

O czym powinien wiedzieć kredytobiorca

Gazeta Prawna wraz z analitykami eHipoteka.com przeanalizowała informacje o kredytach hipotecznych, publikowane przez banki na swoich stronach internetowych, podawane na infoliniach oraz w oddziałach banków. Głównym grzechem jest brak informacji o ukrytych kosztach, które okazują się niebagatelne.

Po pierwsze, widoczny jest brak informowania klientów o spreadzie walutowym (różnicy między kursem kupna i sprzedaży walut, po których jest wypłacany kredyt oraz naliczane raty) stosowanym przez bank. Większość podaje na stronie informacje o najniższym możliwym, często nieosiągalnym, oprocentowaniu. Ważniejsze jest jednak to, że często brakuje precyzyjnej informacji o tym, jak jest skonstruowane oprocentowanie i kiedy może się zmienić. Nieuczciwym chwytem marketingowym jest także informowanie o braku prowizji za udzielenie kredytu, podczas gdy w jej zastępstwie jest wymagane niepotrzebne ubezpieczenie o tym samym koszcie co prowizja.

O czym powinien wiedzieć przyszły kredytobiorca radzi eHipoteka.com:

1. Oferta o niższym oprocentowaniu nie musi oznaczać tańszego kredytu hipotecznego. Koszty dodatkowe (prowizja, ubezpieczenia, wycena, spread walutowy w przypadku kredytu walutowego) mogą sprawić, że bank proponujący niższe oprocentowanie, ale wyższe koszty przyznania kredytu jest ostatecznie droższy od tego o niższych kosztach wstępnych.

2. Warto zwrócić szczególną uwagę na stosowaną przez bank konstrukcję oprocentowania. Zwykle jest to suma stałej marży banku i zmiennej stopy referencyjnej. Jednak diabeł tkwi w szczegółach, a w tym przypadku w zmiennej części oprocentowania. Może być tak, że publikowane przez bank parametry oferty opierają się o starszy, niższy od rynkowego, poziom stóp procentowych. W efekcie można podjąć decyzję, zestawiając nie do końca porównywalne dane.

3. Ważna jest analiza ubezpieczeń związanych z kredytem hipotecznym (niskiego wkładu własnego, pomostowego, na życie, od utraty pracy itd.). Banki stosują różne praktyki w tym zakresie. Brak ich znajomości może spowodować, że w przyszłości pojawią się niespodziewane opłaty.

4. Trzeba sprawdzić, czy podstawowe parametry finansowe są wpisane do umowy. Jeśli jest odesłanie do regulaminu bądź tabeli opłat i prowizji, mogą one ulec zmianie w trakcie spłaty kredytu.