

Czym jest kredyt hipoteczny i jakie mamy jego rodzaje?

Autor:

Przemysław Mudel

p.mudel@niezaleznydoradca.pl

Copyright © 2007 Przemysław Mudel

Edycja z dnia: 02 stycznia 2012

W ostatnim okresie nastąpiło zdecydowane uogólnienie pojęcia kredytu hipotecznego. Większość osób używając tego terminu, ma na myśli kredyty mieszkaniowe. W praktyce kredyt hipoteczny jest długoterminowym kredytem bankowym, którego głównym zabezpieczeniem jest hipoteka. Do dalszych naszych rozważań obierzmy jednak ścieżkę rozumowania, którą podąża większość przyszłych kredytobiorców i doradców kredytowych, przyjmijmy, więc że mówiąc o kredycie hipotecznym będziemy mówili o:

- kredycie mieszkaniowym,
- kredycie konsolidacyjnym
- pożyczce hipotecznej

Obecnie najpopularniejszymi i najbardziej poszukiwanymi kredytami hipotecznymi są kredyty mieszkaniowe. Te ze względu na cel kredytowania możemy podzielić na:

1. Kredyt mieszkaniowy przeznaczony na zakup gotowej nieruchomości (oddanej do użytkowania)
2. Kredyt mieszkaniowy przeznaczony na zakup lub budowę nieruchomości w trakcie inwestycji budowlanej
3. Kredyt mieszkaniowy przeznaczony na zakup działki budowlanej

Mieszkaniowy kredyt hipoteczny (potocznie nazywanym kredytem hipotecznym) przeznaczonym na zakup gotowej nieruchomości możemy finansować:

- a. zakup nieruchomości na rynku wtórnym;
- b. zamianę posiadanej nieruchomości na inną nieruchomość;
- c. zakup wybudowanej nieruchomości od Inwestora zastępczego (na rynku pierwotnym) – warunkiem jest podpisanie aktu notarialnego przed uruchomieniem kredytu;
- d. zakup nieruchomości na rynku wtórnym bezpośrednio od Spółdzielni mieszkaniowej;
- e. remont (modernizację), wykończenie nieruchomości niewymagający pozwolenia na budowę zgodnie z Prawem budowlanym;
- f. przekształcenie lokatorskiego prawa do nieruchomości w spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości/prawo odrębnej własności;
- g. wykup nieruchomości (w formie przetargu albo w formie bezprzetargowej);

- h. spłatę kredytu hipotecznego przeznaczonej na cel mieszkaniowy w innym banku;
- i. zwrot udokumentowanych, poniesionych przez Kredytobiorcę kosztów na zakup/budowę/wykończenie/remont posiadanej nieruchomości, poniesionych w ciągu ostatnich 12 lub 24 miesięcy (w zależności od banku);
- j. inne (w zależności od banku);

Mieszkaniowy kredyt budowlano-hipoteczny (potocznie nazywanym kredytem budowlano-hipotecznym) przeznaczonym na budowę lub na zakup i dokończenie budowy możemy finansować:

- a. zakup budowanej nieruchomości na rynku pierwotnym (od Inwestora zastępczego);
- b. budowę domu jednorodzinnego przez Kredytobiorcę (tak zwana budowa sposobem gospodarczym);
- c. przebudowę (rozbudowę, nadbudowę) nieruchomości;
- d. remont (modernizację) nieruchomości wymagające pozwolenia na budowę zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
- e. adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne (np. poddasza, sutereny, lokale użytkowe);
- f. zakup działki budowlanej wraz z rozpoczętą inwestycją oraz dokończenie budowy domu jednorodzinnego przez Kredytobiorcę;
- g. nabycie ekspektatywy prawa własności do nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości;
- h. nabycie wierzytelności wynikającej z umowy o budowę nieruchomości zawartej pomiędzy osobą trzecią a Developerem;
- i. inne (w zależności od banku);

Większość banków bardzo często pozwala osobą zaciągającym kredyty hipoteczne, jak i budowlano-hipoteczne finansować również cele dodatkowe:

- a. zwrot (refinansowanie) kosztów operatu szacunkowego (wyceny nieruchomości);
- b. zwrot wniesionego wkładu własnego (np. zaliczki, wkładu inwestycyjnego) na zakup/budowę nieruchomości;
- c. zwrot kosztów związanych z zaciąganiem kredytem:
 - opłaty;
 - prowizje;
 - składki;
 - koszty ustanawianych zabezpieczeń;
 - inne;

d. koszty pośrednie związane z zakupem nieruchomości:

- koszty aktu notarialnego;
- prowizje agencji pośrednictwa;
- inne uzasadnione koszty (w zależności od banku);

Biorąc po uwagę kredytowanie celów dodatkowych, powinniśmy pamiętać o tym, że nie mogą one występować w oderwaniu od podstawowych celów kredytu mieszkaniowego.

Drugim ograniczeniem może okazać się to, że kwota kredytu wraz z celami dodatkowymi nie może być przekroczyć pewnej założonej przez bank wartości. W zależności od banku mogą to być:

- obecna wartość rynkowa nieruchomości;
- docelowa wartość rynkowa nieruchomości;
- 104%, 110%, 135% obecnej wartości nieruchomości;
- inne (w zależności od banku);

Coraz większą popularnością cieszą się ostatnio również **kredyty konsolidacyjne**. Są to kredyty przeznaczone na spłatę innych zobowiązań finansowych kredytobiorcy. Bank udzielający kredytu konsolidacyjnego reguluje zobowiązania kredytobiorcy (konsoliduje zobowiązania).

Banki najczęściej zgadzają się na przejęcie i spłatę następujące zobowiązań:

1. kredytów mieszkaniowych;
2. kredytów samochodowych;
3. kredytów konsumpcyjnych;
4. kredytów w kartach kredytowych,
5. kredytów w rachunkach osobistych
6. innych kredytów i pożyczek z wyjątkiem tych zaciągniętych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą

Niektóre banki pozwalają również na to by część środków z kredytów konsolidacyjnych została przeznaczona na dowolnie wybrany przez kredytobiorcę cel, o ile nie jest on związany z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

Ostatnią grupą kredytów hipotecznych, jaką chcę omówić są **pożyczki hipoteczne**.

Pożyczka hipoteczna jest skierowana do osób posiadających już jakąś nieruchomość. Pożyczkobiorca pozwalając bankowi na zabezpieczenie się na tej nieruchomości, może liczyć na to, że otrzyma środki przeznaczone na każdy dowolnie wybrany cel, o ile nie jest on związany z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą.

Chciałbym, aby byli Państwo świadomi tego, że banki przez cały czas starają się wprowadzać na rynek coraz to nowe produkty kredytowe zabezpieczone hipoteką. Już dzisiaj możemy liczyć na to, że niektóre banki przedstawiają nam oferty:

- kredytów przeznaczonych na cele komercyjne,
- otwartych linii kredytowych

Możliwość zadłużenie się pod zastaw hipoteki cały czas rośnie, spełniając oczekiwania coraz szerszej grupy klientów. Oferty banków większości przypadków są bardzo do siebie podobne jednak dopiero gruntowna analiza większości, jeżeli nie wszystkich ofert może pozwolić na dobranie produktu najlepiej dopasowanego do indywidualnych potrzeb danego kredytobiorcy.

Od autora:

Wybierając ofertę kredytową, należy pamiętać o wielu czynnikach wpływających na jej atrakcyjność. W następnym poradniku postaram się omówić problem budowy oprocentowania kredytu oraz jego wpływu na kredyty hipoteczne.

Zapraszam do lektury, oraz proszę o zgłaszanie wszelkich uwag i propozycji, które mógłbym wykorzystać podczas doskonalenia treści poradników udostępnianych na www.niezaleznydoradca.pl. Mamy nadzieję, że wspólnie uda się nam uczynić nasze publikacje czytelniejszymi i bardziej dostosowanymi do Państwa potrzeb.

Pozdrawiam

Przemysław Mudel