**Pożyczka hipoteczna a kredyt. Co warto wiedzieć?**

**Kredyt hipoteczny i pożyczka hipoteczna to pojęcia, których nie można używać zamiennie.**

**Kredyt hipoteczny i pożyczka hipoteczna to pojęcia, których nie można używać zamiennie. Jak są podstawowe różnice i kto może starać się o pożyczkę hipoteczną?**

**Czym różni się pożyczka hipoteczna od kredytu hipotecznego?**

Główną różnicą jest przeznaczenie takiego zobowiązania - *W przypadku kredytu hipotecznego mamy z góry zdefiniowany cel kredytowania i jest nią nabywana nieruchomość. W przypadku pożyczki hipotecznej wiemy, że zabezpieczeniem będzie nieruchomość, ale nie zawsze musimy określić cel naszego kredytowania* – mówi Andrzej Łukaszewski, ekspert z Oddziału Gold Finance Warszawa Kopernika. Kredytem hipotecznym możemy wspomóc się jeśli chcemy zakupić, wybudować lub wyremontować nieruchomość, jednak nie każdą. - *Nie sfinansujemy kredytem nieruchomości za granicą oraz innych nieruchomości z niejasną sytuacją formalno-prawną* - mówi Anna Nader-Żegarska, dyrektor Oddziału Gold Finance w Legionowie. Jeśli natomiast chcemy wspomóc się pożyczką hipoteczną, przeznaczenie jej jest dla banku nieistotne. Jest tylko jedno zastrzeżenie: środki finansowe nie mogą być przeznaczone na działalność gospodarczą. - *Pożyczką hipoteczną możemy skredytować dowolny cel konsumpcyjny nie związany bezpośrednio z prowadzoną działalnością gospodarczą, konsolidację zobowiązań finansowych oraz inne cele nie objęte kredytem hipotecznym*, mówi Anna Nader-Żegarska.

**Co wspólnego ma pożyczka hipoteczna z kredytem hipotecznym?**

Cechą wspólną dla obydwu form wsparcia finansowego jest ich zabezpieczenie - hipoteka na nieruchomości. - *Zabezpieczenie w postaci nieruchomości jest podstawowym warunkiem otrzymania finansowania. W przypadku pożyczki hipotecznej nieruchomość musi być już w posiadaniu potencjalnego pożyczkobiorcy, w przypadku kredytu hipotecznego może ona być przedmiotem kredytowania* - mówi Anna Nader-Żegarska. Istnieją także sytuacje, w których możemy również zabezpieczyć się nieruchomością osoby trzeciej, czyli np. rodziców, dziadków, którą musi zaakceptować bank.

**Różnice w procedurze zaciągania kredytu i pożyczki**

Różnice są naprawdę niewielkie. Nie ma żadnych rozbieżności jeśli chodzi o dokumenty finansowe, jakie musimy przedstawić bankowi. To samo dotyczy dokumentów nieruchomości. – *Musimy jednak pamiętać, że maksymalna kwota pożyczki jaką możemy otrzymać w przypadku pożyczki hipotecznej wynosi ok. 60-80 % wartości nieruchomości, a maksymalny okres kredytowania jest na poziomie 20-25 lat. W przypadku kredytu możemy uzyskać finansowanie na poziomie 90% wartości nieruchomości na okres nawet 35 lat* – mówi Andrzej Łukaszewski.

**Pożyczka czy kredyt?**

Oferty pożyczek hipotecznych są z reguły droższe niż produkty jakimi są kredyty hipoteczne. – *Z uwagi na to, że pożyczkę możemy wykorzystać na dowolny cel i bank nie musi do końca znać tego celu, ryzyko banku przekłada się na wyższe oprocentowanie. W większości banków jest ono wyższe o ok. 1-2% od kredytów hipotecznych. Zdarzały się jednak sytuacje, że banki robiły promocję i udzielały pożyczek hipotecznych po koszcie kredytu hipotecznego. Dlatego dobrym rozwiązaniem jest wtedy kontakt z ekspertem finansowym, który ma szerokie spektrum ofert bankowych. Możemy wtedy liczyć na wybór najlepszej oferty i weryfikacje ofert pod kątem promocji*, mówi Andrzej Łukaszewski.

Z reguły zakup nieruchomości wiąże się z potrzebą pozyskania finansowania za pomocą kredytu hipotecznego. Jeśli jednak chcemy przeznaczyć środki na dowolny cel lub nieruchomość za granicą, a szukamy długoterminowego finansowania z niską ratą, wtedy wybierzemy pożyczkę hipoteczną, oczywiście o ile posiadamy właściwe, zatwierdzone przez bank zabezpieczenie takiej pożyczki. Ze statystyk Metrohouse wynika, że pożyczki hipoteczne nie są popularnym źródłem finansowania zakupu nieruchomości, zwykle na ok. 20 udzielonych kredytów przypada jedna pożyczka hipoteczna.