

Zbigniew Dobosiewicz

KREDYT HIPOTECZNY

Poradnik

Difin

Spis treści

Wprowadzenie

9

ROZDZIAŁ I

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

13

1. Ogólne warunki uzyskiwania kredytów hipotecznych 13
2. Zdolność kredytowa 17
 - 2.1. Czym jest zdolność kredytowa? 17
 - 2.2. Jak jest obliczana zdolność kredytowa? 20
 - 2.3. Wiek klienta a zdolność kredytowa 21
3. Ograniczenia wielkości kredytu 22
 - 3.1. Co robimy, jeśli zdolność kredytowa jest zbyt niska? 22
 - 3.2. Konsekwencje wydłużenia okresu spłat 23
 - 3.3. Zadowolamy się mniejszym mieszkaniem 25
4. Kredyt zaciąga Polak zamieszkały za granicą 26
5. Umowa kredytowa 28

ROZDZIAŁ II

Ile naprawdę kosztują kredyty hipoteczne?

30

1. Czy kredyt hipoteczny jest tani? 30
 - 1.1. Niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych 30
 - 1.2. Ile w sumie zapłacimy bankowi za kredyt? 31

6 Spis treści

2. Składniki kosztu kredytu	32
2.1. Pozabankowe koszty kredytu	32
2.2. Koszt prowizji kredytowej	33
2.3. Oprocentowanie kredytu	34
3. Stała i zmienna stopa procentowa	35
3.1. Spłata kredytu o stałej stopie procentowej	36
3.2. Mechanizm zmiennej stopy procentowej	37
3.3. Wpływ zmiennej stopy procentowej na wielkość spłat	40
4. Wysokość dochodów, wielkość udziału własnego i inne czynniki wpływające na koszt kredytu hipotecznego	42
4.1. Czy bogatszy klient zapłaci więcej za kredyt?	42
4.2. Udział własny a koszt kredytu	43
5. Kredyty z państwową dopłatą	46

ROZDZIAŁ III

System spłat i waluta kredytu	49
1. Jaki system spłat wybrać (raty równe, rosnące, malejące)	49
1.1. Jak banki naliczają raty kredytowe	49
1.2. Spłata kredytu w ratach równych	51
1.3. Spłata kredytu w ratach rosnących	53
1.4. Spłata kredytu w ratach malejących	54
1.5. Który system spłat jest korzystniejszy?	56
2. Co lepsze – kredyt złotowy czy dewizowy?	56
2.1. Wybór nie jest definitywny – można zmienić walutę kredytu	57
2.2. Kredyt złotowy	58
2.3. Kredyty w euro i we frankach	59
2.4. Porównanie kosztu kredytów w złotych i w walutach obcych	60
2.5. Koszt różnic kursowych	64

ROZDZIAŁ IV

Gdzie szukać kredytu i informacji o nim?	66
1. Kim są pośrednicy kredytowi?	66
2. Korzyści klienta z zapoznania się z ofertą pośredników kredytowych	68
3. Internet jako źródło informacji o kredycie	70
4. Bezpośredni kontakt z bankiem	71

ROZDZIAŁ V**Rodzaje kredytów hipotecznych**

1. Kredyty na zakup mieszkania	75
2. Kredyty na budowę i zakup domu	76
3. Kredyty na remont i rozbudowę	78
4. Inne typy kredytów hipotecznych	80

ROZDZIAŁ VI**Zabezpieczenia i ubezpieczenie kredytu**

1. Wymagania banków w zakresie zabezpieczeń	85
1.1. Zasady oceny wielkości zabezpieczeń	85
1.2. Wartość zabezpieczeń a wartość kredytu	87
2. Zabezpieczenia osobiste wymagane przez bank	88
3. Zabezpieczenia rzeczowe	90
4. Zabezpieczenia hipoteczne	90
4.1. Nieruchomość jako przedmiot zabezpieczenia	91
4.2. Księgi wieczyste	92
4.3. Ustanowienie hipoteki	93
5. Problemy związane z zabezpieczeniami hipotecznymi	94
5.1. Hipoteka na kupowanym mieszkaniu	94
5.2. Zasady hipotecznego obciążenia nieruchomości	95
5.3. Korzyści banków z hipoteki	96
6. Wycena wartości zabezpieczeń i jej koszt	97
6.1. Problemy z oceną rzeczywistej wartości zabezpieczeń	97
6.2. Podstawowe metody wyceny wartości zabezpieczeń	98
7. Rachunek powierniczy	100
8. Ubezpieczenie zabezpieczeń i kredytobiorcy	101
8.1. Ubezpieczenie zabezpieczeń	102
8.2. Ubezpieczenie kredytobiorcy	103

ROZDZIAŁ VII**Trudności ze spłatą kredytów**

1. Przyczyny trudności ze spłatą kredytów hipotecznych	105
2. Polityka banku w przypadku „złych kredytów”	108
3. Bank chce rozwiązać problem zaległości kredytowych ugodowo – restrukturyzacja kredytu	111

4. Bank jest zmuszony do doprowadzenia do przejęcia zabezpieczeń – windykacja kredytu	114
5. Egzekucja komornicza	115
6. Straty wynikające z windykacji kredytów	119
7. Kredyt refinansowy – korzystne rozwiązanie dla części kredytobiorców w trudnej sytuacji	121

Zakończenie	125
-------------	-----

Wybrana literatura	127
--------------------	-----