

Spis treści

Wprowadzenie	XI
Bibliografia	XIII
Akty prawne	XV
Rozdział I. Ogólna charakterystyka kredytów mieszkaniowych	1
1. Rozwój kredytu mieszkaniowego i jego przyczyny	1
1.1. Wzrost atrakcyjności kredytów mieszkaniowych dla banków i dla klientów	1
1.2. Wzrost masy kredytów	2
1.3. Kredytodawcy i kredytobiorcy, czyli kto daje i kto otrzymuje kredyt?	4
2. Banki udzielające kredytów mieszkaniowych	6
2.1. Najwięksi kredytodawcy	6
2.2. Problem wyboru właściwego banku przez kredytobiorcę	8
2.3. Pośrednicy kredytowi	11
2.4. Kredyt za pośrednictwem deweloperów	13
3. Prawne podstawy kredytowania budownictwa mieszkaniowego	14
3.1. Prawo bankowe	14
3.2. Kredyt a pożyczka	15
3.3. Zasady umowy kredytowej	16
3.4. Dziedziczenie obciążeń kredytowych	20
4. Podstawowe zasady udzielania kredytów mieszkaniowych ...	21
4.1. Instrukcja kredytowa	21
4.2. Ocena zdolności kredytowej klienta	22
4.3. Wiek kredytobiorcy	24
4.4. Zaufanie banku do klienta	24
Rozdział II. Procedury kredytowe przy kredytach mieszkaniowych	26
1. Procedury kredytowe jako element selekcji i segmentacji klientów	26

2. Etapy procedur kredytowych	27
3. Tworzenie dokumentacji kredytowej klienta	28
3.1. Wniosek kredytowy	28
3.2. Załączniki	29
4. Weryfikacja i analiza dokumentacji	30
4.1. Wstępna weryfikacja dokumentacji klienta	30
4.2. Inspekcja kredytowa	32
4.3. Analiza dokumentacji	33
5. Decyzja kredytowa	35
5.1. Wstępne przygotowanie decyzji	35
5.2. Podejmowanie decyzji	36
6. Monitoring kredytu mieszkaniowego	36
Rozdział III. Zabezpieczenia kredytu	37
1. Formalne wymogi odnoszące się do zabezpieczeń kredytów mieszkaniowych	37
1.1. Praktyki banków w zakresie zabezpieczeń	37
1.2. Podstawowe rodzaje zabezpieczeń	38
2. Zabezpieczenia hipoteczne	40
2.1. Księga wieczysta	40
2.2. Ustanowienie hipoteki i jej rodzaje	41
2.3. Obciążenia hipoteczne	42
2.4. Dług gruntowy	44
3. Przewłaszczenia i zastawy	45
3.1. Podstawowe zasady ustanawiania przewłaszczeń i zastawów	45
3.2. Problemy funkcjonowania zastawów	45
4. Weksel własny <i>in blanco</i>	46
5. Poręczenia i gwarancje	47
5.1. Poręczenia	47
5.2. Gwarancje	48
6. Inne formy zabezpieczeń	48
6.1. Blokada rachunku i cesja należności	48
6.2. Rachunek powierniczy	49
7. Ubezpieczenie zabezpieczeń i kredytobiorcy	50
7.1. Ubezpieczenie od ognia i zdarzeń losowych	50
7.2. Ubezpieczenie w okresie wpisu hipoteki i ubezpieczenie zamiast udziału własnego	51
7.3. Ubezpieczenie na życie i zdrowie	52
7.4. Ubezpieczenie od utraty pracy	52
8. Zasady wyceny wartości zabezpieczeń i ich koszt	52
8.1. Podstawowe problemy z zabezpieczeniami	52

8.2. Najważniejsze metody wyceny wartości zabezpieczeń.....	54
8.3. Metoda wartości bankowo-hipotecznej.....	55
Rozdział IV. Koszt kredytów mieszkaniowych	57
1. Specyfika zasad naliczania kosztu oprocentowania kredytów mieszkaniowych.....	57
2. Mechanizm ustalania kosztu kredytu	59
3. Stała i zmienna stopa procentowa	62
4. Udział własny a oprocentowanie kredytu	63
5. Wpływ waluty kredytu na jego koszt	64
6. Prowizja kredytowa	68
7. Inne koszty bankowe	68
8. Promocje	69
9. Pozabankowe koszty kredytów	71
Rozdział V. Typy kredytów mieszkaniowych	72
1. Zróżnicowane podziały kredytów mieszkaniowych	72
1.1. Kredyty gotówkowe i bezgotówkowe	72
1.2. Kredyty krótko- i długoterminowe	73
1.3. Podział na kredyty złotowe i dewizowe	74
1.4. Kredyty w rachunku bieżącym i w rachunku kredytowym.....	75
1.5. Kredyty komercyjne i preferencyjne	75
1.6. Przeznaczenie kredytów jako kryterium podziału	76
2. Kredyty na zakup mieszkania	78
2.1. Przeznaczenie kredytu i warunki jego uzyskania	78
2.2. Dokumentacja kredytowa klienta.....	78
2.3. Koszt kredytu	80
3. Kredyty na budowę domu	81
3.1. Przeznaczenie kredytu	81
3.2. Dokumentacja kredytowa klienta	81
3.3. Koszt kredytu	84
3.4. Kredyty budowlane dla przedsiębiorstw	85
4. Kredyty na remont i rozbudowę	85
4.1. Przeznaczenie kredytu	85
4.2. Dokumentacja kredytowa klienta	85
4.3. Koszt kredytu	86
5. Kredyty konsolidacyjne i refinansowe	86
5.1. Przeznaczenie kredytu	86
5.2. Formalności, wysokość i koszt kredytu konsolidacyjnego	87
6. Inne typy kredytów	89

Rozdział VI. Spłata kredytów mieszkaniowych	91
1. Ogólne zasady wypłaty i spłat kredytów mieszkaniowych	91
2. Spłata kredytu w ratach równych (annuitetowych).....	93
3. Spłata kredytu o ratach rosnących i malejących	94
4. Porównanie systemów spłat	96
5. Czy opłaca się spłacić kredyt mieszkaniowy przed terminem?.....	96
Rozdział VII. Co się dzieje w przypadku niespłacania kredytu?	99
1. Ryzyko kredytowe banku i klienta	99
1.1. Ryzyko „złych kredytów”	99
1.2. Ryzyko poważnego pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy w okresie kredytowania.....	101
1.3. Ryzyko wzrostu kosztów zakupu i budowy domu lub mieszkania	103
1.4. Ryzyko kursowe (walutowe).....	105
2. Skutki niespłacania kredytu dla banku	106
3. Problemy z polubownym przejmowaniem zabezpieczeń	108
4. Kredyt konsolidacyjny w przypadku trudności ze spłatą kredytu mieszkaniowego	109
5. Restrukturyzacja kredytu	110
6. Windykacja kredytu mieszkaniowego	112
6.1. Bankowy tytuł egzekucyjny i egzekucja komornicza..	113
6.2. Egzekucja z nieruchomości	115
6.3. Inne formy egzekucji komorniczej	116
6.4. Rezultaty windykacji	117
Zakończenie	120
Załączniki	121
Załącznik nr 1 – Wniosek kredytowy na kredyt mieszkaniowy „Własny ką” (w PKO BP)	123
Załącznik nr 2 – Wniosek kredytowy na pożyczkę hipoteczną i kredyt konsolidacyjny (w HypoVereinsbank)	127
Załącznik nr 3 – Wniosek kredytowy ASP-1 dla przedsiębiorców z segmentu SME	136
Załącznik nr 4 – Regulamin udzielania kredytu „Pewne mieszkanie” dla osób fizycznych (w BGK).....	141
Załącznik nr 5 – Przykład bankowej oferty kredytowej udzielanej we współpracy z przedsiębiorstwem pośrednictwa kredytowego	157

Pomocnicze akty prawne	167
Ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.)	169
Ustawa z 1.4.2004 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz o zmianie innych ustaw (Dz.U. Nr 91, poz. 870) – wyciąg	175
Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) – wyciąg	179