**Dlaczego bank odmawia kredytu hipotecznego?**

**Chcesz kupić mieszkanie, składasz wniosek kredytowy i spotykasz się z odmową? Prawie zawsze wina leży po stronie przyszłego kredytobiorcy.**

Jak twierdzą doradcy kredytowi Metrofinance działający w sieci biur nieruchomości Metrohouse, na dziesięć przypadków odmowy udzielenia kredytu przez bank, dziewięć to sytuacje mające podłoże w samym kredytobiorcy. Tylko nieliczne odmowy udzielenia kredytu są wynikiem subiektywnej oceny klienta przez analityka banku. Wprawdzie bank nie ma obowiązku uzasadnienia swojej odmowy, ale warto sprawdzić powody, dla których złożony wniosek kredytowy może być odrzucony.

Brak zdolności kredytowej

Klasyczny i najczęstszy powód odmowy udzielenia kredytu. Na szczęście tego rodzaju odmowy można się ustrzec. Wystarczy na początku procesu poszukiwania mieszkania spotkać się z niezależnym doradcą kredytowym. *– Doradca przeprowadzi z klientem szczegółowy wywiad, dopyta o sytuację majątkową, dokona rzetelnego sprawdzenia zdolności kredytowej w kilku, a może nawet kilkunastu instytucjach finansujących zakup nieruchomości. To ważne, bo banki liczą zdolność w niejednolity sposób*, mówi Tomasz Przyrowski, dyrektor w Metrofinance. Spotkanie z doradcą kredytowym jest skuteczniejszym sposobem na ocenę własnej zdolności kredytowej niż liczne wizyty w placówkach bankowych. – *Banki stosują na przykład różne minimalne poziomy kosztów utrzymania, w różny sposób uzależniając je od parametru, jakim jest miejsce zamieszkania. W odmienny sposób podchodzą do obliczania dochodu netto przy źródłach uzyskania przychodu takich jak umowa zlecenia, o dzieło, czy własna działalność gospodarcza. Różnice bywają znaczące, dlatego dobrze obliczyć sobie z doradcą zdolność kredytową w różnych bankach,* dodaje Tomasz Przyrowski.Zła historia kredytowa

Częstym powodem odmowy jest zła historia kredytowa. Zwykle chodzi tu o kredyty lub karty kredytowe spłacane w przeszłości z opóźnieniami. Może się okazać, że na przykład relatywnie niewysokie raty za sprzęt AGD spłacane z opóźnieniem lub dopiero po monitach mogą mieć niebagatelne znaczenie dla oceny naszej wiarygodności. *– Jeżeli mamy wątpliwości, czy taki szczegół może zaważyć na naszym kredycie, można wesprzeć się raportem z BiK. Należy przy tym dodać, że doradca nie ma dostępu do bazy BiK. Nie radzimy też nadużywania tego rodzaju operacji, ponieważ każdorazowe pobranie raportu przez instytucję współpracującą jest monitorowane i odznaczane w systemie*, tłumaczy Tomasz Przyrowski.

Problem z udokumentowaniem dochodów, zbyt krótki staż pracy

Wszelkie premie płacone „pod stołem”, nieudokumentowane dochody np. z wynajmu lokalu w szarej strefie nie będą brane pod uwagę przy analizowaniu wniosku kredytowego. Bank nie uwzględnia naszych deklaracji o osiąganych dochodach, ale na każde z nich żąda udokumentowania. Barierą dla uzyskania kredytu może być także krótki staż pracy lub dopiero co rozpoczęcie prowadzenia własnej działalności gospodarczej, co nie pozwala na dokonanie analizy średnich dochodów kredytobiorcy

Komornik i inne zatajone historie

Trzecim częstym powodem odmów są egzekucje komornicze i postępowania układowe np. z ZUS. Nie ma sensu ukrywać tego rodzaju zdarzeń. Warto poinformować o nich swojego doradcę kredytowego, przynajmniej o tych mających miejsce do 6 miesięcy przed złożeniem wniosku kredytowego. Mogą one istotnie wpływać na podjęcie przez bank decyzji o udzieleniu kredytu. Czasem nawet historia z komornikiem w tle jest możliwa do wybronienia przed bankiem. Doradca musi mieć wiedzę, że takie zdarzenie miało miejsce i jakie było jej podłoże.

Niewłaściwa wycena nieruchomości

Nawet jeśli sytuacja materialna kredytobiorcy nie powoduje obaw banku, co do ewentualnych możliwych problemów ze spłatą, to przyczyną nieudzielenia kredytu w żądanej wysokości może być zbyt optymistyczna wycena nieruchomości. Banki samodzielnie lub za pośrednictwem rzeczoznawców z bankowej listy dokonują wyceny nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Z pewnością bank nie dopuści do przyjęcia wyceny zaproponowanej przez klienta, o ile ta odstaje od obecnych warunków rynkowych.