



Jedną z form sfinansowania zakupu wymarzonej nieruchomości jest kredyt bankowy, ale co ma wspólnego kredyt z ubezpieczeniami i czy ubezpieczenia są nam potrzebne to pytania najczęściej pojawiające się.

Wielu z nas posiada własny majątek, między innymi nieruchomości w postaci domów lub mieszkań, które niekiedy są dorobkiem całego życia, ale duża grupa ludzi pragnie osiągnąć swoje własne M, ewentualnie polepszyć dotychczasowe warunki mieszkaniowe, a jedną z form sfinansowania zakupu nieruchomości jest kredyt bankowy.

Ostatni kryzys finansowy na całym świecie wpłynął znacząco na ceny kapitału międzybankowego, a to podniosło koszty refinansowania kredytu, co skutecznie wyhamowało tzw. akcję kredytową.

Ma to znaczący wpływ na popyt kredytów hipotecznych, a przez to liczne grono konsumentów odkłada decyzję kupna własnych czterech kątów.

Banki udzielając swoim klientom kredytu wymagają pewnych zabezpieczeń. Nie jest to jedynie zapis w księgach wieczystych, tzw. hipoteka, ale przede wszystkim polisy ubezpieczeniowe.

Zakup takiej polisy stanowi koszt dodatkowy dla klienta w przypadku uzyskania kredytu, a do tego niejednokrotnie jest to więcej niż jedna polisa.

Każdy z nas zadaje sobie pytanie, jakie można, a jakie trzeba zawrzeć ubezpieczenia?

Jedno z ważniejszych to standardowe ubezpieczenie, a w ramach ubezpieczeń majątkowych wyróżniające:

- ubezpieczenia mienia: od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Każde z w/w ubezpieczeń można, a nawet trzeba zawrzeć mając na uwadze swoje, jak również banku interesy.

W ofertach występujących na naszym rynku ubezpieczeniowym zasadniczo można spotkać dwie formuły ubezpieczeń majątkowych.

Pierwsza z nich to ubezpieczenie na tzw. wartość odtworzeniową (inaczej zwaną nową) a druga na tzw. wartość rzeczywistą (inaczej zwaną amortyzowaną).

- Pierwsze ubezpieczenie polega na tym, że w razie szkody zakład ubezpieczeń wypłaci odszkodowanie, które pozwoli nam naprawić lub zakupić utracony przedmiot tego samego lub podobnego rodzaju np. w przypadku kradzieży telewizora za otrzymane odszkodowanie będziemy w stanie odkupić taki sam nowy odbiornik telewizyjny lub odpowiadający parametrami technicznymi utraconemu.
- Natomiast w drugim przypadku tzw. ubezpieczenia na wartość rzeczywistą zakład ubezpieczeń wypłaci odszkodowanie pomniejszone o stopień zużycia technicznego utraconej rzeczy np. w przypadku kradzieży 5-letniego telewizora otrzymamy odszkodowanie pomniejszone o stopień 5-letniego jego zużycia (z uwzględnieniem stopnia jego amortyzacji).

Szczególne znaczenie przy określaniu rodzaju ubezpieczenia, na które się decydujemy ma w tym przypadku objęcia ochroną sprzętu RTV i elektronicznego, który amortyzuje się w "błyskawicznym tempie" i po dwóch latach wart jest mniej niż połowę ceny zakupu.

To z kolei upraszczając oznacza, iż wybierając opcję ubezpieczenia na wartość rzeczywistą otrzymamy mniej środków, które będą nam potrzebne do pełnego odbudowania naszego stanu majątkowego poprzedzającego zdarzenie szkodowe.

Dlatego też w naszej ocenie wybierając ubezpieczenie mieszkaniowe warto zdecydować się na ubezpieczenie na wartość odtworzeniową (nową), które pozwoli na odbudowanie stanu majątkowego z przed szkody.

Czasami, co jednakże jest wyjątkiem w ubezpieczeniach domu i mieszkania spotyka się tzw. ubezpieczenie na pierwsze ryzyko.

Przy tego typu ubezpieczeniu wskazuje się sumę na pierwsze ryzyko, która stanowi maksymalny limit odpowiedzialności z jednorazowej pierwszej szkody tzn. będzie ona maksymalnym limitem odpowiedzialności zakładu za tę szkodę.

Prawdopodobieństwo, że w wyniku jednej szkody utracimy wszystko jest niewielkie, dlatego ubezpieczając majątek z sumą na pierwsze ryzyko trzeba dokonać analizy na jaką wartość maksymalnie możemy doznać jednostkowej szkody i taką wartość przyjąć jako sumę ubezpieczenia na pierwsze ryzyko.

UBEZPIECZENIE NA ŻYCIE

Bardzo często spotykamy się również z ubezpieczeniem na życie kredytobiorcy w sytuacji, gdy jest on jedynym żywicielem rodziny, a także jedynym kredytobiorcą, bank wymaga ubezpieczenia przynajmniej na kwotę zaciąganego zobowiązania oraz dokonania cesji z polisy na rzecz banku.

Dzięki temu, zabezpieczamy spłatę kredytu nie tylko w sytuacji, gdy trafiamy do szpitala czy w przypadku poważnego zachorowania.

Również w przypadku śmierci kredytobiorcy, ubezpieczyciel spłaca w całości kredyt a obowiązek spłaty nie przechodzi na naszych spadkobierców.

Podstawową zaletą ubezpieczeń na życie jest zagwarantowanie rodzinie i bliskim osobom materialnej ochrony w razie śmierci ubezpieczonego, a dzięki dodatkowym funkcjom inwestycyjnym dają możliwość pomnażania kapitału.

Ubezpieczenie takie daje gwarancję teraz i w przyszłości, a duża elastyczność rynku ubezpieczeniowego umożliwia dobór dobrej, skutecznej i odpowiednio dostosowanej ochrony dla potrzeb każdego.

UBEZPIECZENIE RYZYKA UTRATY PRACY

Po transformacji ustrojowej z 1989r. bezrobocie nabrało charakteru masowego. Recesja gospodarcza, spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, restrukturyzacja przemysłu węglowego, hutniczego, zbrojeniowego, upadek PGR-ów oraz niedostosowanie struktury kształcenia do potrzeb rynku pracy spowodowały, iż wiele osób (zwłaszcza zatrudnionych w sektorze publicznym) straciło pracę lub nie mogło jej w ogóle znaleźć.

Bezrobocie jest niewątpliwie ryzykiem o charakterze ekonomicznym, ale także społecznym.

W Polsce ubezpieczenie od bezrobocia nie ma charakteru powszechnego. Jest oferowane osobom, które decydują się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, oraz posiadaczom niektórych polis ubezpieczeniowych na życie (jako dodatkowa opcja).

Jakie są zalety ubezpieczenia od ryzyka utraty pracy?

Ubezpieczenie, w przypadku utraty pracy, pokrywa do 12 rat kapitałowo-odsetkowych w terminach ustalonych umową kredytową - wypłata odszkodowania wpływa bezpośrednio na konto pożyczki.

Wypłata odszkodowania nastąpi w sytuacji utraty pracy z winy pracodawcy, np. likwidacja etatu, zakładu pracy - jest to solidne zabezpieczenie.

Składka za ubezpieczenie jest płatna jednorazowo z góry za cały okres trwania pożyczki - nie trzeba więc martwić się o terminowe opłacanie np. comiesięcznych składek.

UBEZPIECZENIE POMOSTOWE

Podstawowym zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości - tuż przed uruchomieniem kredytu przedstawiamy potwierdzenie złożenia w sądzie wniosku o wpis hipoteki.

W zależności od sądu, okres oczekiwania na dokonanie wpisu to od trzech nawet do kilkunastu miesięcy.

Do tego czasu bank stosuje tzw. "ubezpieczenie pomostowe". Jego rolą jest obniżenie ryzyka banku. Przez ten okres bank praktycznie nie ma zabezpieczenia już wypłaconego kredytu.

Ubezpieczenie to chroni raczej interesy banku a nie nasze.

UBEZPIECZENIE NISKIEGO WKŁADU

Banki biorą również pod uwagę spadek wartości nieruchomości, ale i to ryzyko jest ubezpieczane.

W sytuacji gdy zaciągamy kredyt na pokrycie znacznej części inwestycji (najczęściej powyżej 80% wartości nieruchomości), zwykle spotykamy się z ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego. Bank kalkulując swoje ryzyko określa, jaki stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości jest dla niego bezpieczny (zazwyczaj jest to 80%). W sytuacji gdy kwota kredytu przekracza ten poziom, konieczne jest ubezpieczenie brakującej kwoty. Z reguły składka jest pobierana z góry na okres 3 lub 5 lat. Jeśli w tym okresie nie spłacimy odpowiedniej kwoty kapitału, musimy ponownie opłacić składkę, ale zostanie ona naliczona od odpowiednio niższej kwoty. Są Banki, które nie wymagają tego rodzaju zabezpieczeń polisą ubezpieczeniową.

UBEZPIECZENIE UTRATY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Ubezpieczeniem rzadziej spotykanym jest ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości- dzięki niemu, w przypadku dużych spadków na rynku mieszkaniowym wiemy, że bank nie będzie żądał od nas dodatkowego zabezpieczenia kredytu.

UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

Czasami bank może nam zaproponować ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Nie różni się ono wiele od samochodowego ubezpieczenia OC- ubezpieczyciel pokrywa szkody wyrządzone osobom trzecim lub koszty, jakie ponosimy broniąc swoich praw.

Należy pamiętać, że ubezpieczenie to w żaden sposób nie zabezpiecza spłaty naszego kredytu i jest jedynie dodatkowym produktem sprzedawanym przez bank przy okazji udzielania kredytu hipotecznego (jak karta kredytowa, czy rachunek oszczędnościowo rozliczeniowy).

O co należy pytać i co brać pod uwagę, zawierając ubezpieczenie?

Klient powinien uzyskać informację, czy koszt ubezpieczenia dotyczy całej kwoty udzielonego kredytu, czy tylko kwoty zadłużenia. Jeśli bank pozostawia nam wybór z jakich ubezpieczeń chcemy skorzystać, warto dobrze przemyśleć, które z nich faktycznie może nam się przydać, a które jest jedynie próbą wyciągnięcia od nas pieniędzy.

Przed podpisaniem umowy, konieczne należy szczegółowo zapoznać się z jej zapisami. Szczególnie ważne są tak zwane "wyłączenia". Ich spis określa, w jakich sytuacjach ubezpieczyciel nie jest zobowiązany do wypłaty świadczenia. Może się okazać, że realne szanse na poniesienie odpowiedzialności przez firmę ubezpieczeniową są bardzo niewielkie.

OTO 10 POWODÓW, dla których warto kupić ubezpieczenie nieruchomości:

1. Chroń Swoją dom, abyś w razie nieszczęścia nie został na bruku - podpisz umowę ubezpieczenia na cały Twój majątek,
2. Ubezpieczenie na wypadek pożaru - nie pozwól, aby dorobek całego Twojego życia spłonął w ciągu kilku godzin - polisa od ognia i innych zdarzeń losowych pokryje straty zniszczonego lub utraconego wskutek pożaru majątku,
3. Tanie i pełne ubezpieczenia pod kredyt pewność akceptacji przez polskie Banki- również dotyczy to domu w trakcie budowy,
4. Ubezpieczenie OC w Życiu Prywatnym - na wypadek zalania mieszkania sąsiada lub innych szkód wyrządzonych osobom trzecim,
5. Nie będziesz obawiał się o Swoje mienie podczas burzy, huraganów, powodzi lub innych zdarzeń losowych - ten

- zakres ochrony przed żywiołami zapewni Ci wykupiona polisa,
6. Ochronie ubezpieczeniowej podlegają również: wyposażenie, meble, odzież, sprzęt elektroniczny i audiowizualny, czy komputerowy - tak w zakresie ognia i innych zdarzeń losowych, jak i ryzyka kradzieży, a dodatkowa ochrona ubezpieczeniowa obejmuje: piwnice i garaż, ogrodzenia, mury i bramy,
 7. Nie można zapomnieć o ochronie ubezpieczeniowej w związku z uszkodzeniami podczas gwałtownej zmiany napięcia w sieci elektrycznej - brak tego rozszerzenia w polisie nie uwzględni skutków tych zmian,
 8. HOME ASSISTANCE to doraźna pomoc specjalistów: ślusarz, hydraulik lub elektryk,
 9. Jak również zwrot wynikających ze szkody dodatkowych kosztów: pobyt w hotelu, koszty, transportu i przejazdu oraz pomocy domowej,
 10. Polisa zapewni Ci spokojne wakacje - nie będziesz martwić się o swój majątek mając niezbędną ochronę ubezpieczeniową.

Na dzień dzisiejszy ubezpieczenie wydaje się być koniecznością, wynikającą z potrzeby oraz znajomości i świadomości faktycznych zagrożeń, jakich skutki często przerastają nasze możliwości finansowej "odbudowy" poniesionych strat. Posiadanie polisy ubezpieczeniowej dostarczy nam środki na naprawę bądź zakup naszej nieruchomości lub pozostałego majątku, który uległ zniszczeniu albo kradzieży.

Czy chcemy, czy nie, różnego rodzaju ubezpieczenia są znaczącą częścią budżetu domowego.

Już nigdy nie przepłacaj za ubezpieczenia i wybieraj takie, które zaspokoją Twoje potrzeby.

Dlatego też zachęcam gorąco do skorzystania z usług naszej firmy, której uprawnieni przedstawiciele mogą wystawić polisy ubezpieczeniowe.

Alicja Glinkowska
specjalista ds. ubezpieczeń

Więcej na stronie **www.ilspoland.com**