

# Wszystko o rynku wtórnym



hipoteka  
bez tajemnic

[hipotekabeztajemnic.pl](http://hipotekabeztajemnic.pl)

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

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

# Spis treści

Czym jest kredyt hipoteczny? _____	<b>2</b>
Jak przebiega proces na rynku wtórnym? _____	<b>4</b>
Ile trwa cały proces na rynku wtórnym? _____	<b>17</b>
Przydatne linki _____	<b>18</b>

# 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

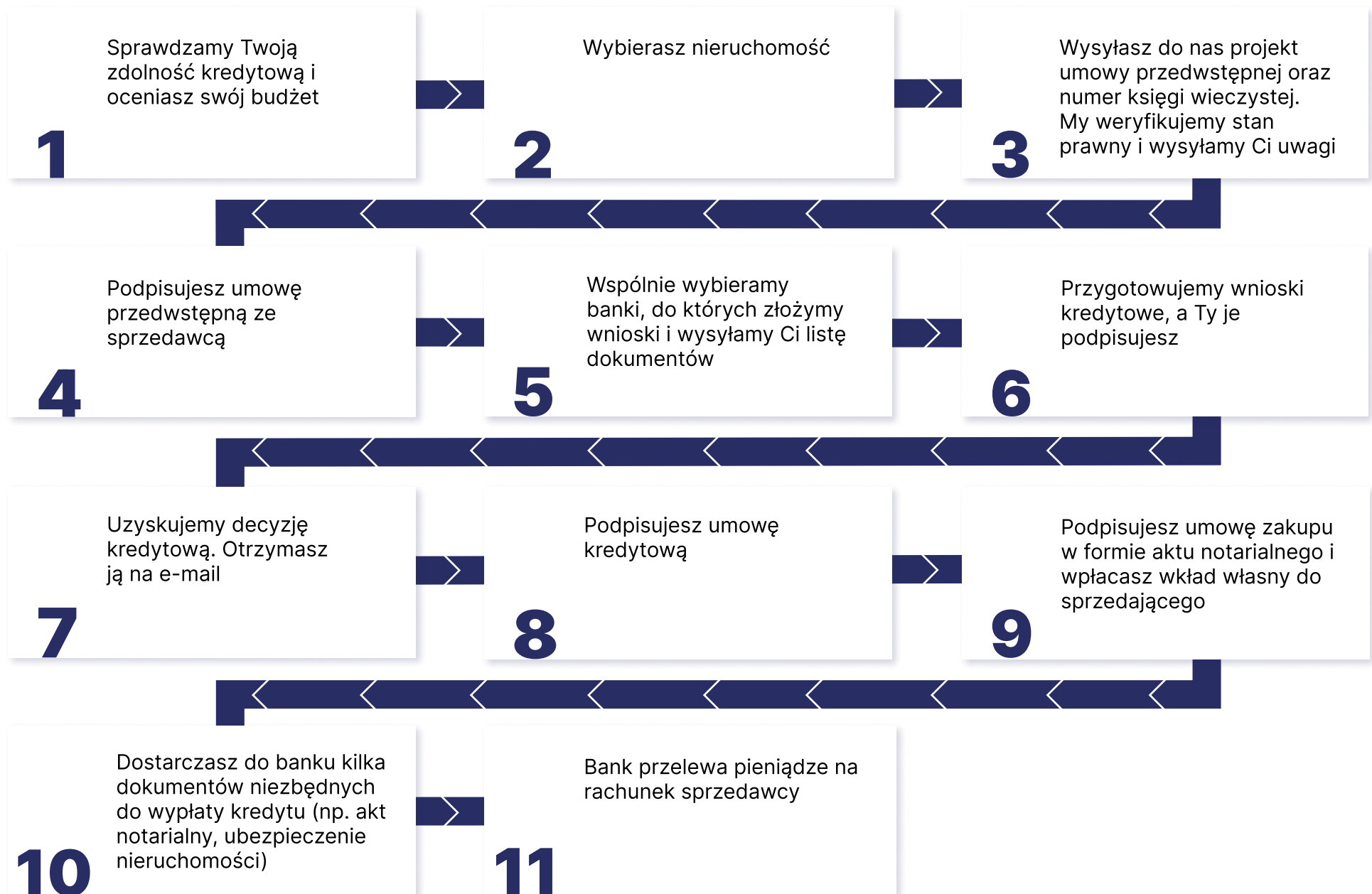
2

często możesz od razu się wprowadzić

3

nie czekasz na zakończenie budowy i prac wykończeniowych

# Jak przebiega proces na rynku wtórnym?



# 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 pożyczą 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).

# 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/>



# 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](mailto: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.



# 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 przedwstępnych:**

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



# 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.



# 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.



# 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.



# 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!



# 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.



# 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).



# 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	<b>1 DZIEŃ ROBOCZY</b>
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	<b>1 DZIEŃ ROBOCZY</b>
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	<b>ZAZWYCZAJ OD 2 DO 5 TYGODNI</b>
Wyplata kredytu i finalizacja zakupu	<b>DO 7 DNI ROBOCZYCH</b>



\* 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-do-umowy-predwstepnej/>

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

**umowy przedwstępne** <https://hipotekabeztajemnic.pl/umowy-predwstepne/>

**wniosek o wpis lub wykreślenie hipoteki** <https://hipotekabeztajemnic.pl/wniosek-kw-wpis/>

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

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

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

 **www** [hipotekabeztajemnic.pl](https://hipotekabeztajemnic.pl)