

REKLAMA

markety budowlane

**JASAM**

miotłowiarka SDS+ 1050W  
w zestawie:  
uchwyt kluczowy  
walizka  
wierćta  
dłuta

**319**  
2 lata gwarancji

Olsztyn Al. Piłsudskiego 66  
tel. 89 533 30 10  
[www.jasam.eu](http://www.jasam.eu)

oferta ważna od 13.02.2016 do wyczerpania zapasów

NOWE

nr 4 (175) 2016 ISSN 1734-7076

# życie

Olsztyna

(15.02.-1.03.2016)

[WWW.ZYCIEOLSZTYNA.PL](http://WWW.ZYCIEOLSZTYNA.PL)

REKLAMA

**KORKUĆ**

**AUTO CZĘŚCI**  
KASACJA POJAZDÓW  
KUPIMY KAŻDE AUTO

DYWITY  
89 511 91 00

REKLAMA

**KUPON RABATOWY**

**SERWIS BiB**  
mechanika samochodowa

**HUNTER**  
Engineering Technology  
3D

**SPRAWDZENIE ZBIĘŻNOŚCI KÓŁ ZA 1 ZŁ**

\*Oferta ważna do 29.02.2016 r.

**Warsztat samochodowy z klasą!**

Olsztyn, ul. Gen. Sikorskiego 25  
tel. 89 542 84 34, 665 888 880, [www.serwisbib.pl](http://www.serwisbib.pl)

**Znikająca zdolność kredytowa**

str. 13

REKLAMA

**AMM**  
NIERUCHOMOŚCI

Masz nieruchomość – masz pośrednika.

- > Kompleksowo zajmiemy się sprzedażą Twojej nieruchomości
- > Posiadamy w ofercie mieszkania, domy działki, lokale do sprzedaży i wynajęcia

**KUPUJĄC U NAS, NIE PŁACISZ PROWIZJI**

Olsztyn, ul. Partyzantów 65/10  
(około 100 m od ronda Bema),  
tel. 794 000 000,  
[biuro@amnieruchomosci.pl](mailto:biuro@amnieruchomosci.pl), [www.amnieruchomosci.pl](http://www.amnieruchomosci.pl)

**HELIOS**

**RODZINĄ TANIEJ DO KINA!**

**NIE PRZEGAPI!**  
Skorzystaj z oferty  
**BILET RODZINNY**

Kino Helios Olsztyn  
ul. Marszałka Piłsudskiego 14  
rezerwacja: 89 535 20 30  
[www.helios.pl](http://www.helios.pl)



# Kredyty & Nieruchomości

Doradzamy  
już od 2003 roku

## Zdolność kredytową badamy, dokładnie

Polecam  
Krzysztof Rzymki

Olsztyn, ul. Orkana 13, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

# Znikająca zdolność kredytowa

Zdolność kredytowa to magiczne słowa, budzące strach i przerażenie klientów starających się o kredyt mieszkaniowy. Czym ona jest i czy należy się jej obawiać? Rozmawiamy z Krzysztofem Rzymkim, niezależnym doradcą kredytowym.

### Czym jest zdolność kredytowa?

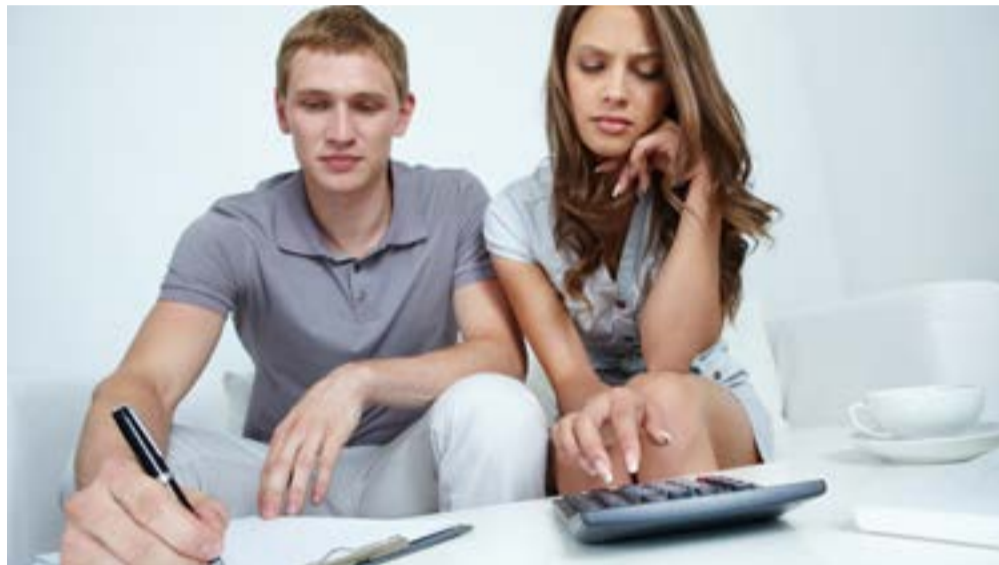
Zdolność kredytowa to jeden z podstawowych terminów bankowych. Z definicji jest to zdolność do spłaty rat kredytu w wysokości i czasie określonym w umowie kredytowej. Mówiąc jasno, bank musi określić, czy klient będzie mógł bez problemu spłacać swoje raty kredytów.

### Jak bank dokonuje oceny zdolności kredytowej z kilkuletnim wyprzedzeniem?

Nie jest prostą sprawą dziś określić, czy klient będzie mógł prawidłowo spłacać raty za kilka lat. Bank na podstawie danych historycznych i teoretycznych musi oszacować prawdopodobieństwo zdarzeń przyszłych. Robi to na podstawie danych statystycznych z przeszłości. Cech, które bank bierze pod uwagę, jest dużo, np. znaczenie mają nasze wykształcenie, zawód, wiek, płeć oraz to, czy jesteśmy w związku małżeńskim itd.

### Chce Pan powiedzieć, że dane demograficzne mają jakieś znaczenie?

Oczywiście, np. panny z dzieckiem lepiej spłacają kredyty od kawalerów z dzieckiem. Rodziny w związku małżeńskim są lepszymi płatnikami niż osoby żyjące w konkubinacie. Jednak swojej bazy, na podstawie której szacowana jest zdolność kredytowa, żaden bank nie ujawnia. Strzeże jej jak największej tajemnicy.



### W jaki sposób oblicza się zdolność kredytową?

Z matematycznego punktu widzenia od dochodów klienta odejmowane są jego wydatki, obecne raty kredytów, koszty użytkowania samochodów czy nieruchomości, minima socjalne na osobę w rodzinie i... wiele, wiele innych. Kwota, która pozostanie po tym odejmowaniu, musi być wyższa niż rata nowego kredytu. Oczywiście jest wiele wyjątków i ograniczeń narzucanych np. przez Komisję Nadzoru Finansowego.

### Gdzie możemy sprawdzić naszą zdolność?

Każdy bank w inny sposób szacuje zdolność kredytową klienta. Może się okazać, że w banku X zdolność jest na 200 tys. zł, w banku Y 300 tys. zł, a w banku Z nie ma żadnej zdolności. Prawo bankowe na-

rzuca bankom konieczność liczenia zdolności, jednak nie wskazuje literalnie, jak mają tego dokonywać. Banki mają określone jedynie pewne ramy.

### Mamy niskie stopy procentowe, to pewnie zdolność Polaków jest wysoka?

Rzeczywiście mamy najniższe stopy procentowe w historii. Jednak banki w ostatnich kilku miesiącach podniosły swoje marże. Co oznacza, że oprocentowanie kredytów hipotecznych wzrosło. Przypomnę, że oprocentowanie składa się z marży banku (niezmiennej w czasie spłaty) oraz stopy WIBOR (w skrócie: rynkowa stopa procentowa), która może się zmieniać wielokrotnie. Na przełomie roku zdolność kredytowa Polaków gwałtownie zmalała.

### Jakie, Pana zdaniem, są tego przyczyny?

Można wymienić kilka. Najistotniejszymi są wskazania nadzoru bankowego, by banki przyjmowały wyższe minima socjalne do obliczania zdolności. Podam tu przykład: w jednym z banków sześć miesięcy temu minimum socjalne do obliczania zdolności wynosiło dla 4-osobowej rodziny 1400 zł, a dziś w tym samym banku to kwota 2 600 zł. W przeliczeniu na kredyt. We wrześniu rodzina mogła otrzymać 450 tys. kredytu hipotecznego, dzisiaj już tylko 220 tys. zł. To ogromny spadek. Polecam więc wszystkim, którzy liczyli swoją zdolność w 2015 r., do ponownego spotkania z doradcą i aktualizacji swoich możliwości. Naprawdę bardzo wielu olsztynian będzie musiało obejść się smakiem – bezpowrotnie utra-

cili możliwość samodzielnego zaciągnięcia kredytu.

### Czy coś jeszcze wpłynęło w ostatnim czasie na obniżkę zdolności?

Tak, kolejnym czynnikiem jest podniesienie marż poprzez banki, które to w dość jasny sposób komunikują to jako odpowiedź na wprowadzenie podatku bankowego. Tylko dwa banki spośród liczących się w bankowości hipotecznej jeszcze tego nie zrobiły. Banki nie są w stanie oszacować swojej pozycji rynkowej na najbliższe kilka lat – nie wiadomo, co z „ustawą frankową”, niebawem będą wymagane wyższe wymogi kapitałowe. Banki wolą ograniczyć akcję kredytową niż dopłacać do kredytów hipotecznych.

### Czy istnieją sposoby poprawy zdolności kredytowej?

Oczywiście, jest ich wiele, ja osobiście znam ich 77. Siedem podstawowych to: dopisanie do kredytu współkredytobiorcy, wydłużenie okresu spłaty kredytu, pozbycie się dotychczasowych rat kredytu, dążenie do sytuacji, gdzie wszystkie nasze dochody są opodatkowane, wybieranie form spłaty równych, a nie malejących,

pozbycie się samochodów i nieruchomości, konsolidacja obecnych kredytów.

### A czy same banki starają się w jakiś sposób poprawiać liczenie zdolności kredytowej?

Co dziwne, ale tak. Ostatnio banki zaprezentowały kilka sposobów na większy kredyt, dotychczas absolutnie niedopuszczalnych. Wymienię tylko dwie: do dochodu klientów można wliczyć ulgi podatkowe na dziecko i alimenty.

### Co mogą zrobić osoby z małą zdolnością?

Urealnić swoje oczekiwania zakupowe. Moim zdaniem, pierwsze mieszkanie nie musi składać się z 3 izb i mieć metraż 60 mkw. Nie masz zdolności, to albo kupuj mniejsze nieruchomości w gorszej lokalizacji, albo skazany jesteś na wynajem czy pomieszkiwanie u rodziców. Ja jestem zwolennikiem metody małych kroków. Zarabiam mało – kupuję małą nieruchomość, zarabiam więcej, rodzina się powiększa, kupuję większą nieruchomość. Należy z realizmem ocenić swoje możliwości.

REKLAMA

TEB Edukacja

## BEZPŁATNA AKADEMIA III WIEKU

- Agroturystyka
- Informatyka
- Kosmetyka
- Opiekun medyczny

ZAJĘCIA  
POPOŁUDNIAMI

OLSZTYN, ul. Westerplatte 1A, tel. 89 651 01 20

www.teb.pl

GOŚCINIEC  
WARMIŃSKI



Gościniec Warmiński

ŁUGWAŁD 13 k/Dywit

tel. +48 / 797 509 284

czynne: 11.00-18.00

IMPREZY OKOLICZNOŚCIOWE:  
komunie, stypy, przyjęcia rodzinne  
OBIADY DOMOWE, CATERING  
WYNAJEM POKOI