



# JAK NIE DOSTAĆ KREDYTU



**Krzysztof Rzymki**  
KMR Kredyty & Nieruchomości

**Kredyt hipoteczny to zwykle największe zobowiązanie, jakie zaciągamy w życiu prywatnym. Dla banków to również bardzo skomplikowany produkt dla osób fizycznych. Przyjrzyjmy się, jakie podstawowe błędy popełniają klienci wnoskujący o kredyt hipoteczny.**

## MÓJ BANK NA PEWNO DA MI KREDYT

Istnieje powszechna wiara w to, że bank, w którym mamy konto osobiste od wielu lat, bez problemu przyzna nam kredyt hipoteczny. Niestety, nic bardziej mylnego. To, że bank wie o nas dużo, ponieważ wszelkie operacje przeprowadzamy przez konto w tym banku, nie oznacza, że otrzymamy kredyt bez problemu. Na obecnym poziomie rozwoju polskiej bankowości wieloletni klient banku nie jest w lepszej sytuacji niż klient, który trafia do niego po raz pierwszy z zewnątrz. Banki są nastawione głównie na pozyskiwanie nowych klientów. Utrzymanie swojego klienta to drugorzędna sprawa. I trochę to nasza wina. Badania przeprowadzone na grupie klientów bankowości jednoznacznie pokazują, że Polacy niechętnie zmieniają bank. Nawet jeśli nas zawiedzie, dajemy mu drugą, czy trzecią szansę.

## MIAŁEM OPÓŹNIENIA, ALE TYLKO KILKA DNI

Wielu klientów lekceważy terminy, w których powinni spłacać raty kredytów. Zwykle scenariusz wygląda następująco: termin płatności to 8 dzień każdego miesiąca, wypłata wpływa 10, to oczywiste jest, że płacę 11. Dla banku nie jest to oczywiste, fakty są takie, że klient spóźnia się z wpłatą raty 3 dni co miesiąc. Bardzo szczegółowe informacje dotyczące spłat rat kredytów znajdują się w Biurze Informacji Kredytowej, miesiąc po miesiącu, dzień po dniu. Wszystkie dni opóźnienia są zapisywane i dostępne dla wszystkich banków. Bank, w którym składamy wniosek o kredyt hipoteczny, widzi, że spóźnialiśmy się wielokrotnie o kilka dni. Klient, który wcześniej spóźniał się z płaceniem rat, prawdopodobnie będzie to robił również w przyszłości...

## NA PEWNO MAM ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ

Mój kolega dostał kredyt bez problemu, to ja nie dostanę kredytu? Tak często myślą klienci. Każdy z banków samodzielnie określa tzw. zdolność kredytową, czyli ustala, czy klient w przyszłości będzie mógł spłacać kredyt w terminach i wysokości określonej umową kredytową. Możliwa jest sytuacja, że w jednym z banków otrzymamy 400 000 zł kredytu, a w innym tylko 100 000 zł. Co więcej, bank może nie być zainteresowany udzielaniem kredytów hipotecznych i wszystkie wnioski odrzuca. Banki na bieżąco zmieniają kryteria określania zdolności kredytowej, w zależności od sytuacji na rynkach finansowych i rynkach nieruchomości. Od czasu ostatniego kryzysu finansowego zdolność kredytowa diametralnie spadła.

## KRÓTKA PAMIĘĆ O NIEZAPŁACONYCH RACHUNKACH

Wszystkie raty kredytów płacę bez opóźnień. Wszystkie rachunki mam zapłacone. Na pewno? Jeżeli kilka lat temu nie płaciłeś za kablówkę, może nie zapłaciłeś za telefon, może za mandat, zalegasz z czynszem, a może nie spłaciłeś prywatnej pożyczki? Banki rozpatrując wnioski kredytowe, korzystają już nie tylko z baz bankowych, związanych z historią spłat rat kredytów. Korzystają coraz szerzej z baz informacji gospodarczej tzw. Biur Informacji Gospodarczej, w których znajdują się informacje dotyczące naszych zaległości z tytułów innych niż kredyty.

## NIE WPISZĘ DO WNIOSKU PRAWDZIWYCH INFORMACJI

Faktem jest, że klient z czwórką dzieci ma mniejszą zdolność kredytową niż klient z jednym dzieckiem. Klient nie będący właścicielem samochodu otrzyma większy kredyt niż klient posiadający auto. Niektórzy nie przyznają się do konieczności płacenia alimentów. Przecież bank mi nic nie udowodni. Ta metoda ma „krótkie nogi”. Jednym z dokumentów koniecznych do złożenia wniosku o kredyt są szczegółowe wyciągi z konta osobistego. A tam wszystko widać: „basen Małgosi”, „przedszkole Jasia”, co tydzień 200 zł na stacji benzynowej... I jeszcze szczyt obłudy: nie ma dzieci, a na PIT 36 odliczenie z tytułu posiadania dziecka. Fałszywe informacje składane na wniosku kończą się zwykle tylko nieprzyznaniem kredytu, ale jeden z banków wszystkie te sprawy kieruje już do prokuratury. Za podanie fałszywych informacji w celu wyłudzenia kredytu grozi odpowiedzialność karna.

## NIEWAŻNE JAKĄ NIERUCHOMOŚĆ CHCĘ KUPIĆ

Kredyty hipoteczne są kredytami celowymi, czyli zaciągany na zakup konkretnej nieruchomości. W przypadku tych kredytów bank bada dwie rzeczy: klienta – czy będzie mógł spłacać kredyt – oraz nieruchomość, która będzie stanowiła zabezpieczenie kredytu. Nie wszystkie banki zabezpieczą się na działce budowlanej, starym domu czy mieszkaniu w budowie (u dewelopera). Banki bardzo szczegółowo badają stan prawny nieruchomości. Czy ten, który sprzedaje nieruchomość jest prawnym właścicielem, dostał w spadku – zapłacił podatek? Czy jest wpisana hipoteka, a może są jakieś wzmianki w dziale III księgi wieczystej? Wielu kupujących jest przekonanych, że na pewno sprzedawane mieszkanie nie ma wad prawnych i jest gotowe wpłacić znaczące zadatki. Jeżeli bank będzie miał jakąkolwiek wątpliwość dotyczącą stanu prawnego nieruchomości, nie udzieli kredytu.



## NIEWAŻNE GDZIE PRACUJĘ, PIENIĄDZE MAM

Bank bada dokładnie, w jakiej wysokości otrzymujemy wynagrodzenie i z jakiego tytułu. Osoby, które nie potrafią udokumentować swojego zatrudnienia, nie otrzymają kredytu. Jeśli ktoś pracuje w szarej strefie i ma duże dochody, to nie może liczyć na kredyty. Częste zmiany pracodawcy, nawet jeżeli są powodowane zwiększaniem dochodów, nie są mile widziane przy zaciąganiu kredytów. Jeżeli pracujemy od miesiąca, to również nie możemy liczyć na kredyt. Oddzielna historia to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Absolutna większość jest przekonana, że jednym z celów prowadzenia działalności jest zaniżanie dochodów (by uniknąć płacenia wysokich podatków). Przedsiębiorców dzielnie wspierają ich księgowi – „przez pierwsze kilka lat powinienes mieć stratę”. Banki opierają się na dokumentach księgowych. Jeżeli z dokumentacji nie wychodzi zdolność, to kredytu nie będzie. Wielkie znaczenie może mieć forma rozliczenia: ryczałt, karta podatkowa czy książka przychodów.

## BRAK WSPÓŁPRACY Z BANKIEM NA ETAPIE WNIOSKU KREDYTOWEGO

Ilość dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku kredytowego jest duża, dla niektórych olbrzymia. Bank na każdą okoliczność oczekuje dwóch dokumentów stwierdzających jakiś fakt np. banki oczekują zwykle 2 dokumentów potwierdzających tożsamość, zaświadczenia o dochodach i potwierdzenia wpływu na konto. W czasie rozpatrywania wniosku analityk banku może zażądać przedstawienia kolejnych dokumentów od klienta. Z każdą odmową klienta przedstawienia stosownego dokumentu szanse na kredyt spadają.

Kredyt hipoteczny nie jest prostym zarówno dla banku, jak i klienta. Wymaga dużych nakładów pracy i zaangażowania czasowego. W związku z tym, że w grę wchodzi ogromne pieniądze, warto się do niego przygotowywać z dużym wyprzedzeniem. Warto sprawdzić oferty banków, zdolność kredytową, bazy klientów (BIK, BIG). Im więcej wiedzy, tym mniej stresów i niespodzianek w momencie finalizowania transakcji.

### Krzysztof Rzymki,

Od 2003 niezależny doradca kredytowy w firmie rodzinnej KMR Kredyty & Nieruchomości, absolwent Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, mediator dyplomowany. Wieloletni wykładowca na podyplomowych studiach z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami i rzeczoznawstwa. Analityk i ekspert portali internetowych, lokalnych gazet, TV i radia w zakresie rynku finansowego, rynku nieruchomości, gospodarki.

BIK  
BIG

**KREDYT HIPOTECZNY WYMAGA  
DUŻYCH NAKŁADÓW PRACY I ZAANGAŻOWANIA  
ZARÓWNO ZE STRONY BANKU,  
JAK I KREDYTOBIORCY.**