

Biuro Informacji Gospodarczej (BIG) – gromadzi informacje o twoich zadłużeniach, ale także może przechowywać pozytywne dane dotyczące twoich finansów. W Polsce nie ma jednak jednego centralnego BIG-u. W zamian za to działa **pięć biur informacji gospodarczej**:

- BIG Infomonitor
- Krajowy Rejestr Długów BIG
- ERIF Biuro Informacji Gospodarczej
- Krajowe Biuro Informacji Gospodarczej (KBIG)
- Krajowa Informacja Długów Telekomunikacyjnych (KIDT)

Bazy BIG zwykle wykorzystywane są przez pożyczkodawców w procesie oceny **zdolności kredytowej** danego klienta. Informacje pozytywne mogą przyczynić się do polepszenia twojej **wiarygodności finansowej**. Negatywne informacje natomiast zwykle stanowią przeszkodę w procesie uzyskania pożyczki.

Biuro Informacji Kredytowej S.A. (BIK)- przechowuje informacje o złożonych wnioskach kredytowych oraz aktualnych bądź spłaconych kredytach z uwzględnieniem terminowości ich spłat, np. kredytach gotówkowych, kredytach hipotecznych, pożyczkach. W BIK znajdziesz więc pozytywne informacje o regularnej i terminowej spłacie, ale także informacje dotyczące zaległości czy opóźnień.

Historia kredytowa w BIK - to Twój finansowy autoportret, pokazujący jak solidnie regulowałeś w przeszłości swoje zobowiązania. Tworzą go informacje przekazywane przez instytucje finansowe do BIK.

Całkowity koszt pożyczki to wszelkie opłaty, jakie pożyczkodawca naliczy w związku z udzieloną ci pożyczką. Na całkowity koszt pożyczki składają się: odsetki, prowizja, opłaty za usługi dodatkowe – elementy konieczne do uzyskania pożyczki.

Formularz informacyjny czyli lista konkretnych informacji na temat kredytu, dzięki którym łatwiej można porównać kilka ofert kredytowych z kilku różnych instytucji. Dodatkowo: to prosty dokument, w którym informacje są związane i podane w dosyć przejrzystej tabeli. Kiedy ubiegasz się o kredyt konsumencki, zawsze powinieneś dostać formularz informacyjny.

W formularzu informacyjnym znajdziemy m.in.:

1. **Dane osoby biorącej kredyt**: jego adres, telefon, e-mail.
2. **Dane pośrednika kredytowego** – jeśli kredyt jest sprzedawany przez pośrednika

3. Opis głównych cech kredytu, czyli:

- **jego rodzaj** - hipoteczny, gotówkowy, itd.
- **całkowitą kwotę kredytu** - czyli pieniądze, które dostaniesz
- **czas obowiązywania umowy**
- **zasady i terminy spłaty kredytu**, w tym wysokość raty
- **całkowity koszt kredytu** – czyli sumę środków, jakie w niego włożysz
- **rzeczywistą roczną stopę oprocentowania**, czyli RRSO
- **informację, czy jest możliwość odstąpienia od umowy**
- **koszty i opłaty w przypadku niepłacenia w terminie**

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym nałożonym na nieruchomość pozwalającym wierzycielowi (w przypadku **kredytu hipotecznego** wierzycielem jest bank) uzyskać zabezpieczenie w razie niewywiązania się z zaciągniętego zobowiązania. Powstaje z chwilą **wpisu w księdze wieczystej**, natomiast wygasa w momencie spłaty w całości uzyskanego kredytu hipotecznego. W przypadku, gdy kredytobiorca nie spłacił **zobowiązania**, zaspokojenie potrzeb wierzyciela (banku) następuje na drodze sądowego **postępowania egzekucyjnego**. Wierzyciel może uzyskać tytuł wykonawczy wyłącznie na podstawie wniesionego do sądu pozwu przeciwko kredytobiorcy. Hipoteka obciąża nieruchomość (także grunty), może dotyczyć użytkownika wieczystego, spółdzielczego prawa do lokalu, a nawet wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie – w całości lub w części stanowiącej udział współwłaściciela.

Hipoteka bankowa - powstaje wtedy, gdy spłata udzielonego przez bank kredytu zostaje zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki na danej nieruchomości kredytobiorcy, np. bank udziela kredytu gotówkowego kredytobiorcy, ale zabezpieczeniem spłaty jest należące do niego mieszkanie własnościowe, wówczas w księdze wieczystej tej nieruchomości jest dokonany wpis (ustanowienie hipoteki) na rzecz banku.

Hipoteka umowna - powstaje wtedy, gdy właściciel danej nieruchomości składa dobrowolne oświadczenie o ustanowieniu na należącej do niego np. nieruchomości zabezpieczenia hipotecznego, to oświadczenie jest składane w formie aktu notarialnego, przykładem hipoteki umownej jest hipoteka bankowa.

Hipoteka przymusowa - zabezpieczenie w postaci hipoteki powstaje, ale na skutek odgórnej decyzji, postanowienia uprawnionego do tego organu, np. na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia.

Hipoteka łączna - ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego odbywa się na kilku nieruchomościach, a wierzyciel w razie egzekucji ma prawo sobie wybrać, z której nieruchomości chce egzekwować spłatę, np. bank udziela klientowi kredytu hipotecznego, a jego spłata jest zabezpieczona na dwóch mieszkaniach należących do klienta, przy wypowiedzeniu kredytu i jego egzekucji bank jako wierzyciel może wybrać, z którego mieszkania chce w pierwszej kolejności egzekwować spłatę,

Hipoteka kaucyjna - od 2011 r. nie jest ustanawiana, ale wcześniej powstałe hipoteki w ten sposób są ważne, polega na tym, że oznacza się jedynie maksymalną sumę, jaką wierzyciel w przyszłości może egzekwować z przedmiotu zabezpieczenia (na moment ustanowienia hipoteki suma ta nie jest znana).

Hipoteka odwrócona to rodzaj umowy zawieranej pomiędzy osobą fizyczną (najczęściej osobami w podeszłym wieku) a instytucją finansową, dzięki której dochodzi do „uwolnienia” kapitału zamrożonego w nieruchomości. W praktyce oznacza to wypłatę środków w miesięcznych ratach w zamian za przejęcie mieszkania po śmierci aktualnego właściciela.

Karencja to zawieszenie na jakiś czas spłaty całej raty kredytu (raty kapitałowej i odsetkowej) lub jego części (tylko raty kapitałowej). Oznacza to, że w okresie karencji na ogół spłacasz tylko odsetki lub w ogóle zostajesz zwolniony z obowiązku spłaty kredytu (tylko na czas trwania karencji). Po zakończeniu okresu karencji musisz wrócić do regularnej spłaty kredytu. Karencja często stosowana jest przy kredytach na budowę domu.

Komisja Nadzoru Finansowego jest to centralny organ administracji państwowej, który **nadzoruje polski rynek finansowy** (w tym: sektor bankowy, rynek kapitałowy, ubezpieczeniowy, emerytalny, nadzór nad instytucjami płatniczymi i biurami usług płatniczych, instytucjami pieniądza elektronicznego a także nad sektorem kas spółdzielczych). Działalność Komisji jest nadzorowana przez Prezesa Rady Ministrów.

Marża to zysk banku z udzielonego **kredytu hipotecznego** i stanowi istotny składnik oprocentowania. Ustalana jest z reguły na podstawie wewnętrznych procedur, będąc wartością zależną od wielu czynników, np. wysokości

wkładu własnego, waluty kredytu, wiarygodności kredytobiorcy, indywidualnej sytuacji kredytobiorcy, skorzystanie z dodatkowego produktu bankowego (bank jest w stanie **obniżyć wysokość marży**, jeśli klient zdecyduje się na kartę kredytową i aktywne korzystanie z niej przez określony w umowie czas albo założyć rachunek bankowy, aktywuje programy oszczędzania lub ubezpieczenie itp.)

Wysokość marży zależy od **celu kredytu** i indywidualnej polityki **banku**, zwykle najniższa marża dotyczy kredytów na cele mieszkaniowe, tj. zakup nieruchomości, budowę/remont domu. Natomiast wyższej marży należy się spodziewać w przypadku kredytu konsolidacyjnego czy typowej pożyczki hipotecznej.

Negatywna decyzja kredytowa wydawana jest **na podstawie wnikliwej analizy** uwzględniającej trzy podstawowe elementy, tj. analizę finansowo-osobistą, analizę prawną, analizę nieruchomości. Jeżeli nawet jedna część rodzi pewne wątpliwości, szanse na uzyskanie kredytu hipotecznego są niewielkie.

Najczęstsze powodów otrzymania **negatywnej decyzji kredytowej** m.in.:

- obecność w bazie BIK jako nierzetelny kredytobiorca
- zbyt krótki okres prowadzenia działalności gospodarczej, zatrudnienia
- poręczenie kredytu innej osobie
- słaby stan techniczny nieruchomości, np. zakup mieszkania bez centralnego ogrzewania, bez łazienki, z łazienką na klatce schodowej
- kupno mieszkania od mało wiarygodnego dewelopera
- poświadczenie nieprawdy we wniosku
- zbyt niska zdolność kredytowa
- niekompletna dokumentacja.

Promesa kredytowa jest to zaświadczenie z banku, że dany klient ma zdolność kredytową i po spełnieniu określonych warunków otrzyma kredyt o wymienionej wysokości i warunkach, np.:

- ustabilizowanie sytuacji finansowej
- podniesienie zdolności kredytowej
- poprawienie płynności
- wygrana w przetargu
- dostarczenie kompletu dokumentów
- zgłoszenie się po uruchomienie kredytu.

Procedura starania się o promesę kredytową wykazuje wiele podobieństw do standardowego wnioskowania o kredyt. Różnica wynika z faktu, że środki nie są od razu wypłacane, a zostają postawione w "stan gotowości". Po

spełnieniu warunków, pieniądze trafiają na konto kredytobiorcy. W związku z tym nie zachodzi konieczność płacenia rat aż do czasu fizycznego uruchomienia kredytu.

Przewalutowanie dotyczące przede wszystkim kredytów hipotecznych. Istotą tego procesu jest możliwość zmiany waluty zobowiązania. Dotyczy zarówno zmiany waluty obcej na walutę PLN, jak również zmiany polskiej waluty na walutę zagraniczną. O ile banki nie widzą przeszkód w przewalutowaniu kredytów hipotecznych w walucie obcej na PLN, tak przewalutowanie kredytu z PLN na walutę obcą jest możliwe tylko wówczas, gdy kredytobiorca osiąga dochody w konkretnej walucie obcej. Możliwe jest wyłącznie na wniosek kredytobiorcy, ale decyzję należy dokładnie przemyśleć, ponieważ nie zawsze jest ono transakcją opłacalną w danym momencie trwania zobowiązania kredytu. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, gdy **waluta kredytu** jest dużo mocniejsza wobec waluty, na którą kredyt ma zostać przewalutowany. Taka zamiana ma jedynie sens, gdy **obecny kurs** danej waluty jest niższy w porównaniu z kursem w dniu zaciągania zobowiązania.

Raty malejące to rodzaj rat kredytowych, których wysokość zmniejsza się wraz z czasem trwania kredytu. Ich istotą jest zwrot stałej kwoty kapitału powiększonej o odsetki.

Część kapitałowa wyliczana jest poprzez podzielenie kwoty kredytu na okres kredytowania (w miesiącach). **Część odsetkowa** wyliczana jest na podstawie oprocentowania oraz kwoty kapitału pozostałej do spłaty. W związku z tym, że z każdą kolejną ratą kwota kapitału maleje, część odsetkowa raty jest coraz mniejsza. Raty malejące w początkowej fazie spłacania kredytu hipotecznego są wyższe niż raty równe nawet o kilkaset złotych. W zamian jednak niższa jest łączna kwota odsetek, które bank nalicza w ramach zaciągniętego kredytu. Aby móc uzyskać kredyt hipoteczny z ratami malejącymi, należy wykazać wyższą zdolność kredytową w porównaniu z ratami równymi. Raty malejące to dobre rozwiązanie dla osób, którym zależy na obniżeniu całościowych kosztów kredytu i które mogą wykazać dużo wyższą zdolność kredytową.

Refinansowanie kredytu czyli zaciągnięcie kredytu hipotecznego przeznaczonego na spłatę innego zobowiązania o tym samym charakterze. Pozwala na uzyskanie lepszych warunków finansowania – głównie w odniesieniu do wysokości oprocentowania. Dzięki temu istnieje szansa na obniżenie wysokości comiesięcznej raty. Kredyt refinansowy nie będzie w każdym przypadku opłacalny. Dlatego przed jego zaciągnięciem należy

przeanalizować takie kwestie jak wysokość oprocentowania, długość okresu kredytowania inne dodatkowe koszty.

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO) jest to wyrażony w procentach całkowity koszt kredytu, który uwzględnia wszystkie wydatki (takie jak odsetki, prowizja, obowiązkowe ubezpieczenia i dodatkowe opłaty), jakie będziesz musiał ponieść w przypadku pożyczki.

- RRSO prezentuje koszty w ujęciu rocznym.
- Zgodnie z paragrafami Ustawy o kredycie konsumenckim, każda instytucja pożyczająca pieniądze zobowiązana jest do czytelnego informowania klienta o wysokości RRSO np. w materiałach reklamowych.

Spread jest pojęciem nieodłącznie związanym ze spłatą kredytów hipotecznych zaciągniętych **w walucie obcej**. Stanowi **różnicę między kupnem** danej waluty a ceną jej **sprzedaży** stosowaną przez banki / kantory oferujące klientom waluty obce. W praktyce spread zawsze jest dodatni – ujemny spread oznaczałby straty ponoszone przez bank / kantor. W przypadku **walutowych kredytów hipotecznych**, wypłacane są one po kursie kupna, zaś spłacane po kursie sprzedaży, np. **kredyt we CHF na 400 tys. złotych wypłacony po kursie kupna 4 zł za franka odpowiada zadłużeniu 100 tys. CHF. Kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty kredytu po kursie sprzedaży – startuje zatem z zadłużeniem na poziomie 415 tys. złotych przy kursie franka wynoszącym 4,15 zł.** Obecnie każdy kredyt hipoteczny w walucie można spłacać **bezpośrednio w walucie obcej**, co pozwala obniżyć wysokość spreadu, a co za tym idzie – koszt całkowitego zobowiązania.

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego znane jest również jako **ubezpieczenie brakującego wkładu własnego**. Stanowi dodatkowe zabezpieczenie kredytu hipotecznego w sytuacji, gdy kredytobiorca nie wnosi wkładu własnego lub pokrywa go w minimalnej wysokości, takie ubezpieczenie chroni wyłącznie interesy banku.

Ubezpieczenie pomostowe to dodatkowy koszt kredytowy pobierany w przypadku kredytów hipotecznych do momentu wpisania hipoteki na rzecz banku w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie zobowiązania.

Składki ubezpieczenia pomostowego są zwykle pobierane od kredytobiorcy poprzez czasowe podwyższenie marży kredytowej. Każdy bank

indywidualnie ustala wysokość podwyżki marży, zwykle wynosi ona ok. 1 p. proc. Długość pobierania ubezpieczenia pomostowego zależy m.in. od rodzaju nabywanej nieruchomości i sprawności konkretnego sądu wieczystoksięgowego. W przypadku lokali z rynku wtórnego, nie powinno to zająć więcej niż kilka miesięcy, ale gdy nabywane mieszkanie jest jeszcze w trakcie budowy (lub kredyt jest przyznany na budowę domu), i środki są wypłacane przez bank w transzach, wówczas ubezpieczenie pomostowe jest naliczane od faktycznie wypłaconej dotychczas kwoty kredytu i okres pobierania takiego ubezpieczenia może się znacznie wydłużyć. Ubezpieczenie jest pobierane przez bank niejako w ramach rekompensaty za to, że jego wiarygodność nie jest jeszcze dostatecznie zabezpieczona. Ubezpieczenie pomostowe zabezpiecza bank, a nie klienta. W przypadku zaprzestania spłaty kredytu przez niego, ubezpieczyciel zwróci bankowi pieniądze, ale jednocześnie na podstawie **regresu** będzie żądał zwrotu tych pieniędzy od kredytobiorcy.

Umowa przedwstępna to umowa, w ramach której obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. Celem jej podpisania jest nie tylko możliwość „rezerwacji” nieruchomości, ale również ubieganie się o kredyt mieszkaniowy czy kredyt na zakup działki pod budowę domu. Umowa przedwstępna może mieć formę **umowy cywilnoprawnej** lub **aktu notarialnego**. Choć obie wersje są dopuszczalne przez bank, akt notarialny stanowi lepsze zabezpieczenie. Niestety umowa w takiej formie oznacza wyższe koszty związane z koniecznością uiszczenia taksy notarialnej za sporządzenie dokumentu. Umowa przedwstępna powinna zawierać wiele istotnych punktów określonych w umowie przyrzeczonej. Istotne jest, aby uwzględniała takie elementy jak:

- cena nieruchomości
- rodzaj nieruchomości
- strony umowy
- termin zawarcia umowy ostatecznej.

WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) oznacza średnią stopę procentową, po jakiej banki działające w Polsce udzielają kredytów hipotecznych innym bankom w walucie PLN na określony czas. Obok marży, stanowi podstawowy parametr pozwalający na ustalenie oprocentowania kredytów hipotecznych udzielanych w polskiej walucie. Stawka WIBOR określana jest dla różnych przedziałów czasowych, ponieważ banki pożyczają środki między sobą na różny czas. Przyjmuje się, że im dłuższy okres, tym wyższa wartość WIBOR-u. Stawka WIBOR ma ogromne znaczenie dla osób ubiegających się o kredyt hipoteczny – na podstawie tej

wartości wyliczana jest wysokość rat. Oznacza to, że oprocentowanie nominalne takich kredytów jest zmienne – uzależnione od nieziennej marży oraz zmiennej stopy WIBOR. Zmiany aktualizowane są w określonych odstępach czasu i jeśli:

- WIBOR wzrasta – oprocentowanie kredytu hipotecznego rośnie
- WIBOR spada – kredyt hipoteczny ma niższe oprocentowanie.

Należy przy tym podkreślić, że różne banki różnie podchodzą do aktualizowania stawek WIBOR. Wysokość WIBOR wyliczana jest codziennie i każdego dnia podawana do wiadomości publicznej.

Zdolność kredytowa to jeden z najważniejszych parametrów, od którego zależy pozytywna decyzja w sprawie kredytu hipotecznego. Stanowi zdolność spłaty zaciągniętego zobowiązania wraz z należnymi odsetkami w terminie wyznaczonym przez bank. Zdolność kredytowa wyliczana jest dla każdego kredytobiorcy indywidualnie. Wpływa na nią kilka istotnych czynników, takich jak:

- wysokość osiągniętych dochodów
- stabilność dochodu
- wysokość innych spłacanych zobowiązań
- wysokość kosztów utrzymania w gospodarstwie domowym
- pozytywna historia i wiarygodność kredytobiorcy zapisana w
- rodzaj rat – raty równe wymagają mniejszej zdolności kredytowej niż raty malejące
- okres kredytowania
- liczba osób na utrzymaniu kredytobiorcy
- wysokość kwoty kredytu – im wyższy kredyt hipoteczny, tym większej zdolności wymaga bank.

Związek Banków Polskich (ZBP) to dobrowolna organizacja, która zrzesza polskie banki. Jednym z celów tej instytucji jest gromadzenie i udostępnianie informacji na temat tego jak dany klient radził sobie ze spłatą dotychczasowych zobowiązań kredytowych. Dzięki takiej wiedzy banki mogą zminimalizować ryzyko udzielenia kredytu nierzetelnemu konsumentowi. Informacje z ZBP czerpią także pozabankowe firmy pożyczkowe, a następnie, tak jak banki, wykorzystują je do oceny wiarygodności finansowej danego pożyczkobiorcy.