

## Jak sprawdzić ile kosztuje kredyt

**N**ie ma dwóch identycznych kredytobiorców. Podobnie jak dwóch identycznych nieruchomości. Każdy z nas jest inny i znajduje się w innej sytuacji finansowej. Te różnice powodują, że kredyt hipoteczny, z którego skorzystał znajomy, Tobie może zupełnie nie odpowiadać. Dlatego, gdy bank potwierdzi, że Twoje zarobki wystarczą do zaciągnięcia kredytu, sprawdź dodatkowo:

- wysokość comiesięcznej raty,
- wysokość oprocentowania,
- rodzaj raty (stała lub zmienna),
- okres spłaty,
- koszty i konsekwencje nieterminowej spłaty,
- koszty i warunki wcześniejszej spłaty kredytu,
- koszty i warunki wydłużenia okresu spłaty kredytu,
- koszty i warunki wakacji kredytowych, czyli zawieszenia spłaty rat na pewien okres,
- wysokość bankowej prowizji,
- wysokość bankowej marży,
- wszystkie dodatkowe warunki jakie musisz spełnić, aby otrzymać kredyt,
- koszty wymaganych przez bank ubezpieczeń,
- warunki wypłaty odszkodowania z w/w polis ubezpieczeniowych
- stopień opłacalności ubezpieczeń (często kredyt z wyższym oprocentowaniem bez konieczności kupowania polis ubezpieczeniowych jest znacznie tańszy),
- sposób ustalania opłat usług związanych z kredytem (o wiele korzystniejsze są wpisane w umowie, niż w tabeli opłat i prowizji; zmiana pierwszych wymaga Twojej zgody, a drugie bank w każdej chwili może zmienić jednostronnie),
- warunki i opłaty związane z żądaniem zwiększenia zabezpieczenia kredytu.

**T**o tylko podstawowe informacje jakie warto uzyskać przed wyborem najkorzystniejszej oferty. Pytaj tak długo, aż zrozumiesz. Jednak zanim podpiszesz umowę kredytową zastanów się nad odpowiedzią na jedno podstawowe pytanie - czy wystarczy ci siła, cierpliwość i pieniądze, aby przez kilkadziesiąt lat, co miesiąc, płacić kredytową ratę, z czego połowa lub więcej to jedynie bankowe odsetki.

# Kupuj z głową

**W**ybierając mieszkanie, nie kupuj jedynie marzeń, opowieści sprzedającego i pięknej wizualizacji. Dotyczy to zarówno lokali nowych jak i używanych. W pierwszym wypadku możesz przez lata mieszkać na placu budowy lub w ogóle nie ujrzeć lokum. W drugim - będziesz musiał sporo dopłacić, zanim stara rudera zamieni się w apartament, który widziałeś na zdjęciu. Dlatego kupuj to co widzisz w naturze i dokładnie czytaj, zanim podpiszesz jakąkolwiek umowę kupna. Jeżeli czegoś nie rozumiesz, skorzystaj z porady fachowca. Koszt pomocy prawnej to grosze w porównaniu do kwoty jaką możesz stracić.

**R**ównie trudne jak wybór mieszkania jest sfinansowanie transakcji. Jeżeli jesteś młody i kupujesz pierwsze samodzielne mieszkanie w swoim życiu, możesz skorzystać z preferencyjnego kredytu hipotecznego (Rodzina na swoim) lub komercyjnego. Pierwszy jest odrobinę tańszy od drugiego, ale w obu wypadkach musisz posiadać zdolność kredytową, czyli regularne, legalne dochody pozwalające na spłatę rat. Wybór masz tylko do końca 2012 roku, gdyż do kredytów udzielonych po tym terminie budżet państwa już nie dopłaci.

**O**ile na obecnym rynku należącym do kupującego, w zalewie mieszkaniowych ofert, każdy znajdzie coś dla siebie, to zdobycie kredytu hipotecznego jest znacznie trudniejsze. Główna przeszkoda to wysokie wymagania stawiane przez banki, które pod wpływem rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego domagają się od kredytobiorców coraz wyższych dochodów. Dodatkowo oferują głównie kredyty w wysoko oprocentowanych złotychkach. Dlatego zanim się zdecydujesz, pamiętaj, że kredyty są bardzo drogie, a comiesięczna rata szybko zaczyna ciążyć jak kamień u szyi.

redakcja