

REKLAMA

**Kredyty & Nieruchomości**Doradzamy  
już od 2003 roku

Polecam

*Krzysztof Rzymski***Zdolność kredytową badamy, dokładnie****NOWY ADRES! Olsztyn, ul. Orkana 13, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl**

# Najczęściej spotykane przyczyny odrzucenia wniosków o kredyt hipoteczny

Kredyt hipoteczny to duże wyzwanie zarówno dla klienta, jak i dla banku. Ma na to wpływ zwykle bardzo wysoka kwota oraz długi okres spłaty. Bank musi mieć pewność, że klient spłaci w przyszłości kredyt. Klienci muszą być świadomi, że przez kolejne lata część pensji będzie przeznaczana miesiąc po miesiącu na spłatę kredytu na nieruchomości.

Bank szacuje możliwości płatnicze klientów na podstawie danych z przeszłości. I na podstawie tych informacji musi określić ryzyko związane z kredytem. Należy mieć na uwadze, że dla klienta kredyt nie jest celem samym w sobie. Najważniejszy jest zakup nieruchomości, kredyt hipoteczny to tylko narzędzie do osiągnięcia celu. Aby móc nabyć nieruchomość, klient musi otrzymać kredyt.

Na podstawie moich kilkunastoletnich doświadczeń z kredytami hipotecznymi podam kilka przyczyn powodujących odrzucenie przez bank

wniosku o kredyt. Przedstawię to z punktu widzenia praktyka, który uczestniczył w przeprosowaniu kilku tysięcy wniosków kredytowych.

## Niestabilność dochodów

Aby móc oszacować zdolność płatniczą, banki oczekują od klientów informacji o średnim dochodzie z 3, 6 lub 12 miesięcy. Mamy klienta A i B. Obaj średnio zarabiają po 3 tys. zł miesięcznie. Ale jest różnica: klient A ma stały miesięczny dochód w wysokości 3 tys. zł. Natomiast klient B ma stałą pensję w wysokości 1 tys. zł, dwa ra-

zy do roku otrzymuje nagrody w wysokości 10 tys. zł i 14 tys. zł. Klient A i B średnio miesięcznie zarabiają tyle samo, jednak szanse klienta B na kredyt są wątpliwe. Przypominam, że raty kredytu należy płacić regularnie co miesiąc.

## Niestabilność zatrudnienia

Tu możemy wyróżnić dwie kwestie. Po pierwsze, w jakiej formie otrzymujemy zatrudnienie. Po drugie, w jakich firmach jesteśmy zatrudnieni. Najmilej widzianą formą zatrudnienia jest umowa na czas nieokreślony na pełen etat.

Wszelkie niepełne etaty wzbudzają wśród banków zaniepokojenie. Mniej przychylnym okiem banki patrzą na umowę o pracę na czas określony. Wówczas wymagają promesy od pracodawcy o możliwości kontynuacji zatrudnienia. Ważne jest również to, od kiedy trwa umowa i na jaki czas do przodu jest podpisana. Wszelkie umowy o dzieło czy na zlecenie powinny być powtarzalne w czasie i w wysokości dochodów. Osoba, która często zmienia formę zatrudnienia, będzie miała kłopot z otrzymaniem kredytu.

Bardzo ważne jest również to, w jakich firmach jesteśmy zatrudnieni. Faworyzowane przez banki są firmy sektora publicznego, tzw. czerwone pieczętki. Mniej punktów w bankach otrzymuje osoba zatrudniona w małych, kilk osobowych firmach. Często zmiana pracodawców to również ograniczenie możliwości otrzymania kredytu hipotecznego.

## Nierzetelne informacje przedstawione we wniosku o kredyt

Do wypełnienia formularzy należy przystąpić z dużą powagą. Najczęstszymi błędami są tzw. błędy zapomnienia. Część klientów „zapomina” o innych kredytach, dzieciach czy posiadanych samochodach. Banki z roku na rok coraz dokładniej sprawdzają wnioskodawcę i zatajenie informacji zwykle kończy się źle. Na-

leży pamiętać, że składanie nieprawdziwych oświadczeń może skutkować odpowiedzialnością karną. Jeżeli bank wykryje nieprawidłowości, to może wydać negatywną decyzję.

## Nieprawidłowo sporządzona wycena nieruchomości

Każdy z banków ma swoje wytyczne do sporządzania operatów szacunkowych. I tylko takie wyceny bank może uznać za prawidłowe dla potrzeb kredytowych. Warto szukać rzeczoznawców, którzy na bieżąco współpracują z danym bankiem.

Krzysztof Rzymski

REKLAMA

**DANY**

22 lat na rynku!

tel. 89 534 41 00  
www.danysc.pl

- AUTOMATYKA
- BRAMY
- DRZWI
- OGRODZENIA
- SZLABANY

Olsztyn ul. Kołobrzeska 50  
tel. 89 535 32 42, fax 89 534 30 55

REKLAMA

**JARO'MEBEL**Meble kuchenne, pokojowe,  
szafy z drzwiami suwanymi, garderoby,  
zabudowa poddaszy, meble łazienkowe, łóżka, montaż gratis**Meble na... widzi mi się taki mebel!****RATY** Olsztyn, Jagiellończyka 45 tel. 89 533 64 60, 501 962 179

fot. stockchroma.pl