

ГІД ДЛЯ УКРАЇНЦІВ У ПОЛЬЩІ

# 9 помилок, через які українці не отримують іпотеку в Польщі

---

Ярослав Яковенчук

КРЕДИТНИЙ ЕКСПЕРТ

DOMIO ESTATE

---

# А якщо іпотека це насправді привілей?

Більшість людей думає навпаки, що це тягар. Багаторічний борг, який висить над тобою і тисне на плечі. Але подивися на це інакше.

Де ще ти отримаєш можливість купити щось велике й цінне, маючи на руках лише 10-20% від його вартості? Решту докладає банк. Ти заходиш у власну квартиру, маючи тільки частину суми, і з першого ж дня живеш у своєму, а не платиш за чужу оренду. Причому нерухомість у Польщі рік за роком дорожчає, тобто з часом ти володієш активом, який коштує більше, ніж у момент купівлі. Кожна твоя рата це не викинуті гроші, а шматочок твоєї власності. Ось чому це привілей, а не тягар. Це інструмент, який дозволяє звичайній людині стати власником набагато раніше, ніж якби вона все життя відкладала.

Але ось у чому проблема. Багато українців у Польщі так і не користуються цим привілеєм. Не тому, що не можуть, а тому, що припускаються кількох типових помилок, які або зупиняють їх ще на старті, або коштують їм великих грошей.



Ярослав Яковенчук, кредитний експерт

Я кредитний експерт. Сам купив першу квартиру в іпотеку ще у 2017 році, мав три іпотеки, проходив рефінансування і допоміг десяткам українців отримати іпотеку в Польщі.

І ці 9 помилок я бачу знову і знову.

Прочитай їх уважно. Цілком можливо, що прямо зараз ти робиш одну з них, навіть не знаючи про це, і саме вона стоїть між тобою і твоєю квартирою.

ОІ



## × Чекати на польський паспорт, щоб подати на іпотеку

Це, мабуть, страх номер один. Людина думає: «у мене ж немає ні громадянства, ні сталого побиту, який банк мені щось дасть». І навіть не пробує, роками відкладаючи саму думку про іпотеку.

- ✓ **Насправді** все залежить від банку, бо в кожного свої вимоги. Є банки, які дають іпотеку навіть без карти сталого побиту. Одним достатньо карти тимчасового побиту, навіть із коротким терміном до кінця. Іншим важливо, щоб карта була дійсна на момент подачі. А є суворіші, яким потрібен сталий побит. Немає єдиного «дають чи ні», є різні банки з різними вимогами, і вся справа в тому, щоб підібрати той, що пасує саме до твого статусу. Це якраз те, що я перевіряю в першу чергу.

## 02



## × Вирішити, що для іпотеки вже запізно

Дуже поширений міф: мовляв, після 40 іпотеку вже й не дають. І людина ставить на собі хрест, навіть не спитавши.

- ✓ **Насправді** банк дивиться на вік зовсім не для того, щоб когось відсіяти після певної цифри. Він рахує, до якого моменту ти встигнеш виплатити кредит: бере твій вік і додає строк кредиту. В одних банків гранична планка 70 років, в інших 75, а є й такі, що рахують до 80. Тому вік впливає не на «дадуть чи ні», а на те, на скільки років і з якою ратою. А якщо років уже чимало, майже завжди є рішення, наприклад, узяти кредит разом із молодшим співпозичальником або підібрати банк із вищою планкою. Головне не вирішувати за банк наперед.

03



## × Думати, що дохід в USD/EUR банк не прийме

Багато українців отримують частину доходу з-за кордону, у доларах чи євро, і одразу ставлять на іпотеці хрест: «у злотих не заробляю, значить не дадуть».

- ✓ **Насправді** тут вирішує не те, звідки формально приходять гроші, а те, у якій валюті ведеться твоя бухгалтерія. Якщо твоя діяльність розрахована й задокументована в злотих, ти платиш податки в Польщі і в обліку все в злотих, то для банку це злотовий дохід, навіть якщо клієнт платить тобі з-за кордону. І питання валюти фактично знімається. А коли дохід справді рахується в іноземній валюті, коло банків звужується, але це все одно не вирок, просто тут особливо важливо не подаватися навмання, а підібрати банк, який із такою ситуацією працює.

## 04



## × Поставити JDG на паузу і обнулити свій стаж

Багато хто на JDG час від часу завішує (zawieszenie) діяльність, коли немає замовлень або на час від'їзду. Річ звична. Але якщо ти плануєш іпотеку, це може дорого коштувати.

- ✓ **Насправді** банк рахує твій стаж діяльності за певний період, і більшість банків хочуть бачити цей період без пауз. Якщо посеред потрібного стажу була зупинка, банк може почати відлік наново, від моменту відновлення діяльності. Тобто формально твоєму JDG три роки, а банк каже: «для нас твій стаж почався півроку тому». При цьому ставлення до пауз у банків різне: одні їх узагалі не терплять, інші дозволяють коротку паузу, треті дивляться м'якше. Тому якщо іпотека в планах, не завішуй діяльність, не прорахувавши наслідків. А якщо пауза вже була, це не вирок, таку історію просто треба показати правильному банку.

## 05



## × Брати дрібні кредити, щоб дали іпотеку

Є популярна порада: візьми кілька маленьких кредитів, на телефон, на телевізор, справно виплати, і банк побачить, що тобі можна довіряти, а тоді дасть іпотеку. Звучить логічно, і саме тому шкодить.

- ✓ **Насправді** це працює рівно навпаки. Банку не цікаво, скільки в тебе кредитів. Перевіряючи твою історію в БІК, він дивиться на дві речі: чи немає прихованих боргів і чи не було прострочень. А кожен активний кредит, навіть дрібний, знижує твою кредитоспроможність, бо частина доходу вже йде на його погашення. Тобто замість того щоб допомогти, ти сам собі зменшуєш суму, яку тобі готові дати. Тому перед іпотекою варто не набирати нове, а навпаки навести лад у зобов'язаннях, і що саме закривати, краще прорахувати наперед.



# Впізнаєш себе хоча б в одній помилці?

Не вгадуй, чи стосується це саме тебе. Запишись на безкоштовну консультацію, і я подивлюся твою ситуацію особисто, скажу прямо, що реально, а що ні, і з чого почати саме тобі.

Записатися на консультацію →

## 06



## × Боятися йти до кредитного експерта, бо він візьме відсоток

Багато хто думає: «піду сам у банк, бо брокер же візьме з мене свою комісію». І в результаті залишається сам на сам із банком.

- ✓ **Насправді** для тебе, як для клієнта, моя робота безкоштовна. Мою роботу оплачує банк, а не ти. Тобто ти нічого не втрачаєш, а натомість отримуєш експерта, який дивиться твою ситуацію очима одразу багатьох банків, підбирає найвигідніший і б'ється за твої інтереси. Відмовлятися від безкоштовної допомоги, щоб потім самому наробити помилок із цього списку, ось це справді дорого.

## 07



## × Збирати 20%, коли можна купити при 10%

Людина чула, що на іпотеку треба обов'язково 20% власного внеску, і роками відкладає, щоб зібрати цю суму. А мрія про свою квартиру тим часом стоїть на паузі.

- ✓ **Насправді** на ринку є варіанти й з 10% власного внеску. Так, з більшим внеском умови трохи кращі, але 20% це не обов'язкова умова для всіх. Дуже часто людина вже давно могла б стартувати з тим, що має, замість чекати ще кілька років, за які квартири ще й встигають подорожчати. Чи вистачає твого внеску вже зараз, легко перевірити наперед.

## 08



## × Найкращий банк це там, де отримуєш зарплату

Здається логічним: у своєму банку тебе знають, там зарплата, там і по іпотеку звернуся, напевно ж дадуть найкращі умови. Це одна з найдорожчих помилок.

- ✓ **Насправді** твій банк це лише один із багатьох варіантів, і майже ніколи не найкращий саме для тебе. Кожен банк по-різному ставиться до статусу побиту, по-різному рахує дохід (особливо на JDG i ryczałt), по-різному дивиться на вік і родину. Різниця в кінцевій сумі й умовах між банками буває колосальна. Пішовши тільки у «свій», ти просто не побачиш пропозицій, які могли б дати тобі більше грошей і кращу ставку. Тому заявку варто подавати щонайменше у два банки й порівнювати, саме це й робить експерт.

## 09



## × Закохатися в квартиру раніше, ніж дізнатися свій бюджет

І найпідступніша помилка наостанок. Людина спершу знаходить квартиру мрії, домовляється з продавцем, а вже потім іде до банку, і чує: «на цю суму ми вам кредит не дамо».

- ✓ **Насправді** іпотека починається не з пошуку квартири, а з перевірки кредитоспроможності. Спершу ти маєш знати свою реальну суму, скільки банк готовий тобі дати, і лише потім шукати квартиру в межах цього бюджету. Це і є твій найперший крок, і саме з нього варто починати, ще до того, як відкриєш оголошення з квартирами.



# Хочеш дізнатися свою реальну суму вже зараз?

Заповни коротку анкету, і я перевірю твою кредитоспроможність та підберу банки під твою ситуацію. Спокійно, у своєму темпі, без дзвінків і без зобов'язань.

Заповнити анкету →

Ось і всі 9 помилок. Якщо ти впізнаєш себе бодай у кількох, це насправді хороша новина, бо тепер ти їх знаєш і можеш не повторювати.

Але пам'ятай головне: кожна з цих помилок зводиться до одного, людина вирішує за банк наперед і діє наосліп. А іпотека це завжди про конкретну ситуацію: твій статус, твій дохід, твій вік, твоя родина. Те, що не підходить одному банку, чудово підходить іншому. Тому єдиний надійний спосіб не наробити цих помилок, це порахувати саме твій випадок.

І це нічого тобі не коштує.

# Зроби перший крок сьогодні

Запишись на безкоштовну консультацію. Я перевірю твою кредитоспроможність, підберу банк саме під твою ситуацію й покажу, на яку квартиру ти реально можеш розраховувати. Безкоштовно, без зобов'язань, тільки конкретика про твій випадок.

Записатися на консультацію →



Ярослав Яковенчук, Domio Estate

КРЕДИТНИЙ ЕКСПЕРТ

+48 537 540 229