

Zdolność kredytowa

Analiza zdolności kredytowej ma na celu stwierdzenie, czy kredytobiorca będzie w stanie obsługiwać zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu. Chodzi o zbadanie, czy dochody osoby wnioskującej o kredyt są wystarczające, by pokryć koszty związane z utrzymaniem osób pozostających na jego utrzymaniu oraz regularną spłatę raty kredytu i składek wymaganych ubezpieczeń.

Dlatego też przy analizie zdolności kredytowej klientów banki biorą pod uwagę nie tylko wysokość dochodu, ale i liczbę osób pozostających na utrzymaniu wnioskodawcy, koszty utrzymania mieszkania oraz inne obciążenia (np. raty kredytów w innych bankach, limity kart kredytowych, czy alimenty).

Jeszcze kilka lat temu osobom, które nie posiadały stałego zatrudnienia w formie umowy o pracę było bardzo trudno zaciągnąć kredyt. Wiązało się to z licznymi formalnościami i skomplikowaną procedurą. Utrudniało też zaciągnięcie kredytu osobom prowadzącym działalność gospodarczą, czy zatrudnionym na mocy umów cywilnoprawnych, tj. umów zlecenia, czy umów o dzieło. Obecnie większość banków np. **Bank Millennium** akceptuje przy analizie zdolności kredytowej bardzo szeroki wachlarz źródeł dochodu.

Dodatkowo branych jest pod uwagę szereg okoliczności, które stanowią dla klientów udogodnienie i mogą wpłynąć na uzyskanie przez nich wyższej zdolności kredytowej, np.:

- akceptacja krótkiego stażu pracy (w przypadku umowy na czas nieokreślony wystarczy, że ogólny staż pracy wynosi 3 miesiące),
- akceptacja umów o pracę na czas określony
- w przypadku umów cywilnoprawnych (umów zlecenia, umów o dzieło) uwzględnianych przy analizie dochodów kredytobiorcy samodzielnie określają realny poziom kosztów uzyskania przychodu oraz podatku dochodowego
- możliwość uzyskania kredytu przez cudzoziemców

Banki honorują te formy zatrudnienia, które pozwalają uznać dochód za stabilny. W niektórych przypadkach nie ma potrzeby dokumentowania dochodu. Dzieje się tak, gdy kredyt hipoteczny zabezpieczony jest na aktywach. Uzyskanie kredytu na podstawie oświadczenia jest też możliwe w przypadku gdy klient prowadzi działalność gospodarczą i uzyskuje dochody opodatkowane kartą podatkową lub ryczałtem ewidencjonowanym oraz w przypadku rolników uzyskujących dochody z działów specjalnych produkcji rolnej. Dokumentowanie wysokości osiągniętych dochodów nie jest też konieczne w przypadku każdego wnioskodawcy. W sytuacji, gdy o kredyt ubiega się więcej niż jeden wnioskodawca, jeśli dochody jednego z nich są wystarczające do osiągnięcia zdolności kredytowej, zdolności kredytowej pozostałych wnioskodawców Bank już nie bada.