

Wreszcie na własnym... czyli krótka historia o zdolności kredytowej

W Polsce mamy potrzebę własności. Wynajmujemy mieszkania, ale i tak większość z nas marzy o tym, żeby mieć swoje. Jak wynika z raportu Expandera i Rentier.io^[1] w wielu miastach Polski o wiele taniej jest mieszkanie kupić na kredyt, niż wynajmować, zwłaszcza w przypadku mieszkań niewielkich (do 35 m²). W Łodzi pozwoli to zaoszczędzić ok 5,5 tys. zł rocznie.

Między innymi z tego powodu (a także dlatego, że Polacy uważają mieszkania za idealną lokatę kapitału) obecnie na rynku kredytów hipotecznych obserwujemy prawdziwy boom. W drugim kwartale tego roku banki w Polsce pobiły rekord wszechczasów pod względem udzielonych kredytów hipotecznych – udzielono ich na kwotę 22 mld zł!^[2] To więcej o 64 proc. w porównaniu do roku ubiegłego i najwięcej w historii naszego kraju.

Moja pierwsza hipoteka

Jeśli nie jesteśmy w gronie szczęśliwców, którzy dostali mieszkanie w prezencie lub spadku, ani nie mamy kilkuset tysięcy złotych, żeby sfinansować zakup czterech kątów, zwracamy się do banku. Warto jednak pamiętać, że banki starannie przyglądają się nie tylko temu, co chcemy kupić, ale też nam samym. Są sposoby, aby poprawić swoją reputację w oczach banku. Warto znać kilka kluczowych elementów, które wpływają na decyzję kredytową.

Będę modelem... czyli czym jest scoring?

Banki podejmują decyzję kredytową na podstawie wyniku scoringu. Najprościej mówiąc, bank określa elementy, które będzie brał pod uwagę w ocenie kredytobiorcy oraz nadaje im właściwą wagę i „punktację”. Scoring tej samej osoby może być różny, w zależności od banku, bo nie ma jednego standardu. W tej bankowej „konkurencji” bierze się pod uwagę: wiarygodność kredytową, wykształcenie, stan cywilny, wiek, formę zatrudnienia, miejsce zamieszkania, posiadane produkty bankowe, a nawet... to, czy mamy samochód.

Gdy już bank dowie się o nas wszystkiego, co chce wiedzieć, rozda w każdej kategorii punkty a potem porówna nas ze swoim modelowym kredytobiorcą. Im bardziej jesteśmy do niego „podobni”, tym większe prawdopodobieństwo, że dostaniemy kredyt. Tu możemy wyróżnić trzy obszary, nad którymi pochyla się bank: wiarygodność kredytowa, zdolność kredytowa i sylwetka kredytobiorcy.

Wiarygodność kredytowa

Szczegółowo określa ona, czy rzetelnie spłacaliśmy nasze dotychczasowe zobowiązania finansowe w bankach i instytucjach parabankowych. Oceniane jest nie tylko to, jak spłacaliśmy, ale też co spłacaliśmy. O dobrą historię kredytową naprawdę warto zadbać.

Banki sprawdzają wiarygodność kredytową w Biurze Informacji Kredytowej. Jak informuje sam BIK[\[3\]](#), w raportach znajdują się informacje na temat: kredytów na zakup towarów, usług i papierów wartościowych, kredytów niecelowych i studenckich, kredytów mieszkaniowych i pracowniczych, a także kredytów odnawialnych, karty detalicznej, karty kredytowej, karty debetowej, limitu debetowego w ROR oraz kredytów poręczonych.

Na naszą wiarygodność kredytową dobrze wpływa... branie kredytów! Jeśli nie mamy żadnych, to bank nie wie, jak ocenić, czy umiemy terminowo spłacać nasze zobowiązania. Nie do przecenienia jest tu zwłaszcza rola kredytów ratalnych, które jasno pokazują, czy umiemy terminowo spłacać pożyczki. Warto korzystać z ofert różnych instytucji, pozwala to zbudować nasz obraz jako wiarygodnego partnera. Dla banku będziemy też bardziej wiarygodni, jeśli mamy z nim wcześniejszą współpracę – rachunek, kartę, kredyt odnawialny.

Na drugim biegunie są działania, które utrudnią nam pozyskanie kredytu. Wśród nich zwłaszcza: nieterminowe spłacanie rat, przekroczenie limitu na karcie kredytowej, utrudniony kontakt z bankiem w sytuacji zaległości. Szczególnie warto uważać na wszelkiego rodzaju zajęcia czy egzekucje komornicze.

Zdolność kredytowa

Mówiąc całkiem wprost – to zdolność określa, czy zarabiamy na tyle dużo, żeby być w stanie spłacać raty kredytu, o jaki wnioskujemy. Dlatego na zdolność kredytową najbardziej wpływa wysokość naszego dochodu, ale też źródło i okres jego uzyskania a także fakt, czy są to wpływy regularne. Warto omówić je nieco bliżej:

– Dochody: bank weźmie pod uwagę tylko te, które są udokumentowane i regularne. Wlicza się w to oczywiście pensja, renta bezterminowa, dochody z wynajmu, ale także przychody, jakie uzyskujemy z działalności. Jeśli mamy dochód z kilku źródeł, bank zsumuje je wszystkie.

– Źródła dochodów: najbardziej preferowaną formą jest umowa o pracę na czas nieokreślony. Bank nie będzie tu raczej stawiał dodatkowych warunków. Jeśli mamy taką umowę, już po trzech miesiącach możemy się starać o kredyt. Inaczej jest w przypadku np. kontraktu menadżerskiego – tu bank może postawić nam wymóg zatrudnienia

(najczęściej 12 miesięcy wstecz). Podobnie jeśli mamy umowę na czas określony – bank może chcieć nie tylko, żebyśmy byli zatrudnieni przez minimum sześć miesięcy, ale też abyśmy uzyskali od pracodawcy zaświadczenie, że będziemy zatrudnieni jeszcze przez jakiś okres (zazwyczaj rok). I wreszcie – przychody uzyskiwane z własnej działalności. Tu trzeba pamiętać, że bank będzie wnikliwie analizował wyniki finansowe firmy, a więc można się spodziewać, że jeśli nasza firma jest „młoda”, to będziemy mieć problem z kredytem. Zazwyczaj bank bierze pod uwagę przychody z ostatnich 12-24 miesięcy.

Bank weźmie do swoich wyliczeń tylko dochód netto, ale rozumie go trochę inaczej niż my, gdy wypełniamy swoje PIT-y. Według banku dochód netto to kwota, która pozostaje nam w kieszeni po opłaceniu wszystkich wydatków i obciążeń. Matematyka jest tu prosta i bezlitosna – im więcej wydajesz ze swojej pensji, tym mniejszy będzie dochód netto uwzględniony.

O co bank pomniejszy dochód?

- Koszty utrzymania domu, liczbę osób w gospodarstwie domowym i stałe wydatki. Tu banki posiłkują się wskazaniem GUS odnośnie do średnich kosztów utrzymania gospodarstwa domowego. Im więcej osób w gospodarstwie, tym wyższe koszty.

- Zobowiązania finansowe – czyli raty kredytów, pożyczek, limity w rachunku i karty kredytowe, ale także alimenty. Warto zwrócić uwagę, że w przypadku kredytu odnawialnego czy karty bank ją i tak doliczy do kosztów, niezależnie od tego, czy z niej korzystamy. Jeśli walczymy o dobrą zdolność, to warto rozważyć jej zamknięcie.

Sylwetka kredytobiorcy

Czyli to, jacy jesteśmy my. I to dość dosłownie. Bank rozważy nasz wiek, stan cywilny, liczbę kredytobiorców i oczywiście – wysokość oferowanego przez nas wkładu własnego.

- Wiek: dla młodych ludzi zazwyczaj nie jest problemem, ale warto pamiętać, że najdłuższy okres kredytowania to 35 lat. Do tego ostatnią ratę powinniśmy spłacić w wieku 70/75 lat.

- Stan cywilny – w niektórych przypadkach może mieć znaczenie dla wyliczenia zdolności. Są banki, które małżeństwo potraktują jako jedno gospodarstwo domowe, a dwójkę partnerów – jako dwa gospodarstwa. Nietrudno się domyślić, że to obniża ostateczne dochody netto.

- Liczba kredytobiorców – z matematycznego punktu widzenia im więcej kredytobiorców, tym wyższe koszty odliczane od zsumowanego dochodu. Można jednak dobrze wyjść na dołączeniu kogoś do kredytu, zwłaszcza jeśli ten ktoś ma wysokie dochody. Dość

powszechną praktyką jest dołączanie dobrze zarabiających rodziców jako współkredytobiorców.

– Wkład własny. Trzeba go po prostu mieć. Obecnie musi to być minimum 10 proc. wartości nieruchomości przy założeniu płacenia dodatkowego ubezpieczenia niskiego wkładu własnego (podwyższa marżę kredytu średnio o 0,2–0,3 p.p. aż do chwili, gdy wartość kredytu nie spadnie poniżej 80 proc. wartości nieruchomości). Albo 20 proc., jeśli takiego ubezpieczenia płacić nie chcemy. Im wyższy mamy wkład własny, tym lepszą ofertę możemy od banku uzyskać.

Co może być wkładem własnym? Jako wkład własny możemy przedstawić: oszczędności, darowiznę, środki z PPK (ale je później trzeba zwrócić), pieniądze na IKE i IKZE, inną nieruchomość, którą zamierzamy sprzedać czy działkę, na której chcemy postawić dom (ale tu banki mogą mieć dodatkowe warunki).

Kwestie, które przedstawiłam wyżej, to zaledwie pierwszy krok do kredytu hipotecznego. Pamiętajmy bowiem, że poza nami i naszymi dochodami bank będzie także sprawdzać nieruchomość, na której ma się zabezpieczyć. Warto więc o tym poczytać i dobrze się zastanowić nad swoim wymarzonym lokum.

Katarzyna Rulkiewicz

Panaceum 10/2021

[1] <https://www.expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-najem-mieszkan-ii-kw-2021/>

[2] <https://prnews.pl/raport-prnews-pl-rynek-kredytow-hipotecznych-ii-kw-2021-460486>

[3] <https://www.bik.pl/jak-dzialamy>