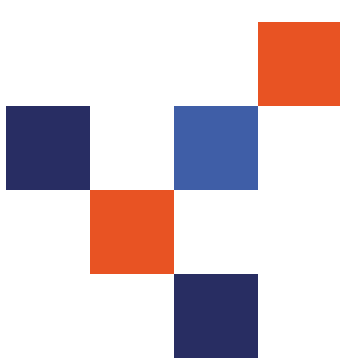


Poradnik kredytowy



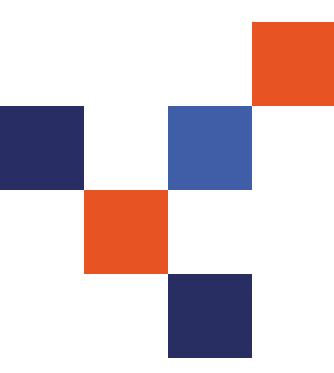
**hipoteka
bez tajemnic**

Kredyt hipoteczny bez tajemnic



Spis treści

<u>Wstęp</u>	3
<u>Co to jest kredyt hipoteczny?</u>	4
<u>Na co można przeznaczyć kredyt hipoteczny?</u>	5
<u>Hipoteka</u>	6
<u>Wkład własny.</u>	8
<u>Zdolność kredytowa</u>	9
<u>Jak przygotować się do kredytu?</u>	11
<u>Odsetki</u>	13
<u>Oprocentowanie</u>	15
<u>Harmonogram spłaty.</u>	16
<u>Nadpłaty kredytu</u>	19
<u>Refinansowanie kredytu</u>	21
<u>Rynek wtórny.</u>	23
<u>Rynek pierwotny.</u>	25
<u>Budowa domu</u>	27
<u>RKM - Rodzinny kredyt mieszkaniowy.</u>	29
<u>Produkty bankowe i koszty okołokredytowe</u>	31
<u>Porównanie ofert banków</u>	33
<u>Proces kredytowy.</u>	35
<u>Możliwe problemy.</u>	37
<u>Uruchomienie kredytu</u>	39
<u>Przydatne narzędzia</u>	40



Wstęp

Zakup mieszkania lub domu należy do ważnych życiowych decyzji.

Ten poradnik zawiera podstawowe informacje na temat kredytów hipotecznych i jest przeznaczony dla osób, które chcą świadomie podjąć decyzję i uniknąć bankowych pułapek.

Poradnik krok po kroku opowiada o najważniejszych aspektach związanych z kredytami hipotecznymi.

Mamy nadzieję, że lektura odpowie na wiele pytań i pomoże w dokonaniu odpowiedniego wyboru.

W razie jakichkolwiek pytań zapraszamy do kontaktu.

Zespół [Hipotekabeztajemnic.pl](https://hipotekabeztajemnic.pl)

Kontakt z nami

kontakt@hipotekabeztajemnic.pl

[533 897 778](tel:533897778)

Co to jest kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny to popularna forma finansowania nieruchomości. Polega na pożyczaniu środków od banku na cel mieszkaniowy.

Kredyty hipoteczne są udzielane na konkretną nieruchomość. Do złożenia wniosków kredytowych wymagany jest wybór mieszkania lub domu, który planujemy kupić.

Bank zweryfikuje zdolność kredytową oraz wartość i stan prawny nieruchomości. W przypadku budowy domu wymagane jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie.

Pierwszym krokiem jest **sprawdzenie zdolności kredytowej**. Pozwoli to na ustalenie jakie są możliwości uzyskania kredytu hipotecznego.

Następnie należy **zweryfikować stan prawny nieruchomości**, tak, aby nie było problemów w jej akceptacji jako zabezpieczenie banku. Pomagamy również w tym kroku. Przed podpisaniem jakiejkolwiek umowy ze sprzedającym lub deweloperem warto ją do nas przysłać w celu weryfikacji.

Na co można przeznaczyć kredyt hipoteczny?

Celem kredytu hipotecznego może być między innymi:

- zakup mieszkania
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- zakup domu
- zakup i remont lub wykończenie
- zakup działki
- remont mieszkania
- remont domu
- budowa domu
- dokończenie budowy
- zakup działki i budowa domu

W przypadku remontu, wykończenia lub budowy domu banki nie wymagają rachunków lub faktur. Środki można przeznaczyć na elementy trwale związane z nieruchomością, takie jak podłogi, ściany, łazienka, stałe zabudowy itp. Nie można kredytować ruchomości, takich jak telewizor, pralka itp.

Hipoteka

Zabezpieczeniem kredytu hipotecznego jest hipoteka. Hipoteka jest to ograniczone prawo rzeczowe.

Wierzyciel hipoteczny, czyli w przypadku kredytu hipotecznego **bank**, ma prawo pierwszeństwa w dochodzeniu swoich wierzytelności przed innymi wierzycielami.

Oznacza to, że nawet w razie innych, niespłacanych długów to bank może w pierwszej kolejności próbować odzyskać pieniądze z nieruchomości. Oczywiście nie oznacza to, że bank jest właścicielem nieruchomości, nie jest to też w żadnym razie wynajem od banku.



Hipoteka jest wpisywana w **księdze wieczystej**.

Księga wieczysta to ogólnodostępny rejestr, w którym znajdują się informacje o nieruchomości. Każda nieruchomość w Polsce ma lub może mieć założoną księgę wieczystą.

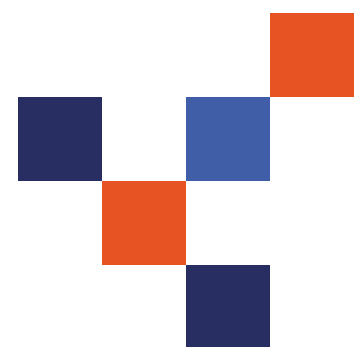
Hipoteka

Księga wieczysta ma 4 działy:

- dział I-O (oznaczenie nieruchomości) – znajdują się tutaj informacje o cechach fizycznych nieruchomości, takich jak adres, rodzaj nieruchomości
- dział I-SP (spis praw) – w tym miejscu są zapisywane prawa związane z nieruchomością, na przykład udziały w części wspólnej budynku
- dział II – tutaj są informacje o właścicielach nieruchomości
- dział III – w tym dziale są wpisywane roszczenia wobec nieruchomości
- dział IV – miejsce na wpisy hipoteki

Aby sprawdzić treść księgi wieczystej należy w przeglądarce EKW wpisać numer księgi, wyszukać ją oraz wybrać "przeglądaj aktualną treść KW"

<https://ekw.ms.gov.pl>



Wkład własny

Jest to udział własnych środków w inwestycji.

Wpływa on na LTV, czyli stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości.

Wkład własny nie jest wpłacany do banku. Na rynku wtórnym trafia on do sprzedającego, na rynku pierwotnym do dewelopera. Kredyt jest udzielany na pozostałą część ceny.

W przypadku budowy domu wkład własny stanowi działka i ewentualnie wartość rozpoczętych prac.

Minimalny akceptowany wkład to 10%, jednak 20% pozwala na wybór większej liczby banków i uzyskanie tańszego kredytu.

Dostępne są również kredyty bez wkładu własnego w programie **RKM (Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy)**, bank wtedy udziela kredytu nawet na 100% ceny nieruchomości.



Cena nieruchomości = kwota kredytu + wkład własny

Zdolność kredytowa

Zdolność kredytowa to maksymalna kwota kredytu jaką możemy otrzymać w danym banku.

Zależy ona od **dochodów** i **posiadanych zobowiązań**. Akceptowane źródła dochodów to między innymi umowa o pracę, umowa zlecenie, umowa o dzieło, działalność gospodarcza, emerytura, renta, dochody z powołania.



Do akceptacji dochodów wymagany jest określony staż ich uzyskiwania, zależny od źródeł dochodów i procedur konkretnego banku.

Umowy na czas określony również są akceptowane, wymagany jest jednak minimalny czas do ich zakończenia, zależny od danego banku.

W przypadku działalności gospodarczej banki wymagają jej prowadzenia od określonego czasu.

Zdolność kredytowa

Zdolność kredytowa jest badana metodą ilościową oraz jakościową.

Metoda ilościowa polega na określeniu przez system banku maksymalnej kwoty kredytu na podstawie uzyskiwanych dochodów, liczby osób w gospodarstwie domowym i posiadanych zobowiązań.

Metoda jakościowa to dalszy etap, w którym sprawdzana jest historia spłat zobowiązań w przeszłości oraz analizowane są dane statystyczne.



Historia kredytowa nie jest wymagana do uzyskania kredytu hipotecznego.

Kredytobiorcy, którzy nigdy nie mieli kredytów lub kart kredytowych są dzisiaj traktowani tak samo jak Ci, którzy mieli takie zobowiązania. Negatywna historia, czyli opóźnienia w spłacie rat mogą znacząco utrudnić uzyskanie kredytu hipotecznego.

Więcej o zdolności przeczytasz w naszym [artykule](#).

Jak przygotować się do kredytu?

Co warto zrobić przed kredytem?

- sprawdzić zdolność kredytową
- zamknąć zobowiązania
- spłacić raty (jeśli wymaga tego zdolność kredytowa)
- unikać opóźnień
- zebrać wkład własny

Zajrzyj do [artykułu](#) na temat historii kredytowej.

Jak przygotować się do kredytu?

Czego nie robić przed kredytem?

- każde nowe zobowiązanie, nawet raty 0%, obniża zdolność kredytową
- karta kredytowa bez względu na jej używanie obniża zdolność
- zmiany formy zatrudnienia – banki wymagają, aby uzyskiwać dochód od określonego czasu. Zmiana pracodawcy, przejście z umowy o pracę tuż przed złożeniem wniosków na działalność gospodarczą mogą utrudnić uzyskanie kredytu
- w przypadku działalności gospodarczej należy unikać wysokich kosztów uzyskania przychodu. Bezpłatny urlop w przypadku działalności gospodarczej i B2B może obniżyć przychody i negatywnie wpłynąć na możliwość uzyskania kredytu

Odsetki

Odsetki to wynagrodzenie banku za korzystanie z pożyczonego od niego kapitału.

Za korzystanie z kredytu płacimy odsetki.

Odsetki nie są naliczone z góry. Są naliczane na bieżąco, codziennie i płatne raz w miesiącu.

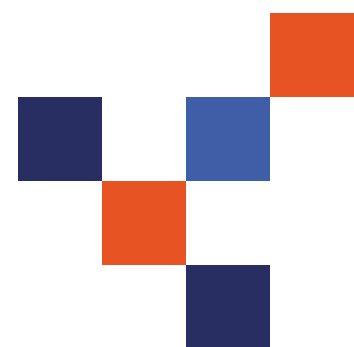
Nazywane jest to odsetkową częścią raty.

Oprócz odsetek w każdej racie spłacany jest również kapitał, nazywane jest to kapitałową częścią raty.



Rata = część kapitałowa + część odsetkowa

W przypadku kredytów wypłacanych w transzach (ma to miejsce na przykład na rynku pierwotnym lub przy budowie domu) wystąpi karencja w spłacie kapitału. Jest to okres w którym kredyt nie jest spłacany. Płacone są jedynie odsetki od sumy aktualnie wypłaconych transz.



Odsetki

Jak naliczane są odsetki?

Odsetki są naliczane **na podstawie oprocentowania i aktualnego kapitału do spłaty**.

W przypadku oprocentowania wynoszącego 10% i kwoty kapitału kredytu 120 000 zł odsetki za pierwszy miesiąc wyniosą:

$$\frac{10\% * 120\,000\text{ zł}}{12} = 1000\text{ zł}$$

Jeśli część kapitałowa raty będzie wynosiła 500 zł to w kolejnym miesiącu odsetki będą naliczane na podstawie mniejszej kwoty:

$$\frac{10\% * 119\,500\text{ zł}}{12} = 995,83\text{ zł}$$

Oprocentowanie

Decydując się na kredyt można wybrać rodzaj oprocentowania.

Może to być oprocentowanie zmienne lub czasowo stałe.

Oprocentowanie zmienne

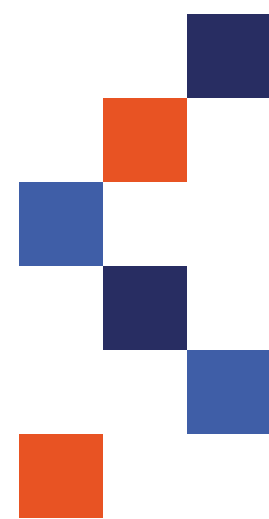
Składa się ze zmiennej stawki WIBOR i stałej marży banku. WIBOR to stawka międzybankowa skorelowana ze stopami procentowymi NBP. Oznacza to ryzyko zmiany wysokości raty i kosztu kredytu.

Oprocentowanie czasowo stałe

Jest to jednolita wartość, bez wyróżniania marży. W niektórych bankach oprocentowanie stałe może być zbudowane z marży i wewnętrznej stawki banku, nazywanej stałą stopą bazową.

Bez względu na zmiany wskaźnika WIBOR rata kredytu w okresie stałego oprocentowania nie ulega zmianie. W przypadku wzrostu stóp procentowych i podążającego za nimi WIBORU będzie to tańszym rozwiązaniem niż oprocentowanie zmienne.

W przypadku spadku stóp procentowych może okazać się rozwiązaniem droższym. W takiej sytuacji można jednak refinansować kredyt, czyli przenieść do innego banku.



Harmonogram spłaty raty malejące

Decydując się na kredyt można wybrać rodzaj oprocentowania.

Wnioskując o kredyt hipoteczny można wybrać jeden z dwóch harmonogramów spłaty.

Pierwszy to raty równe, nazywane również ratami annuitetowymi, a drugi to raty malejące, zwane ratami kapitałowymi.

Raty malejące charakteryzują się spłatą stałej części kapitału w każdej racie. Niezależnie czy to pierwsza, środkowa czy ostatnia rata, część kapitałowa jest identyczna.

Oprócz części kapitałowej na bieżąco płacimy naliczane odsetki. Na początku będą one największe, gdyż są naliczone na podstawie całego kapitału kredytu. Wraz z kolejnymi ratami będą spadać, bo zmniejsza się kapitał kredytu. Z tego powodu każda kolejna rata będzie mniejsza od poprzedniej.

Harmonogram spłaty raty równe

Drugi rodzaj to raty równe.

Raty równe mają początkowo mniejszą część kapitałową, natomiast wraz z każdą kolejną ratą ona rośnie, tak aby wraz ze spadkiem części odsetkowej łączna rata była identycznej wysokości.

Porównując te dwa systemy spłacania kredytu, można zauważyć, że **raty równe charakteryzują się większą sumą odsetek niż raty malejące**, natomiast rata w początkowym okresie jest znacznie **niższa**.

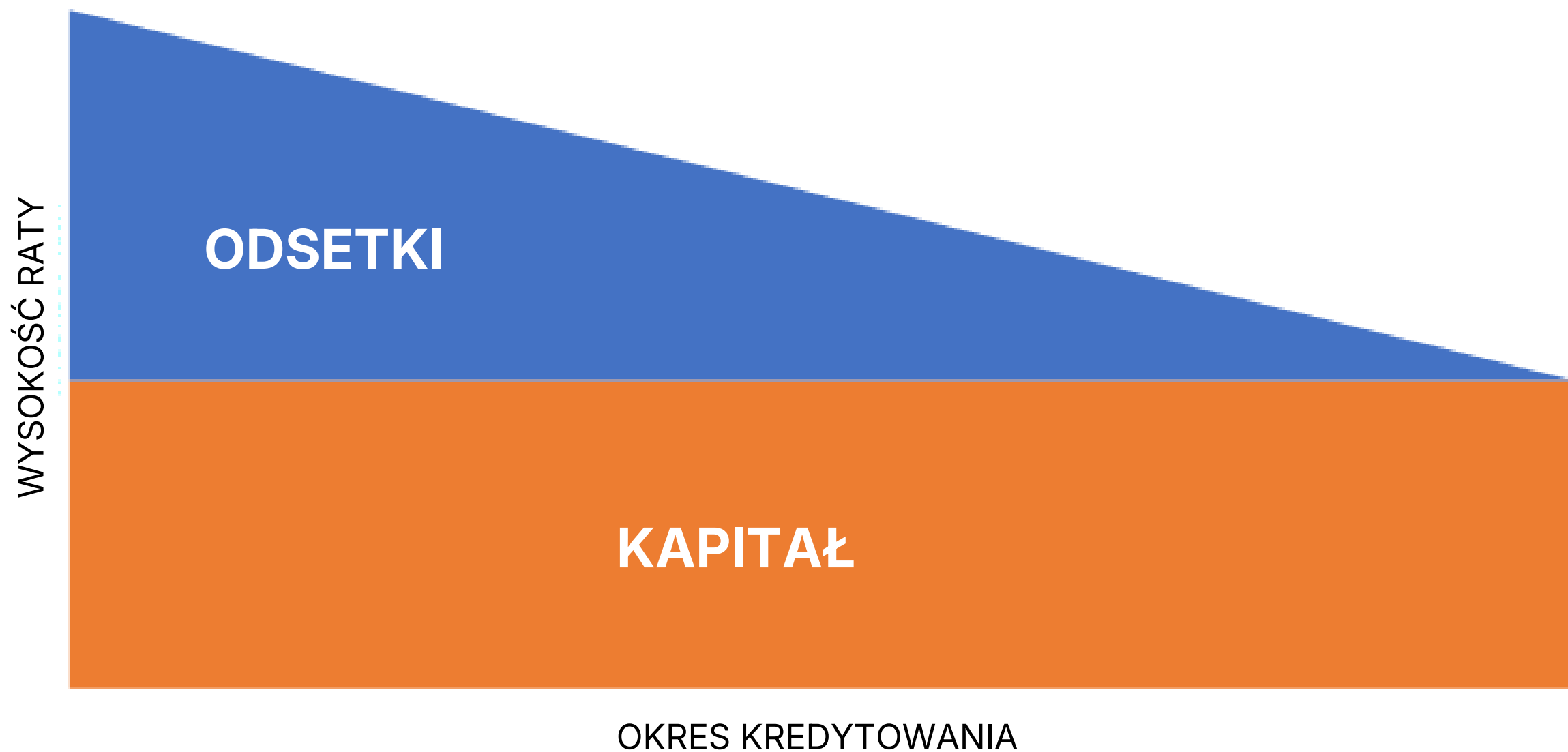
Na pierwszy rzut oka może wydawać się, że raty malejące są korzystniejszym wyborem, jednak z uwagi na niższą ratę i większą zdolność kredytową w przypadku rat równych, to ten system jest częściej wybierany.



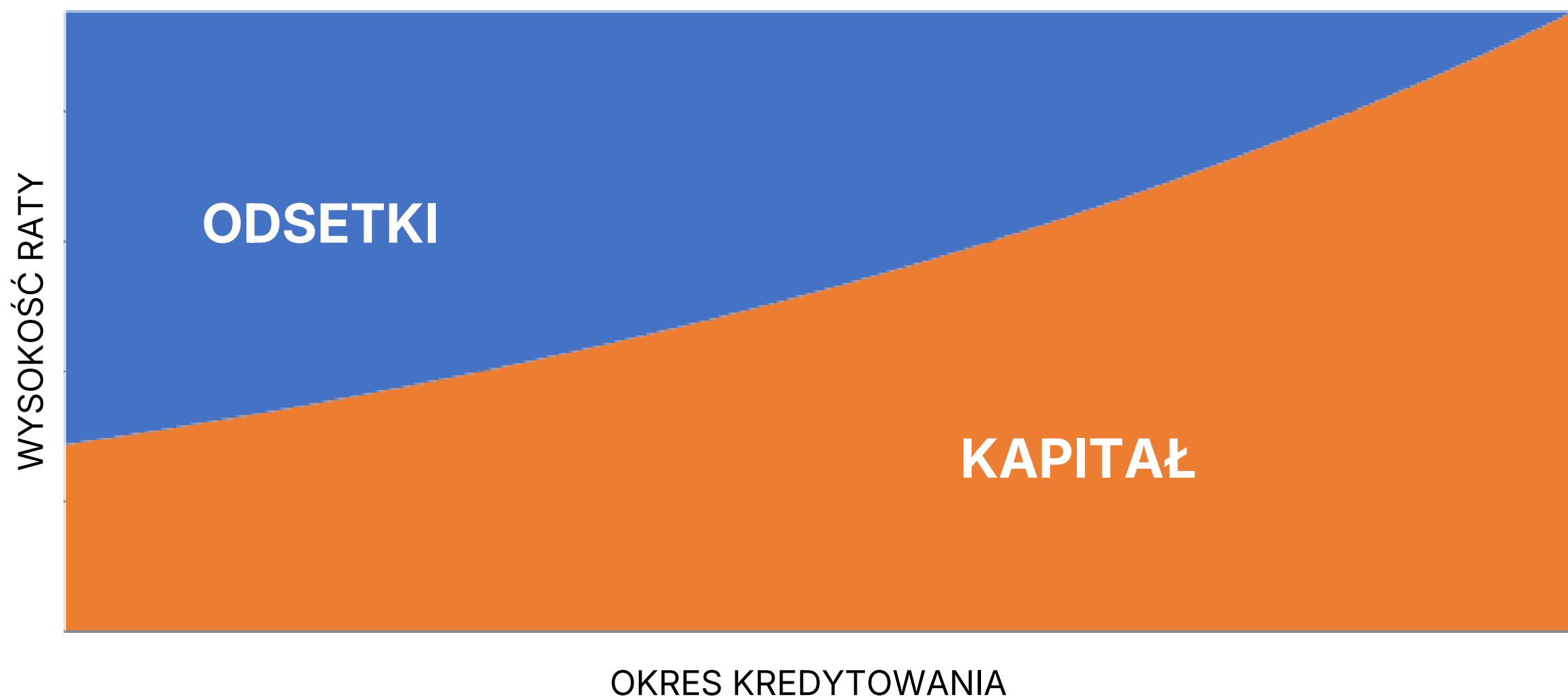
Dzięki odpowiednim nadpłatom, koszt kredytu w przypadku rat równych można zmniejszyć do identycznego jak przy ratach malejących.

Harmonogram spłaty

Raty malejące



Raty równe



Więcej o naliczaniu odsetek, oprocentowaniu oraz ratach równych i malejących przeczytasz w naszym [artykule](#).

Nadpłaty kredytu

Nadpłata to dodatkowa płatność ponad wymaganą ratę kredytu.

Wielu kredytobiorców wybiera celowo kredyty z ratami równymi i długim okresem kredytowania, aby czuć się bezpiecznie z możliwie najniższą ratą. Samodzielnie wpływają jednak na koszt kredytu poprzez nadpłaty.



Nadpłata skutkuje zmniejszeniem kapitału kredytu i naliczanych na jego podstawie odsetek.

Odpowiednio dokonywane nadpłaty mogą zmniejszyć koszt kredytu do identycznego jak przy krótszym okresie kredytowania.

Aby dokonać nadpłaty nie wystarczy wpłacić pieniędzy na odpowiednie konto. Wymagana jest odpowiednia dyspozycja, dzisiaj w większości banków można ją złożyć elektronicznie.

Więcej o nadpłatach w [artykule](#) o trzech wariantach nadpłat.

Nadpłaty kredytu

Nadpłata może mieć dwa, a właściwie trzy skutki:

- zmniejszenie raty
- skrócenie okresu kredytowania
- zmniejszenie raty i dalsza nadpłata różnicą

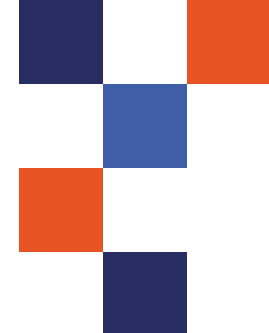


Ten trzeci wariant daje takie same korzyści finansowe jak skrócenie okresu kredytowania.

Ale nie wymaga podpisywania aneksu i pozwala na zaprzestanie nadpłat oraz cieszenie się niższą ratą w przypadku pogorszenia sytuacji finansowej.

Nadpłata może być związana z opłatą nazywaną **rekompensatą**. Dzisiaj banki komercyjne w przypadku czasowo stałego oprocentowania nie pobierają takiej opłaty. Zgodnie z prawem w przypadku zmiennego oprocentowania rekompensata może być pobierana maksymalnie przez pierwsze 3 lata.

Stosują to tylko niektóre banki, w wielu bankach oferty ze zmiennym oprocentowaniem również zwolnione są z tej opłaty.



Refinansowanie kredytu

Refinansowanie kredytu to przeniesienie go do innego banku.

Może się zdarzyć, że jakiś czas po uzyskaniu kredytu pojawią się lepsze oferty. Szczególnie, gdy uzyskaliśmy kredyt z 10% wkładem własnym, a w międzyczasie wzrosła wartość nieruchomości, to refinansowanie pozwoli na uzyskanie lepszej oferty. Taka sytuacja może też wystąpić po nadpłacie kredytu.

Podobnie jeśli ze względu na możliwości akceptacji dochodów lub nieruchomości nie była dostępna najatrakcyjniejsza oferta.

Refinansowaniem warto się zająć również w przypadku gdy wybraliśmy kredyt z czasowo stałym oprocentowaniem i później spadły stopy procentowe.

Refinansowanie kredytu

Obecnie większość ofert banków nie ma rekompensaty (prowizji) za wcześniejszą całkowitą spłatę.

Typowe koszty związane z refinansowaniem to:

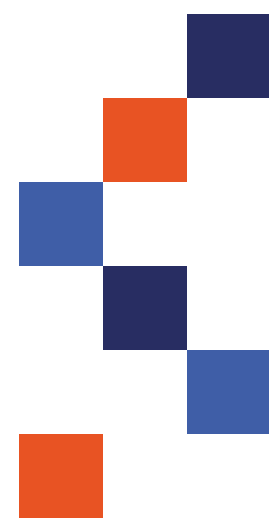
- operat szacunkowy - od około 400 zł w przypadku lokali mieszkalnych i około 900 zł w przypadku domów
- wykreślenie hipoteki - 100 zł
- wpis hipoteki nowego banku - 200 zł
- podatek od ustanowienia hipoteki - 19 zł



Refinansowanie pozwala na znaczne zmniejszenie kosztów kredytu.

Różnicę można obliczyć w naszym [kalkulatorze](#).

Więcej o refinansowaniu w naszym [artykule](#).



Rynek wtórny

Zakup na rynku wtórnym rozpoczyna się od podpisania umowy przedwstępnej.

Jest to umowa w której obie strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży w przyszłości, na warunkach opisanych w umowie przedwstępnej. Ta umowa może mieć formę cywilnoprawną lub formę aktu notarialnego.



Z umową przedwstępną może wiązać się część płatności za nieruchomość. Może mieć ona formę zaliczki lub zadatku.

To czy występuje jakakolwiek płatność na tym etapie, ile wynosi i jaką ma formę zależy tylko od ustaleń stron. Żadne przepisy lub wymagania banków tego nie regulują.

Sprawdź jak wygląda proces kredytowy w przypadku rynku wtórnego.

Rynek wtórny

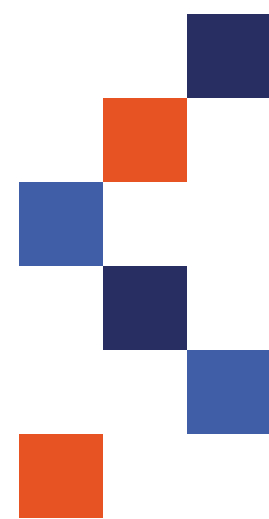
Co warto sprawdzić na rynku wtórnym?

- rodzaj nieruchomości – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność
- treść KW – należy w sprawdzić wpisy i wzmianki (złożone wnioski czekające na wpis). Uwaga – obciążenie kredytem nie stanowi problemu przy transakcji – więcej o tym w [artykule](#)
- umowa przedwstępna – [wzory na naszej stronie](#)
- przynależności takie jak komórka lokatorska, piwnica, miejsce postojowe więcej w artykule [miejsce postojowe](#)
- powierzchnia nieruchomości – w księdze jest wpisywana z przynależnościami



UWAGA – przed podpisaniem umowy ze sprzedającym prosimy o przystanie do nas jej projektu.

Pomożemy w sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości, tak aby proces kredytowy przebiegł bez problemów.



Rynek pierwotny

Zakup na rynku pierwotnym, czyli nowej nieruchomości od dewelopera, wygląda trochę inaczej niż na rynku wtórnym.

W pierwszej kolejności podpisywana jest **umowa rezerwacyjna**. Jest to umowa, która służy głównie do uzyskania kredytu, a właściwie wstępnych decyzji odnośnie jego udzielenia.

Po złożeniu wniosków kredytowych i wydaniu wstępnej decyzji przez bank, podpisywana jest umowa deweloperska.

Jest to umowa, w której deweloper zobowiązuje się do wybudowania nieruchomości, a kupujący do płatności na rzecz dewelopera w odpowiednich częściach, zwanych transzami i do przyjęcia własności nieruchomości na swoją rzecz.



Umowa deweloperska jest zawsze zawierana w formie aktu notarialnego.

Rynek pierwotny



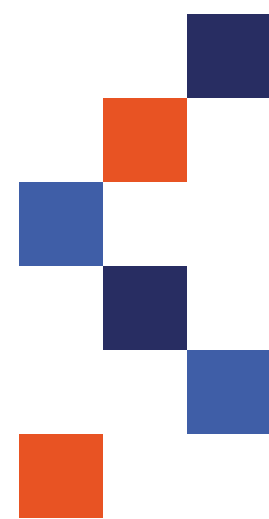
Po podpisaniu umowy deweloperskiej bank wydaje decyzję kredytową.

Następnie można podpisać z bankiem umowę kredytową oraz wpłacić wkład własny do dewelopera. Po spełnieniu wymienionych warunków następuje wypłata kredytu.

Gdy deweloper zakończy inwestycję, podpisywana jest kolejna umowa tj. **umowa ustanowienia i przeniesienia własności**, zwana także umową końcową. To moment, gdy stajemy się formalnie **właścicielem nieruchomości**.

Sprawdź jak wygląda proces kredytowy w przypadku rynku pierwotnego.

Zajrzyj też do naszego artykułu na temat zakupu na rynku pierwotnym.



Budowa domu

Kredyt na budowę domu jest bardziej wymagającym kredytem niż te na zakup mieszkania lub domu.

Jedną z różnic jest **wkład własny**. Tutaj zwykle nie jest on wnoszony własnymi środkami, ale **stanowi go działka**. Jeśli inwestycja została już rozpoczęta, to wartość wszystkich wykonanych prac również stanowi wkład własny.

Kredyt na budowę domu wypłacany jest na podstawie kosztorysu samodzielnie przygotowanego przez kredytobiorcę na druku bankowym. Na naszej stronie można znaleźć przykładowe kosztorysy.

Kredyt będzie wypłacany w częściach, czyli w **transzach**.



Pomiędzy transzami będzie następowała kontrola wykonania pracy.

W zależności od banku ta kontrola może być wykonywana przez inspektora wysłanego przez bank lub samodzielnie możemy dostarczyć dokumentację fotograficzną do bankowości elektronicznej. Ta druga możliwość jest bardziej polecana w przypadku budowy domu.

Budowa domu

Z tym rodzajem kredytu wiąże się również minimalna cena budowy metra kwadratowego.

Oznacza to, że bank nie zgodzi się na budowę domu o dużej powierzchni, na przykład 200 m² kwadratowych za przykładowo 200 000 zł. Taka inwestycja zostanie uznana za nierealną.

Banki mają minimalny przelicznik kosztu budowy, liczony w zależności od banku na podstawie powierzchni użytkowej lub powierzchni całkowitej. Dzisiaj średnio w bankach wynosi on około 4000 zł za 1 m².

Zwrócić też trzeba uwagę na **nieruchomości ekologiczne**. Jeśli nieruchomość ma niski wskaźnik EP (energii pierwotnej) to można liczyć na korzystniejsze warunki kredytu.

Sprawdź jak wygląda [proces kredytowy](#) w przypadku budowy domu.

Więcej o kredycie na budowę domu przeczytasz w naszym [artykule](#).

RKM – Rodzinny kredyt mieszkaniowy

To program wsparcia w zakupie pierwszej nieruchomości.

Składa się on z dwóch części:

1 Pierwszą z nich jest **gwarancja wkładu własnego**.

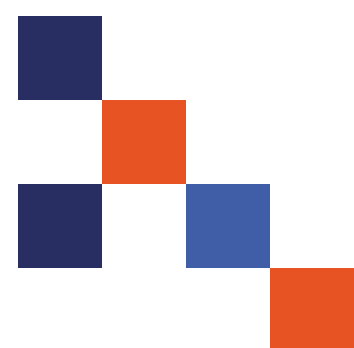
Jest to rozwiązanie polegające na poręczeniu przez BGK do 20% wkładu własnego. Pozwala to na uzyskanie kredytu nawet na 100% ceny nieruchomości. Maksymalna gwarancja to 100 000 zł. Trzeba jednak zwrócić uwagę na to, że nie są to darmowe, dodatkowe środki. Kredyt będzie udzielony na większą kwotę, przez to będzie droższy. Skorzystanie z gwarancji związane jest też z opłatą, wynoszącą 1% gwarancji.

2 Drugą jest **spłata rodzinna**.

To spłata części kredytu w przypadku powiększenia się gospodarstwa domowego. W przypadku drugiego dziecka jest to 20 000 zł, a w przypadku trzeciego lub kolejnego 60 000 zł.



Kredyty w programie RKM są dostępne tylko w części banków.



RKM – Rodzinny kredyt mieszkaniowy

Z programu mogą skorzystać single, małżeństwa i osoby posiadające wspólne lub wspólnie przysposobione dzieci. Warunkiem skorzystania z programu jest nieposiadanie nieruchomości mieszkalnej.

Osoby posiadające dwójkę lub więcej dzieci mogą skorzystać z programu posiadając jedną nieruchomość mieszkalną, pod warunkiem że jej powierzchnia użytkowa nie przekracza:

- 50 m² przy dwojgu dzieci,
- 75 m² przy trojgu dzieci,
- 90 m² przy czworgu dzieci,
- w przypadku pięciorga lub większej liczby dzieci limit powierzchni nie obowiązuje.

W programie występują także limity ceny m². Są one inne na rynku wtórnym i inne na rynku pierwotnym – cena nie może przekroczyć iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² oraz współczynnika:

- 1,4 dla rynku pierwotnego
- 1,3 dla rynku wtórnego.

Więcej informacji o programie na [stronie BGK](#).



Produkty bankowe i koszty okołokredytowe

Z kredytem hipotecznym wiąże się kilka stałych kosztów.

Pierwszym z nich jest **prowizja**. To jednorazowa opłata za udzielenie kredytu. W wielu bankach dostępne są dzisiaj kredyty bez jakiegokolwiek prowizji.

Kolejnym jest **wycena nieruchomości**. Bank do udzielenia kredytu wymaga wykonania operatu szacunkowego, czyli dokumentu w którym rzeczoznawca oszacuje wartość mieszkania lub domu.

Następnym, zawsze wymaganym produktem, jest **ubezpieczenie nieruchomości**. Nie każdy bank jednak narzuca produkt z własnej oferty. Większość banków zgadza się na dowolne ubezpieczenie zewnętrzne. Zdarza się jednak, że warto skorzystać z oferty bankowej, gdyż powoduje to obniżenie oprocentowania

Ubezpieczenie na życie - może być elementem oferty promocyjnej. W takim przypadku z ubezpieczenia kupionego od banku należy skorzystać przez wymagany w promocji czas, np. 3 pierwsze lata.

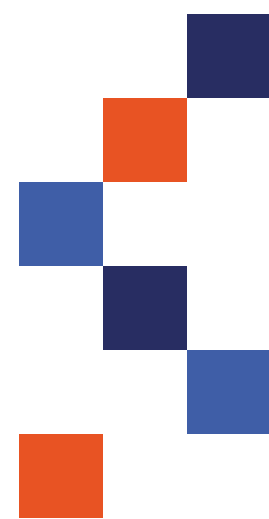
Produkty bankowe i koszty okołokredytowe

Konto. Banki bardzo często wraz z kredytem wymagają konta bankowego. Czasami mogą być też wymagane wpływy na to konto z dowolnego źródła lub bezpośrednio od pracodawcy.

Karta kredytowa jest często dodatkowym produktem obniżającym marżę lub stałe oprocentowanie kredytu.

Nie należy też zapominać o kosztach **notarialnych** i **podatkach**. Można je samodzielnie obliczyć w naszym [kalkulatorze](#).

Więcej informacji o kosztach kredytu znajdziesz w naszym [artykule](#).



Porównanie ofert banków

Porównanie ofert kredytów hipotecznych czasami stwarza trochę trudności.

Na pierwszy rzut oka wydaje się, że można skorzystać z internetowych porównywarek lub sprawdzić RRSO, ale w rzeczywistości kwestia okazuje się o wiele bardziej skomplikowana.



Porównywarki internetowe to właściwie tylko narzędzia marketingowe i nie pokazują rzeczywistych ofert.

Najczęściej służą do zbierania kontaktów, które są dalej sprzedawane.

RRSO w przypadku kredytów hipotecznych potrafi bardzo często wprowadzić w błąd. Banki stosują bardzo różne założenia, na przykład niektóre nie uwzględniają w obliczeniach kosztów ubezpieczeń.

Stosowane przez banki różne **stawki referencyjne** (WIBOR 1M, 3M, 6M) również nie ułatwiają porównania. Bywa, że są aktualizowane w różnym czasie i dwa banki mające tę samą stawkę referencyjną podają ją w zupełnie różnych wysokościach

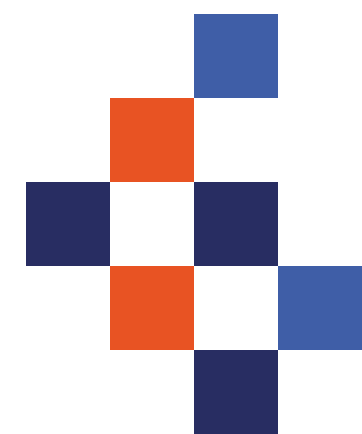
Porównanie ofert banków

Zwrócić też trzeba uwagę na **całkowity koszt kredytu**. Jego obliczenie opiera się na założeniu, że oprocentowanie nie ulegnie zmianie przez cały okres kredytowania.

Dość istotne są koszty początkowe. Ich brak sprawia, że kredyt można opłacalnie przenieść do innego banku w przypadku pojawienia się w przyszłości lepszych ofert. Trzeba też przeanalizować produkty dodatkowe i łatwość spełnienia warunków, takich jak wymagany wpływ na konto z dowolnego źródła lub wpływ wynagrodzenia.

Aby zamówić symulację kredytu wypełnij ten [formularz symulacji](#).

Przeczytaj więcej w [artykule](#) "Jak porównywać kredyty hipoteczne".



Proces kredytowy

Proces kredytowy rozpoczyna się od sprawdzenia zdolności kredytowej, czyli maksymalnej dostępnej kwoty kredytu.

Po jej określeniu i dodaniu wkładu własnego jaki posiadamy, można określić **maksymalną cenę nieruchomości** jakiej można szukać.

Po znalezieniu nieruchomości należy sprawdzić jej stan prawny, uzgodnić warunki transakcji oraz treść umowy przedwstępnej ze sprzedającym lub rezerwacyjnej z deweloperem. Po podpisaniu umowy i przygotowaniu dokumentacji składane są wnioski kredytowe. Po ich analizie bank wydaje decyzję kredytową.



Oznacza to formalną ofertę banku i możliwość podpisania umowy.

Po podpisaniu umowy kredytowej i spełnieniu warunków, takich jak np. podpisanie umowy sprzedaży, wpłata wkładu własnego itp. następuje wypłata kredytu, czyli jego **uruchomienie**. Następnie należy zająć się spełnieniem formalności po zakupie, opisanych w naszym [artykule](#).

Proces kredytowy

Zgodnie z prawem, banki mają **21 dni** na wydanie decyzji. W rzeczywistości te przepisy są omijane.

Część banków liczy 21 dni od chwili dostarczenia ostatniego dokumentu wymaganego do wydania decyzji kredytowej.

Inne w pierwszym etapie pozwalają jedynie na złożenie "wniosku wstępnego" lub "zapytania o kredyt", a formalny wniosek jest rejestrowany dopiero w chwili, gdy decyzja kredytowa jest już właściwie wydana.

Obecnie czasy procesowania wniosków wynoszą około jednego miesiąca, ale należy pamiętać, że w zależności od obciążenia banków może to ulec zmianie.

W umowach przedwstępnych rekomendujemy termin dwóch miesięcy.

Możliwe problemy

W przypadku kredytu hipotecznego mogą wystąpić potencjalne problemy:

- konieczność dostarczenia dodatkowych dokumentów, np. dodatkowe potwierdzenia dochodów, zaświadczenia z ZUS itp.
- wydłużenie procesu kredytowego, opóźnienia w wykonaniu operatu szacunkowego, konieczność aktualizacji dokumentów
- obniżenie kwoty kredytu i wymóg zwiększenia wkładu własnego
- dodatkowe warunki postawione przez analityka, np. takie jak spłata posiadanych kredytów
- problemy z akceptacją nieruchomości przez bank, np. problemy prawne dewelopera, brak akceptacji kosztorysu, obniżenie wartości nieruchomości

Możliwe problemy

W naszym biurze rocznie składamy kilkaset wniosków kredytowych. Mamy duże doświadczenie i staramy się eliminować wszystkie problemy jeszcze przed ich wystąpieniem.



Aby zmniejszyć ryzyko staramy się też składać wnioski do kilku banków jednocześnie.

Rekomendujemy też w przypadku zakupu na rynku wtórnym umieszczanie w umowach przedwstępnych **postanowień o zwrocie zadatku** w przypadku nieotrzymania kredytu. Wzory takich umów można znaleźć na naszej stronie.

Uruchomienie kredytu

Wypłata kredytu jest nazywana również uruchomieniem kredytu.

Jest to przelanie przez bank środków do sprzedającego na rynku wtórnym, dewelopera na rynku pierwotnym lub na nasze własne konto w przypadku budowy domu.

Także w przypadku, gdy celem kredytu jest zakup wraz z wykończeniem lub remontem, to środki na ten cel otrzymamy na własne konto.

Do uruchomienia kredytu należy spełnić warunki opisane w umowie kredytowej lub w decyzji kredytowej, a także złożyć odpowiednią dyspozycję. W zależności od banku taką dyspozycję można złożyć elektronicznie przez bankowość elektroniczną lub należy ją złożyć osobiście w oddziałach.



Czas uruchomienia kredytu zależy od konkretnego banku, ale zwykle nie jest dłuższy niż 5 dni roboczych.

W umowie przedwstępnej warto jednak zabezpieczyć sobie dłuższy termin, na przykład 14 dni.

Przydatne narzędzia

Niżej przygotowaliśmy linki do przydatnych narzędzi:

- [Kalkulator raty](#)
- [Kalkulator LTV](#)
- [Kalkulator nadpłat](#)
- [Kalkulator notarialny](#)
- [Kalkulator refinansowania](#)
- [Wzory umów przedwstępnych](#)
- [Aneks do umowy przedwstępnej](#)
- [Wniosek o wpis hipoteki](#)
- [Protokół zdawczo-odbiorczy](#)
- [Artykuł formalności po zakupie](#)
- [Przykładowe kosztorysy budowy domu](#)
- [Nasza grupa kredytowa na fb](#)



kontakt@hipotekabeztajemnic.pl



hipotekabeztajemnic.pl



[533 897 778](tel:533897778)

Dziękujemy za lekturę!



**hipoteka
bez tajemnic**

kontakt@hipotekabeztajemnic.pl

[533 897 778](tel:533897778)