnawialne, karty kredytowe, itp.),

Koszty stałe - niezależnie od posiadanych (lub nie) zobowiązań, banki przyjmują pewną wartość, która stanowi część dochodu przeznaczanego „na życie”. Kwota ta jest uzależniona od liczby osób pozostających na Twoim utrzymaniu, Twojego dochodu oraz deklarowanych kosztów. Koszty stałe zawsze pomniejszają dochód i tym samym powodują ograniczenie możliwości obsługi rat kredytowych.

Profesjonalne Finanse

Słomińskiego 17/29, 00-195 Warszawa

Tel: 577 570 004 mail: kontakt@profesjonalnefinanse.pl

Nadpłata kredytu/wcześniejsza spłata - Poza bieżącą spłatą rat, wynikającą z harmonogramu kredytowego, masz prawo do wcześniejszej spłaty kredytu. Nadpłata taka jest często obciążona prowizją rekompensacyjną, ale zgodnie z decyzją KNF, opłata ta nie może być naliczana po 3 roku trwania kredytu. Wiele z banków rezygnuje z niej w ogóle więc możesz nadpłacać swój kredyt od samego początku bez kosztów.

Po dokonaniu nadpłaty zmniejsza się saldo kredytu, co powoduje, że musi ulec zmianie harmonogram spłaty (ustalony dla pierwotnej kwoty kredytu). W zależności od banku i rodzaju kredytu, odbywa się to poprzez skrócenie okresu spłaty lub proporcjonalne zmniejszenie rat.

Współczynnik LTV (Loan-to-value ratio) - Współczynnik wartości kwoty kredytu hipotecznego do wycenionej wartości nieruchomości bądź do jej ceny sprzedaży. Przykładowo, jeżeli wyceniona wartość lub cena sprzedaży nieruchomości wynosi 100.000 PLN, a kwota kredytu hipotecznego 80.000 PLN, współczynnik LTV wynosi 80%.

Wkład własny- Stanowi różnicę pomiędzy kosztami przedsięwzięcia a kwotą kredytu. Wkład własny to posiadane przez Ciebie środki możliwe do sfinansowania części inwestycji. Najczęściej banki określają minimum, które musi zostać wniesione. Udzielając kredytu na korzystniejszych warunkach bank chce uzyskać potwierdzenie, że druga strona jest w stanie zainwestować własne środki i tym samym zwiększyć swoją wiarygodność finansową.

Dziś minimalny wkład własny w Polsce wynosi 10 %. Rekomendowany wynosi 20 %. Jeśli posiadamy 10 % wkładu własnego to dodatkowe 10 % będziemy zobligowani ubezpieczyć Ubezpieczeniem Niskiego Wkładu Własnego.

Prowizja - Prowizja od kredytu hipotecznego to jednorazowa opłata pobierana przez bank. Jej wysokość ustalana jest jako procent od wartości kredytu. Czasami banki rezygnują z prowizji, ale zazwyczaj wtedy wymagają zakupu dodatkowych produktów np. karty kredytowej lub ubezpieczeń.

Profesjonalne Finanse

Słomińskiego 17/29, 00-195 Warszawa

Tel: 577 570 004 mail: kontakt@profesjonalnefinanse.pl

Ubezpieczenie pomostowe – ubezpieczenie ryzyka banku udzielającego kredytu hipotecznego w zakresie jego spłaty, w okresie od dnia wypłaty kredytu, maksymalnie do dnia uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku w księdze wieczystej.

Ubezpieczenie nieruchomości - Pamiętaj, że bank może wymagać zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości. Większość banków pozwoli zawrzeć polisę w dowolnym Towarzystwie Ubezpieczeniowym, ale niektóre będą wymagały, aby polisa była zawarta za pośrednictwem banku.

Ryzyka utraty pracy - Ubezpieczenie kredytu hipotecznego od utraty pracy przyjmuje formę dobrowolną. Jednak banki mogą proponować to ubezpieczenie w ramach większego pakietu ubezpieczeniowego, który jest częścią kredytu hipotecznego. Najczęściej jednak zapisy w Ogólnych Warunkach Umowy są trudne do spełnienia, więc zanim zdecydujesz się na takie ubezpieczenie, sprawdź czy będziesz mogła/mógł z niego skorzystać.

Ubezpieczenie Niskiego Wkładu Własnego - Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest to zabezpieczenie banku, gdy klient nie dysponuje wymaganym wkładem własnym, wynoszącym 20% wartości nieruchomości. Bezwzględnie musisz posiadać 10 % wkładu własnego, pozostałe 10% bank zabezpieczy w formie ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, za które Ty zapłacisz składkę, która powiększy ratę Twojego kredytu.

Ubezpieczenie Życia – Niektóre banki wymagają także ubezpieczenia życia. Czasami pozwalają dostarczyć ubezpieczenie z zewnętrznej firmy, czasami „wymuszają” swoje w ramach aktualnej promocji czy pakietu, w którym chcemy wziąć kredyt, czasami ubezpieczenie to nie jest w ogóle wymagane. Warto jednak rozważyć zakup takiej polisy, ponieważ może ona zabezpieczyć naszą rodzinę.

Profesjonalne Finanse

Słomińskiego 17/29, 00-195 Warszawa

Tel: 577 570 004 mail: kontakt@profesjonalnefinanse.pl