

# Ranking kredytów hipotecznych – w którym banku dostaniesz najtańszy?

Data publikacji: 7.08.2019 12:50

Najlepszy kredyt hipoteczny to kredyt z najniższym RRSO i całkowitym kosztem kredytowania na najniższym możliwym poziomie. Takie parametry poszczególnych ofert kredytów hipotecznych można sprawdzić w ich aktualnym rankingu.

□

[Kredyt hipoteczny zaciągany jest najczęściej w celu realizacji planów mieszkaniowych](#), tj. po to, aby kupić mieszkanie lub dom albo wybudować dom jednorodzinny. W wielu bankach po przejściu drobiazgowego procesu kredytowego można otrzymać ofertę na **kredyt hipoteczny**. Warto sięgnąć po ranking takich kredytów, aby wybrać najlepszą możliwą opcję.

## Czym jest kredyt hipoteczny?

Banki przy udzielaniu wysokokwotowych kredytów, jakimi zwykle są kredyty hipoteczne, ponoszą wysokie ryzyko, związane z tym, że klient może przestać spłacać zaciągnięty uprzednio kredyt. Dlatego w takich przypadkach chcą się zabezpieczyć solidnie przed taką ewentualnością. Dla nich kredyty hipoteczne są bardzo korzystne, ponieważ ich podstawową cechą jest zabezpieczenie w postaci hipoteki.

*Czy wiesz, że....?*

*Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe, które może zabezpieczać udzielany przez bank kredyt. W takim przypadku kredytobiorca zabezpiecza kredyt poprzez obciążenie nieruchomości hipoteką. Wpisywana jest ona do księgi wieczystej nieruchomości na rzecz banku. Jeśli w przyszłości kredytobiorca przestałby spłacać zaciągnięte zobowiązanie, wówczas bank będzie miał prawo dochodzić na mocy ustanowionej hipoteki zaspokojenia wierzytelności. Może sprzedać nieruchomości i odzyskać udzielony kapitał kredytowy, odsetki oraz wszelkie inne opłaty. Ma pierwszeństwo przy tym przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.*

W Ustawie z dnia 23 marca 2017 roku o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami ustalono powszechnie przyjmowaną definicję kredytu hipotecznego. Jest nim umowa, która zobowiązuje kredytodawcę do udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną. Może być on przeznaczony na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- prawa własności budynku mieszkalnego,
- lokalu mieszkalnego odrębnego,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części.

Kredyt ten przeznaczony może być również na nabycie udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

## Dodatkowe zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego

Hipoteka ustanowiona w księdze wieczystej nieruchomości zwykle nie jest jedynym zabezpieczeniem spłaty takiego zobowiązania. Banki mogą wymagać od kredytobiorców dodatkowych zabezpieczeń, jak na przykład:

- ubezpieczenia – na życie, od utraty pracy i zdolności do jej wykonywania, niskiego wkładu własnego, nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych;

- przywłaszczenie na zabezpieczenie;
- blokada środków na rachunku bankowym.

## Kto ma szansę na uzyskanie kredytu hipotecznego?

Wiele wniosków o kredyt hipoteczny jest odrzucanych przez banki z uwagi m.in. na zbyt niską zdolność kredytową klienta lub na złą historię kredytowania w BIK-u (Biurze Informacji Kredytowej). Dla uzyskania kredytu hipotecznego trzeba odznaczyć się dobrą historią w tej ostatniej instytucji. Czasem brak jakichkolwiek wpisów w bazie BIK-u również będzie działało na niekorzyść klienta.

Zbyt niska zdolność kredytowa jest problemem, który można rozwiązać, dołączając do wniosku kredytowego kolejnych kredytobiorców, najlepiej takich, którzy mają wysokie dochody i niskie koszty własne.

Do udzielenia kredytu hipotecznego wymagane jest posiadanie wkładu własnego. Zgodnie z Rekomendacją Komisji Nadzoru Finansowego powinien on wynosić co najmniej 20 proc. wartości nabywanej nieruchomości.

*Uwaga!*

*Niektóre banki dają możliwość klientom ubiegania się o kredyt hipoteczny nawet wówczas, gdy mają tylko 10-procentowy wkład własny, ale brakującą sumę muszą zastąpić np. ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego lub środkami zgromadzonymi na IKZE, IKE czy na lokatach. To jednak powoduje wzrost kosztów kredytowania.*

## W którym banku warto zaciągnąć kredyt hipoteczny?

Zakładając, że klient spełnia wymagania banków odnośnie do zdolności kredytowej, historii kredytowania oraz posiada wkład własny, możemy pozyskać od instytucji kredytujących wiele ciekawych ofert. Ważne jest, aby porównać je ze sobą. [Na stronie Totalmoney.pl można zobaczyć aktualny ranking kredytów hipotecznych.](https://totalmoney.pl)

Najkorzystniejsze oferty kredytu hipotecznego na kwotę 300 000 zł na 30 lat w lutym 2019 roku uzyskamy w bankach:

- PKO BP – Kredyt Mieszkaniowy „Własny Kąt”, oprocentowanie 2,82 proc., RRSO 2,86 proc., prowizja 0 proc., kwota do spłaty 444 915,14 zł, rata miesięczna 1 235,88 zł;
- Citi Handlowy – oprocentowanie 3,41 proc., w skali roku, RRSO 3,67 proc., prowizja 2,5 proc., kwota do spłaty 491 547,74 zł, rata miesięczna 1 365,41 zł;
- Millennium Bank – oprocentowanie 3,92 proc. w skali roku, RRSO 3,99 proc., prowizja 0 proc., kwota do spłaty 510 639,91 zł, rata miesięczna 1 418,44 zł.

Z podanych przykładów kredytów hipotecznych najkorzystniej prezentuje się oferta PKO BP na Kredyt Mieszkaniowy „Własny Kąt”. Oprocentowanie kredytu wynosi 2,82 proc., a przy tym PKO BP nie pobiera prowizji za przystąpienie do zobowiązania, co zdecydowanie zmniejsza jego koszty.

*Artykuł sponsorowany*