

Kredyty mieszkaniowe – pytania i odpowiedzi

1) Dlaczego warto wybrać kredyt w banku spółdzielczym?

Główne korzyści to:

- czas oczekiwania na decyzję – kilka dni od złożenia kompletu dokumentów,
- atrakcyjne warunki finansowe i żadnych ukrytych kosztów:
 - 0 zł prowizji za rozpatrzenie wniosku,
 - 0 zł prowizji za udzielenie kredytu,
 - 0 zł prowizji za wcześniejsze spłaty,
- niska marża,
- Ty wybierasz rodzaj oprocentowania: stałe lub zmienne,
- pomoc doradcy przez cały proces kredytowy,
- brak ryzyka wahań kursowych – kredyt udzielany jest w złotych polskich,
- Ty wybierasz, czy chcesz spłacać w ratach równych czy malejących,
- część kredytu możesz przeznaczyć na dowolny cel,
- nie musisz przedkładać faktur dot. wykonanych nakładów na rozliczenie kredytu.

2) Kto może ubiegać się o kredyt mieszkaniowy?

O kredyt mogą ubiegać się osoby:

- zatrudnione na umowę o pracę,
- pracujące na umowach cywilnoprawnych,
- osiągające regularne dochody,
- prowadzące działalność gospodarczą lub rolniczą.

3) Na co mogę otrzymać kredyt mieszkaniowy?

Kredyt możesz przeznaczyć m.in. na:

- zakup działki budowlanej lub rekreacyjnej,
- zakup mieszkania lub domu,
- budowę domu,
- remont lub modernizację mieszkania lub domu,
- spłatę kredytu mieszkaniowego w innym banku,
- wykup mieszkania spółdzielczego lub gminnego.

Do 20% kwoty inwestycji możesz otrzymać środki na cel dowolny.

4) Jak sprawdzić swoją zdolność kredytową?

Można:

- porozmawiać osobiście z doradcą w placówce,
 - skontaktować się z doradcą telefonicznie,
 - skorzystać z kalkulatora kredytowego na stronie internetowej banku,
- Doradca odpowie na pytania, rozwieje wątpliwości i wszystko wyjaśni.

5) Czy potrzebny jest wkład własny?

Potrzebny jest wkład własny (wkład własny czyli różnica pomiędzy kosztami przedsięwzięcia a kwotą kredytu) na minimum 10% kwoty inwestycji.

6) Jakie dokumenty są potrzebne?

Najczęściej:

- dokument tożsamości,
- potwierdzenie dochodów,
- dokumenty dot. nieruchomości,
- dokumenty dot. inwestycji,
- wyciągi bankowe.

7) Jak długo muszę czekać na decyzję kredytową?

Decyzję kredytową wydajemy w ciągu 21 dni od momentu, gdy dostarczysz komplet wymaganych dokumentów. Zazwyczaj jednak czas oczekiwania na decyzję wynosi kilka dni od złożenia kompletu dokumentów.

Czas zależy od:

- kompletności dokumentów,
- rodzaju nieruchomości,
- indywidualnej sytuacji klienta.

W wielu przypadkach wstępna analiza możliwa jest szybko po złożeniu wniosku.

8) Czy można wcześniej spłacić kredyt?

Możliwa jest wcześniejsza spłata lub nadpłata kredytu bez żadnych dodatkowych opłat.

9) Czy można otrzymać kredyt bez umowy o pracę?

Tak, bank akceptuje również dochody uzyskiwane z tytułu:

- umów zlecenia,
- umów o dzieło,
- kontraktów,
- działalności gospodarczej lub rolniczej,
- innych regularnych źródeł dochodu.

10) Czy historia w BIK ma znaczenie?

Tak, historia spłat wpływa na ocenę wiarygodności kredytowej. Regularne spłaty mogą pozytywnie wpływać na ocenę. Brak historii kredytowej nie przeszkadza w uzyskaniu kredytu.

11) Czy mogę mieć kredyt wspólnie z inną osobą?

Tak, wspólny kredyt mogą zaciągać np.:

- małżonkowie,
- partnerzy,
- członkowie rodziny.

Może to wpłynąć na zdolność kredytową.

12) Co wpływa na wysokość raty?

Na ratę wpływają m.in.:

- kwota kredytu,
- okres spłaty,
- oprocentowanie,
- rodzaj rat,

- wkład własny.

13) Czy można otrzymać kredyt online?

Część procesu może odbywać się online:

- analiza możliwości,
- kontakt z doradcą,
- przesłanie dokumentów,
- wstępna decyzja.

14) Jak przygotować się do rozmowy z doradcą?

Warto przygotować:

- informację o dochodach,
- miesięczne zobowiązania,
- orientacyjną wartość nieruchomości,
- wysokość wkładu własnego.

15) Czy można zwiększyć swoją zdolność kredytową?

Czasami pomocne może być:

- spłacenie części zobowiązań,
- ograniczenie limitów kredytowych,
- wydłużenie okresu kredytowania,
- dodatkowy współkredytobiorca.

Zalecamy kontakt z doradcą, który wyjaśni wszelkie wątpliwości.

16) Czym się różni oprocentowanie stałe i oprocentowanie zmienne?

Oprocentowanie stałe: rata pozostaje stabilna przez określony czas. Gdy wybierzesz opcję oprocentowania okresowo stałego, zmiany wskaźnika referencyjnego w okresie stosowania okresowo stałej stopy nie będą mieć wpływu na wysokość raty kredytu lub pożyczki.

Oprocentowanie zmienne: rata może zmieniać się wraz ze zmianą stóp procentowych.

17) Czym się różni rata równa od raty malejącej?

- Gdy wybierzesz raty równe (raty annuitetowe) - wysokość rat kapitałowo-odsetkowych będzie stała, tak długo jak nie zmieni się jego oprocentowanie. Na początku spłacania kredytu większą część raty stanowią odsetki, z kolei pod koniec spłacasz głównie kapitał. Jeśli wybierzesz oprocentowanie zmienne kredytu i zmieni się wysokość wskaźnika referencyjnego, to wysokość Twoich rat kapitałowo-odsetkowych zmieni się (wzrośnie, gdy wskaźnik referencyjny będzie wyższy, a rata zmaleje, gdy wskaźnik się obniży). Kwota rat będzie stała, gdy wybierzesz kredyt z oprocentowaniem okresowo stałym (przez 5 lat).

- Gdy wybierzesz raty malejące - wysokość rat kapitałowo-odsetkowych będzie malała w kolejnych miesiącach spłaty kredytu hipotecznego, do czasu jak nie zmieni się jego oprocentowanie (jeśli wybierzesz kredyt z oprocentowaniem zmiennym). Wówczas w każdej racie część spłacanego kapitału jest taka sama, natomiast część odsetkowa ulega zmianie, gdy oprocentowanie się zmienia (wzrasta lub maleje). W porównaniu do rat równych, na początku okresu kredytowania raty malejące są wyższe od rat równych, ale wraz z upływem czasu ta zależność się odwraca. Jest również inna suma odsetek w porównaniu do rat równych.

18) Czy bank wymaga ubezpieczenia?

Ubezpieczenie na życie czy od utraty pracy nie jest wymagane.

Ubezpieczenie nieruchomości jest wymagane. Jest możliwość skorzystania z oferty ubezpieczeń w banku, jednak Klient ma możliwość wyboru towarzystwa ubezpieczeniowego.

19) Czy mogę przenieść kredyt z innego banku?

Możliwe jest refinansowanie kredytu.

Pozwala to np.:

- zmienić warunki,
- obniżyć ratę,
- połączyć zobowiązania.

20) Co się dzieje po złożeniu wniosku?

Proces zwykle obejmuje:

- analizę dokumentów,
- ocenę zdolności kredytowej,
- decyzję kredytową,
- podpisanie umowy,
- uruchomienie środków.

Na wszystkich etapach masz zapewnioną pomoc doradcy banku.

21) Co to jest RRSO?

RRSO, czyli Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania przedstawia całkowity koszt kredytu w skali roku. Uwzględnia nie tylko oprocentowanie, ale również dodatkowe koszty, np. opłaty czy prowizje związane z kredytem. Dzięki RRSO łatwiej porównać oferty różnych banków i sprawdzić, ile będzie kosztować kredyt.

22) Czy mogę skorzystać z karencji?

Tak, karencja w spłacie, czyli odroczenie spłaty kapitału, może wynosić nawet do 24 miesięcy.

Karencja ustalana jest indywidualnie, aby zapewnić Ci stabilność finansową.

23) Czy mogę skorzystać z kredytu, aby spłacić kredyt mieszkaniowy w innym banku?

Tak, kredyt mieszkaniowy możesz przeznaczyć na spłatę innego kredytu.