

Wszystko o rynku pierwotnym



hipoteka
bez tajemnic

hipotekabeztajemnic.pl

[tel: 533 897 778](tel:533897778)

[mail: kontakt@hipotekabeztajemnic.pl](mailto:kontakt@hipotekabeztajemnic.pl)

Spis treści

Czym jest kredyt hipoteczny?	2
Jak przebiega proces na rynku pierwotnym?	4
Ile trwa cały proces na rynku pierwotnym?	18
Przydatne linki	19

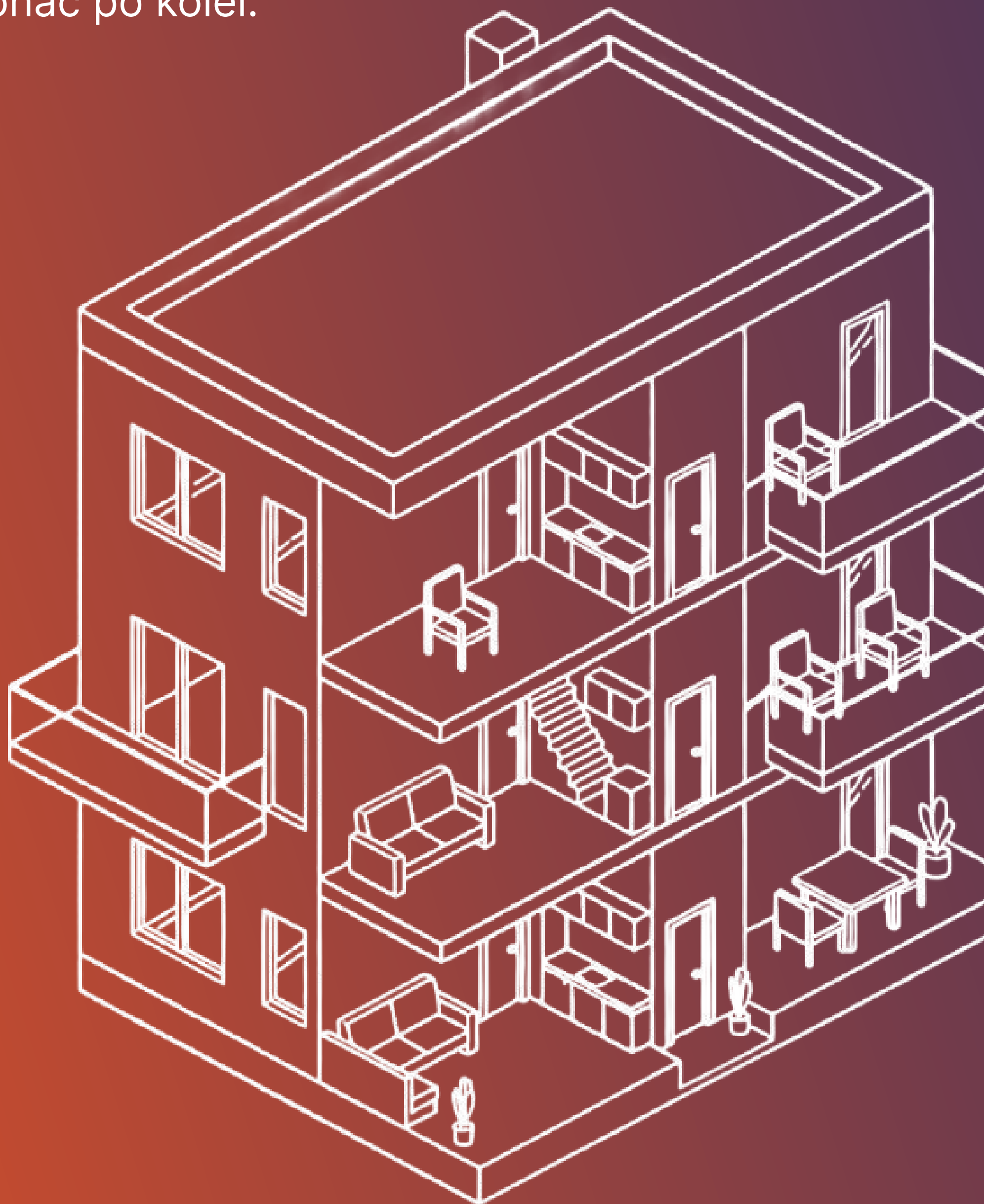
Czym jest kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny to sposób na sfinansowanie własnego mieszkania lub domu.

Bank pożycza Ci pieniądze, a zabezpieczeniem jest nieruchomość, którą kupujesz lub budujesz.
Kredyt spłacasz w ratach.

Nie musisz się martwić - bank nie staje się właścicielem Twojej nieruchomości. Ma jedynie wpis w księdze wieczystej, który znika po całkowitej spłacie kredytu.

To nie jest skomplikowany proces - wystarczy wiedzieć, jakie kroki wykonać po kolei.



Rynek pierwotny - co to znaczy?

Rynek pierwotny to nieruchomości kupowane bezpośrednio od dewelopera.

Kupujesz nowe mieszkanie lub dom, często jeszcze w trakcie budowy.

Nie ma wcześniejszego właściciela

- to Ty będziesz pierwszym, który tam zamieszka.

Zaletą rynku pierwotnego jest to, że:

1

wybierasz nowe mieszkanie bez historii

2

możesz dopasować wykończenie pod siebie

3

sam proces zakupu jest dobrze uregulowany prawnie (ustawa deweloperska chroni kupującego)

Jak przebiega proces na rynku pierwotnym?

1

Sprawdzamy Twoją zdolność kredytową i oceniasz swój budżet

2

Wybierasz nieruchomość

3

Wysyłasz do nas projekt umowy rezerwacyjnej oraz numer księgi wieczystej. My weryfikujemy stan prawny i wysyłamy Ci uwagi

4

Podpisujesz umowę rezerwacyjną z deweloperem

5

Wspólnie wybieramy banki, do których złożymy wnioski i wysyłamy Ci listę dokumentów

6

Przygotowujemy wnioski kredytowe, a Ty je podpisujesz

7

Uzyskujemy decyzję kredytową. Otrzymasz ją na e-mail

8

Podpisujesz umowę deweloperską i dostarczasz ją do banku

9

Podpisujesz umowę kredytową

10

Wyplata kredytu jednorazowo lub w transzach na rachunek powierniczy dewelopera

11

Odbierasz mieszkanie i podpisujesz akt przeniesienia własności

1

Sprawdzamy Twoją zdolność kredytową i oceniasz swój budżet

Zaczynamy od sprawdzenia, na jaką kwotę kredytu możesz sobie pozwolić.

Analizujemy Twoje dochody, zobowiązania i wydatki, żeby ustalić maksymalny poziom raty i kwoty kredytu.

Dzięki temu już na starcie wiesz, w jakim budżecie możesz szukać mieszkania.



To tak, jakbyś najpierw poznał limit na swojej karcie - zanim pójdziesz na zakupy.

Wkład własny

Bank wymaga **wkładu własnego - minimum 10%** wartości mieszkania lub domu (choć 20% zapewnia lepsze warunki kredytu).

To część ceny, którą pokrywasz z własnych środków.

Jest to wymóg KNF (Komisji Nadzoru Finansowego), ale także sygnał dla banku, że potrafisz oszczędzać i jesteś wiarygodnym klientem.

Część wkładu własnego bardzo często **stanowi zadatek**, który wpłacasz przy podpisaniu umowy przedwstępnej.

Pozostałą część wkładu własnego przekazujesz sprzedającemu dopiero po podpisaniu aktu notarialnego, zgodnie z zapisami w umowie i harmonogramem płatności.



Przykład:

Jeśli mieszkanie kosztuje 600 000 zł, a masz 120 000 zł wkładu, to bank pożycza Ci 480 000 zł.

Nie masz wkładu własnego?

Spokojnie - możesz skorzystać z programu RKM (Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy), w którym państwo gwarantuje brakujący wkład.

Dzięki temu możesz kupić mieszkanie **nawet bez oszczędności**, jeśli spełniasz warunki programu (np. nie posiadasz innej nieruchomości mieszkalnej).



2 Wybierasz nieruchomość

To jeden z najprzyjemniejszych etapów całego procesu - możesz w końcu szukać swojego miejsca na ziemi.

Nie musisz się spieszyć - każdy ma własne tempo.

Jedni zakochują się w pierwszej inwestycji, inni potrzebują kilku tygodni, by odwiedzić różne osiedla, zobaczyć wizualizacje i poznać deweloperów.

W tym czasie my czuwamy w tle i jesteśmy gotowi odpowiedzieć na Twoje wszystkie pytania.

Gdy znajdziesz nieruchomość, którą chcesz nazwać swoją - po prostu daj nam znać.



Pamiętaj, że zmiany w Twoim życiu (nowa praca, spłata kredytu, nowe zobowiązania) mogą wpłynąć na Twoją zdolność kredytową. Dlatego jeśli coś się zmieni - po prostu odezwij się do nas ponownie, a my sprawdzimy wszystko na nowo.

<https://hipotekabeztajemnic.pl/zdolnosc-kredytowa/>

3 Wysyłasz do nas umowę rezerwacyjną

Kiedy znajdziesz mieszkanie, wyślij nam numer księgi wieczystej (KW) oraz projekt umowy rezerwacyjnej na maila: kontakt@hipotekabeztajemnic.pl

Na tej podstawie:

- przeanalizujemy wysokość opłaty rezerwacyjnej,
- zweryfikujemy księgę wieczystą inwestycji,
- sprawdzimy terminy realizacji inwestycji,
- przeanalizujemy, czy w umowie nie ma niekorzystnych zapisów,
- upewnimy się, że wszystkie warunki są zgodne z ustawą deweloperską.



Jeśli grunt, na którym powstaje inwestycja, jest obciążony hipoteką - spokojnie.

To standardowa sytuacja na rynku pierwotnym. Sprawdzimy, czy bank dewelopera wyrazi zgodę na bezciężzarowe wyodrębnienie Twojego lokalu przed przeniesieniem własności na Ciebie oraz czy Twoje środki są chronione na rachunku powierniczym.

4 Rezerwujesz nieruchomość

Na tym etapie możesz podpisać umowę rezerwacyjną z deweloperem. Niektórzy deweloperzy naciskają na klientów, żeby od razu zawierać umowę deweloperską. Pamiętaj, że jest ona zobowiązująca i jej zawarcie bez pewności otrzymania kredytu, stwarza dla Ciebie wyższe ryzyko.

Do złożenia wniosku kredytowego wystarczy nam umowa rezerwacyjna. Jest to bezpieczniejsze rozwiązanie. Najpierw załatwiamy kredyt, później zawierasz zobowiązującą umowę deweloperską.

Umowa rezerwacyjna może wiązać się z opłatą rezerwacyjną. Zgodnie z aktualną ustawą deweloperską, może ona wynosi maksymalnie 1% ceny sprzedaży. Będzie ona później zaliczona na poczet ceny nieruchomości, czyli jest to część Twojego wkładu własnego.

Ta opłata jest zwrotna w przypadku nieotrzymania kredytu.



W przypadku nieotrzymania kredytu na zakup nieruchomości, deweloper ma obowiązek **zwrócić Ci** opłatę rezerwacyjną w całości.

5 Wspólnie wybieramy banki

Kiedy znamy już Twoją sytuację finansową i wybraną nieruchomość, przechodzimy do porównania ofert banków. Na podstawie Twoich potrzeb, rodzaju nieruchomości i zdolności kredytowej dobieramy najlepsze banki, w których masz największą szansę na korzystne warunki.

Naszym celem nie jest po prostu „załatwić kredyt”, lecz znaleźć rozwiązanie, które będzie dla Ciebie bezpieczne, dopasowane i realnie osiągalne.

Na tym etapie::

- **przygotowujemy zestawienie** - jasno pokazujemy, czym różnią się oferty,
- wysyłamy **listę potrzebnych dokumentów**,
- dopasowaną do wybranych banków,
- pomagamy zebrać wszystko krok po kroku - jeśli czegoś nie masz, podpowiadamy, jak to szybko uzyskać.

Ty decydujesz, w których bankach złożymy wnioski, a my zajmujemy się całą resztą - od dokumentów po kontakt z bankami.



Jeśli chcesz, kontaktujemy się z deweloperem - przekazujemy mu listę dokumentów, które będą potrzebne do kredytu i staramy się je sprawnie uzyskać.

6 Przygotowujemy wniosek kredytowy

Kiedy wybierzemy razem banki i zbierzemy wszystkie potrzebne dokumenty, przechodzimy do kolejnego kroku - **przygotowania wniosków kredytowych**.

To moment, w którym my bierzemy na siebie całą „papierologię”.

Nie musisz wypełniać formularzy, szukać odpowiedzi na trudne pytania ani martwić się, czy coś zostało na pewno dobrze wpisane.

Wszystko przygotowujemy za Ciebie - zgodnie z wymogami każdego banku, by wniosek przeszedł analizę bez żadnych opóźnień.

Kiedy wszystko jest gotowe:

- przesyłamy Ci komplet dokumentów do spokojnego przejrzania,
- omawiamy razem najważniejsze punkty, żebyś dokładnie wiedział, co podpisujesz,
- a potem Ty tylko składasz podpis - elektronicznie, u nas w biurze lub umawiamy się w dogodnej dla Ciebie lokalizacji **na terenie całej Polski**.



Naszym celem jest, żeby ten etap był maksymalnie prosty i bezstresowy. Ty podpisujesz gotowy wniosek, a my pilnujemy, żeby trafił tam, gdzie trzeba.

7 Decyzja kredytowa

Bank analizuje Twoje dokumenty i przygotowuje decyzję kredytową – czyli potwierdzenie, że udzieli kredytu (z podanymi warunkami).

W tym momencie już wiesz:

- **ile dokładnie bank pożyczy,**
- **jaką będziesz mieć ratę,**
- **jakie są koszty kredytu.**

Po otrzymaniu decyzji omawiamy z Tobą, która oferta jest dla Ciebie najlepsza - przechodzimy przez warunki, koszty, oprocentowanie i ewentualne ryzyka, abyś podjął świadomą, najlepszą decyzję.



Po uzyskaniu pozytywnej decyzji jesteś już o **krok od podpisania umowy z deweloperem.**

Uwaga! Część banków będzie wymagało już zawartej umowy deweloperskiej jeszcze przed wydaniem ostatecznej decyzji kredytowej.

8

Podpisujesz umowę deweloperską

To jeden z najważniejszych etapów.

Umowa deweloperska musi być podpisana u notariusza i dokładnie określa:

- **cenę mieszkania,**
- **harmonogram płatności (tzw. transze),**
- **termin zakończenia budowy i przekazania lokalu,**
- **warunki przeniesienia własności.**

To moment, kiedy deweloper zobowiązuje się do budowy mieszkania, a Ty do zapłaty - częściowo ze środków własnych, a częściowo z kredytu.



Zanim podpiszesz, możesz przesłać umowę do nas – pomożemy ją sprawdzić i wyjaśnić niezrozumiałe zapisy.

9

Podpisujesz umowę kredytową

Po zawarciu umowy deweloperskiej, przychodzi czas na podpisanie umowy kredytowej. To już ostatni, formalny krok po stronie banku - kredyt jest przyznany!

Po podpisaniu umowy otrzymujesz informacje o kolejnych krokach, czyli o tym, jak i kiedy bank wypłaci środki.

Pomagamy Ci przejść przez wszystkie zapisy i upewniamy się, że wiesz, co podpisujesz.



Nasza rola się tu nie kończy - jesteśmy z Tobą również po zawarciu umowy kredytowej, aż do momentu uruchomienia kredytu.

Pamiętaj, że nawet jeśli pytania pojawią się dużo później, chętnie Ci pomożemy!

10 Wypłata kredytu (transz)

Kredyt na rynku pierwotnym wypłacany jest najczęściej w transzach na rachunek powierniczy dewelopera, zgodnie z postępowaniem budowy inwestycji. W niektórych bankach, można jednak wypłacić kredyt jednorazowo.



Do momentu zakończenia budowy spłacasz jedynie odsetki od wypłaconych już transz kredytu - to tzw. **karencja w spłacie kapitału**. Dzięki temu Twoje miesięczne raty są niższe aż do chwili, gdy inwestycja zostanie ukończona i będziesz mógł wprowadzić się do swojego mieszkania.

Jeśli jednak masz wystarczająco dużo środków, w niektórych bankach, możesz w tym czasie nadpłacać kredyt - część wpłaty pójdzie wtedy na spłatę kapitału, dzięki czemu szybciej zmniejszysz swoje zadłużenie i przyszłe raty.

11

Odbierasz nieruchomość i podpisujesz akt przeniesienia własności

Kiedy inwestycja zostanie ukończona, deweloper zaprasza Cię na **odbiór mieszkania**.

To moment, w którym sprawdzasz, czy wszystko jest wykonane zgodnie z umową.

Jeśli wszystko jest w porządku, podpisujecie **akt przeniesienia własności** - czyli finalny dokument, który czyni Cię właścicielem mieszkania.



Uwaga! Zanim podpiszesz akt notarialny, skontaktuj się z bankiem, aby otrzymać komplet dokumentów potrzebnych do wpisu hipoteki.

Ile trwa cały proces na rynku pierwotnym?

Sprawdzenie zdolności i budżetu	1 DZIEŃ ROBOCZY
Wybór nieruchomości	To, ile zajmie Ci znalezienie mieszkania, zależy tylko od Ciebie - czasem trwa to tydzień, a czasem kilka miesięcy *
Sprawdzenie umowy rezerwacyjnej	1 DZIEŃ ROBOCZY
Przygotowanie dokumentów	To zależy od Ciebie i dewelopera - z doświadczenia wiemy, że można zgromadzić dokumenty w kilka dni, ale każda sytuacja jest inna
Decyzja kredytowa od złożenia kompletnego wniosku	ZAZWYCZAJ OD 2 DO 5 TYGODNI
Wyplata kredytu i finalizacja zakupu	DO 7 DNI ROBOCZYCH



* Pamiętaj jednak, że banki zmieniają sposoby liczenia zdolności, ale też Twoja sytuacja życiowa wpływa na zdolność kredytową. Dlatego jeśli coś się u Ciebie zmieni - np. zmienisz pracę, spłacisz zobowiązania albo zaciągniesz nowe - warto ponownie się z nami skontaktować. Sprawdźmy, jak te zmiany wpływają na Twoje możliwości i doradzimy, co będzie dla Ciebie najlepsze.

<https://hipotekabeztajemnic.pl/zdolnosc-kredytowa/>

Przydatne linki

kalkulator raty

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-raty/>

kalkulator LTV

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-ltv/>

kalkulator nadpłat

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-nadplat/>

kalkulator notarialny

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-notarialny/>

kalkulator refinansowania

<https://hipotekabeztajemnic.pl/kalkulator-refinansowania/>

aneks do umowy przedwstępnej

<https://hipotekabeztajemnic.pl/aneks>

przykładowe kosztorysy

<https://hipotekabeztajemnic.pl/przykladowe-kosztorysy/>

umowy przedwstępne

<https://hipotekabeztajemnic.pl/umowy-przedwstepne/>

wniosek o wpis lub wykreślenie hipoteki

<https://hipotekabeztajemnic.pl/wniosek-kw-wpis/>

protokół zdawczo-odbiorczy

<https://hipotekabeztajemnic.pl/protokol-zdawczo-odbiorczy/>



kontakt@hipotekabeztajemnic.pl



hipotekabeztajemnic.pl



[+ 48 533 897 778](tel:+48533897778)