

Wszystko o rynku wtórnym



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 wtórnym?	4
Ile trwa cały proces na rynku wtórnym?	18
Przydatne linki	19

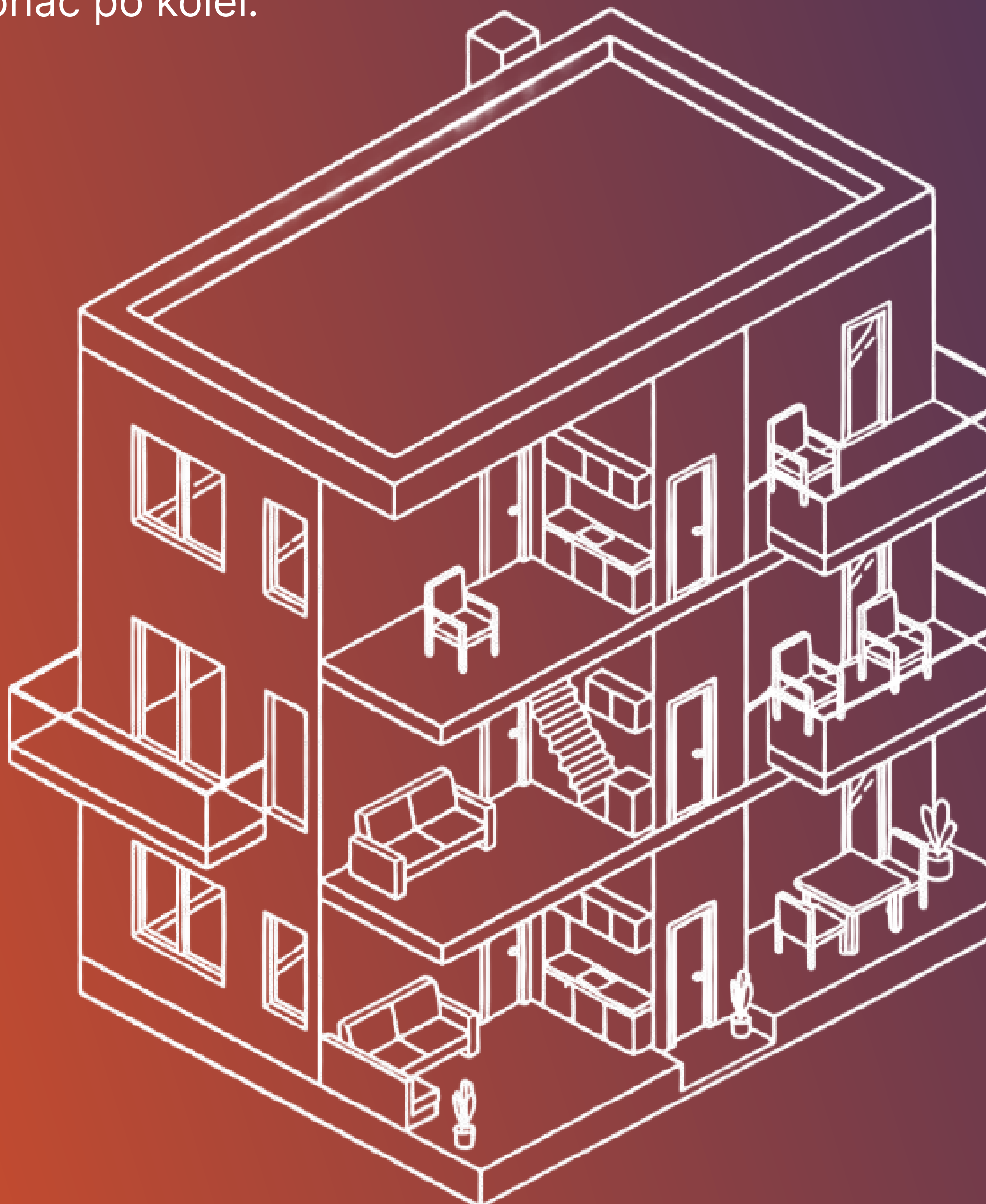
Czym jest kredyt hipoteczny?

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 wtórny - co to znaczy?

Rynek wtórny to po prostu nieruchomości, które miały już właściciela - mieszkania lub domy, które ktoś wcześniej kupił i teraz sprzedaje.

Nie kupujesz więc od dewelopera, tylko od osoby prywatnej lub czasem od firmy, która wcześniej posiadała nieruchomość.

Zaletą rynku wtórnego jest to, że:

1

nieruchomość już istnieje, możesz ją zobaczyć i dokładnie sprawdzić

2

często możesz od razu się wprowadzić

3

nie czekasz na zakończenie budowy i prac wykończeniowych

Jak przebiega proces na rynku wtórnym?

1

Sprawdzamy Twoją zdolność kredytową i oceniasz swój budżet

2

Wybierasz nieruchomość

3

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

4

Podpisujesz umowę przedwstępną ze sprzedawcą

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 kredytową

9

Podpisujesz umowę zakupu w formie aktu notarialnego i wpłacasz wkład własny do sprzedającego

10

Dostarczasz do banku kilka dokumentów niezbędnych do wypłaty kredytu (np. akt notarialny, ubezpieczenie nieruchomości)

11

Bank przelewa pieniądze na rachunek sprzedawcy

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 lub domu.



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 mieszkanie lub dom

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

Nie musisz się spieszyć - każdy ma własne tempo.

Jedni znajdują wymarzone mieszkanie w tydzień, inni potrzebują kilku miesięcy, żeby poczuć, że to właśnie będzie ich nowy dom.

W tym czasie my czuwamy w tle - jesteśmy po to, byś mógł skupić się na wyborze, a nie na stresie związanym z formalnościami.

Jeśli któreś mieszkanie lub dom szczególnie Ci się spodoba, 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 projekt umowy przedwstępnej oraz numer księgi wieczystej

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

Na tej podstawie:

- sprawdzimy księgę wieczystą, żeby upewnić się, że wszystko jest w porządku:
 - kto jest właścicielem nieruchomości,
 - czy nie ma długów, roszczeń lub innych wpisów, które mogą utrudnić zakup,
- przeanalizujemy umowę przedwstępną - jej zapisy i postanowienia,
- po weryfikacji odeślemy Ci nasze uwagi i wskazówki, żebyś dokładnie wiedział, na co zwrócić uwagę przed podpisaniem.



Jeśli w księdze wieczystej jest obciążenie hipoteką - spokojnie.

To nie przeszkadza w zakupie, trzeba to tylko odpowiednio zapisać w umowie. Pomożemy Ci to zweryfikować i przygotować bezpieczną treść umowy.

4 Podpisujesz umowę przedwstępną ze sprzedawcą

Z właścicielem podpisujesz umowę przedwstępną - czyli dokument, w którym obie strony zobowiązują się do finalizacji transakcji w określonym czasie i na warunkach opisanych w tej umowie.

Najczęściej podpisuje się ją w formie umowy cywilnoprawnej (na zwykłej kartce), ale możliwa jest też w forma aktu notarialnego.



W umowie warto zawrzeć zapis:

„Jeśli kupujący nie otrzyma kredytu - sprzedający zwróci zadatek.” To ważne zabezpieczenie, które rekomendujemy każdemu klientowi.

Nasze wzory umów przedstępnych:

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

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 agencją nieruchomości - przekazujemy jej 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 wydaje decyzję kredytową – czyli potwierdzenie, że udzieli Ci kredytu wraz z określonymi warunkami.

W tym momencie już wiesz:

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

Po otrzymaniu decyzji omawiamy z Tobą wszystkie oferty. Przechodzimy przez warunki, koszty, oprocentowanie i ewentualne ryzyka, abyś mógł świadomie wybrać najlepsze rozwiązanie dla siebie.



Czas oczekiwania na decyzję to zwykle około 2-5 tygodni od dnia złożenia **kompletnego** wniosku - ten termin zależy od konkretnego banku.

Czas może się zmieniać w zależności od kolejek w bankach. Dlatego wpisz w umowie przedwstępnej termin nie krótszy niż 2 miesiące.

8

Podpisujesz umowę kredytową

Kiedy bank wyda decyzję pozytywną, umawiamy Cię na podpisanie umowy kredytowej w konkretnej placówce bankowej.

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 podpisaniu umowy kredytowej, aż do momentu uruchomienia kredytu. Pamiętaj, że nawet jeśli pytania pojawią się dużo później, chętnie Ci pomożemy!

9

Podpisujesz umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego

To moment, na który czekasz od początku procesu - podpisanie aktu notarialnego, czyli umowy sprzedaży.

Od tej chwili stajesz się oficjalnym właścicielem swojego mieszkania.

Umowa jest podpisywana u notariusza, w obecności sprzedającego.

Od tego momentu możesz z pełnym spokojem powiedzieć:

„To już naprawdę moje miejsce na Ziemi.”



Wkład własny należy wpłacić na rachunek sprzedawcy wskazany w akcie notarialnym. Resztę ceny sprzedaży zapłaci bank na rachunek sprzedawcy, po załatwieniu kilku formalności.

10

Dostarczasz do banku kilka dokumentów do wypłaty kredytu

Po podpisaniu aktu notarialnego zostaje już tylko kilka formalności - dostarczenie do banku dokumentów potrzebnych do uruchomienia kredytu, czyli jego wypłaty.

To etap czysto techniczny, ale bardzo ważny, bo od niego zależy, kiedy środki trafią na konto sprzedającego.

W praktyce bank poprosi Cię o:

- akt notarialny sprzedaży,
- polisę ubezpieczenia nieruchomości (z cesją na bank),
- potwierdzenie wpłaty wkładu własnego,
- ewentualnie inne dokumenty, które zostały wymienione w decyzji kredytowej (np. wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej).

11

Uruchomienie kredytu

Po podpisaniu aktu notarialnego składasz w banku dyspozycję wypłaty kredytu.

Kiedy bank potwierdzi, że dokumenty są kompletne i spełniasz wszystkie warunki, uruchamia kredyt, czyli przelewa pieniądze do sprzedającego.

Zazwyczaj dzieje się to w ciągu kilku dni roboczych, jeśli wszystkie warunki są spełnione.



Od tego momentu możesz się cieszyć swoją własną nieruchomością

Ile trwa cały proces na rynku wtórnym?

Sprawdzenie zdolności i budżetu	1 DZIEŃ ROBOCZY
Wybór nieruchomości	To, ile zajmie Ci znalezienie mieszkania lub domu, zależy tylko od Ciebie - czasem trwa to tydzień, a czasem kilka miesięcy*
Sprawdzenie umowy przedwstępnej i weryfikacja stanu prawnego nieruchomości	1 DZIEŃ ROBOCZY
Przygotowanie dokumentów	To zależy od Ciebie i sprzedającego - z doświadczenia wiemy, że można zgromadzić dokumenty w tydzień, 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)