

Kredyt - jakie koszty?

Gazeta Wyborcza przygotowała praktyczny poradnik dla tych, którzy zamierzają wziąć kredyt hipoteczny. Opracowanie wskazuje, na co należy zwrócić uwagę podczas zawierania umowy kredytowej z bankiem, jak negocjować jej warunki. Koszty zaciągnięcia kredytu, dziennikowi pomógł policzyć doradca kredytowy Jacek Dziadak, który jest wiceprezesem Domu Kredytowego "Notus".

- **Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego** - bank zażąda go wtedy, gdy poprosisz o sfinansowanie 100 proc. kosztów zakupu mieszkania. Musisz więc być przygotowany na wydatek rzędu 3,5 proc. od kwoty stanowiącej 20 proc. wartości nieruchomości. Zwykle takiego wkładu własnego wymagają bowiem od kredytobiorców banki. Np. jeśli mieszkanie kosztuje 500 tys. zł, a ty nie masz 100 tys. zł (czyli 20 proc. jego wartości), wówczas zapłacisz 3,5 tys. zł z tytułu składki ubezpieczeniowej (100 tys. zł razy 3,5 proc. daje 3,5 tys. zł).

Każdy bank liczy to ubezpieczenie w inny sposób, więc te koszty będą się różniły. 3,5 proc. jest orientacyjnym kosztem. Istotne jest to, że pieniądze na ubezpieczenie będziesz musiał wyłożyć z własnej kieszeni przed uzyskaniem kredytu.

- **Ubezpieczenie pomostowe** - dla banku najlepszym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka. Problem w tym, że do momentu zakończenia budowy nowego mieszkania i podpisania umowy przenoszącej prawo własności zabezpieczenie hipoteczne nie wchodzi w grę. Ponadto na wpis hipoteki do księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości trzeba nieraz czekać nawet kilka miesięcy. Dlatego w tym okresie banki żądają specjalnej polisy ubezpieczeniowej, zwanej ubezpieczeniem pomostowym.

- **Ubezpieczenie na życie** - niektóre banki wymagają od klientów polisy ubezpieczenia na życie. Tego typu koszty mogą się bardzo różnić, bo zależą od firmy ubezpieczeniowej oraz wieku klienta. - Można jednak przyjąć, że jest to wydatek nawet 100 zł miesięcznie za każde 100 tys. zł kredytu - wyjaśnia Dziadak.

- **Ubezpieczenie nieruchomości** - wymaga tego każdy bank. Kosztuje ok. 0,08 proc. wartości nieruchomości za rok. Czyli dla nieruchomości wartej 500 tys. zł koszt ubezpieczenia wyniesie 400 zł.

- **Uważaj na spread** - dotyczy kredytów w obcych walutach, np. we frankach szwajcarskich. Banki wypłacają nam taki kredyt w złotych według kursu kupna danej waluty. Klient spłaca zaś według kursu sprzedaży. Spread to różnica między tymi kursami. W zależności od banku wynosi on od 3,5 proc. do nawet 8 proc.

- **Prowizja dla banku** - waha się od 0 do 3,5 proc. - w zależności od banku i tymczasowych promocji w poszczególnych bankach. Przeważnie doliczona do kwoty kredytu.

- **Ubezpieczenie od ryzyka utraty pracy** - stosunkowo rzadko spotykane. Niektóre banki stosują zamiennie zamiast prowizji, niektóre dodatkowo. Koszt ten może wynieść od 1,2 proc. wartości nieruchomości wzwyż.

- **Opłata za prowadzenie rachunku** - większość banków wymaga założenia rachunku bankowego (standardowy ROR), z którego pobierają miesięczne raty spłaty kredytu. Niektóre banki nie biorą pieniędzy za prowadzenie takiego rachunku, ale są też takie, w których trzeba za to zapłacić (ok. 15 zł miesięcznie).

- **Koszty związane z transakcją** - aby stać się właścicielem mieszkania lub domu, musisz zapłacić notariuszowi (takse, czyli wynagrodzenie za sporządzenie aktu notarialnego), urzędowi skarbowemu (2-proc. podatek od czynności cywilnoprawnych) i

sądowi (założenie księgi wieczystej i wpis twojego nazwiska jako właściciela nieruchomości; trzeba też zapłacić za wpis hipoteki). Wysokość taksy zależy od wartości nieruchomości, np. w przypadku mieszkania za 300 tys. zł zapłacisz notariuszowi ok. 2,8 tys. zł (w tym 22-proc. VAT). Jeśli mieszkanie kosztuje 400 tys. zł, taksa notarialna wyniesie ok. 3,4 tys. zł (z VAT-em). U notariusza zapłacisz także 244 zł (z VAT-em) za wniosek do sądu za wpis twojego nazwiska do księgi wieczystej.