

# Kredyt hipoteczny krok po kroku

Jak kupić nowe mieszkanie z pomocą kredytu?



rynek  
pierwotny.pl

# Spis treści

Wprowadzenie .....	3
Zanim zaczniesz. Czym jest kredyt hipoteczny? .....	4
Krok 1. Ocena możliwości finansowych .....	6
Krok 2. Zdolność kredytowa .....	7
Krok 3. Wkład własny .....	9
Krok 4. Analiza ofert .....	12
Krok 5. Umowa rezerwacyjna .....	14
Krok 6. Wniosek kredytowy – dokumenty .....	16
Krok 7. Wstępna decyzja banku .....	17
Krok 8. Umowa z deweloperem i dokumenty .....	18
Krok 9. Decyzja kredytowa i podpisanie umowy z bankiem .....	20
Krok 10. Uruchomienie kredytu .....	25
Krok 11. Akt notarialny .....	26
Podsumowanie .....	28



# Wprowadzenie

**Kredyt hipoteczny należy do najdłuższych zobowiązań finansowych.** Można go spłacać nawet do 35 lat. Wymaga też zabezpieczenia w postaci hipoteki. Co więcej, ze względu na czas spłaty i kwotę, banki mają szczególne wymagania względem kredytobiorców. Do tego dochodzą formalności, które mogą przytłaczać.

Jak się w tym wszystkim odnaleźć? Od czego zacząć starania o kredyt hipoteczny przy zakupie nieruchomości z rynku pierwotnego? Jak wyglądają rozmowy z bankiem i uruchomienie kredytu?

**Przeprowadzimy Cię przez ten proces krok po kroku.**

**Z tego e-booka dowiesz się m.in.:**



co wpływa na zdolność kredytową



kiedy podpisać umowę z deweloperem



kiedy bank wydaje ostateczną decyzję kredytową



gdzie i kiedy wpłacić wkład własny



# Zanim zaczniesz

## Czym jest kredyt hipoteczny?

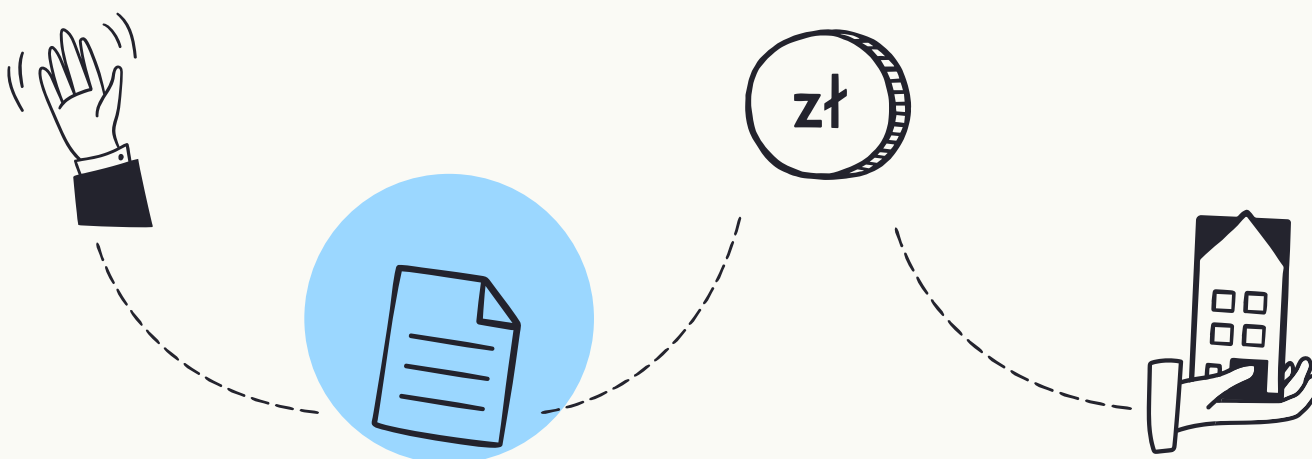
Kredyt hipoteczny to pieniądze pożyczone przez bank na określony cel, zabezpieczone hipoteką. Tym celem może być:

- zakup mieszkania lub domu na rynku pierwotnym bądź wtórnym,
- budowa domu,
- remont mieszkania lub domu,
- zakup działki,
- inne cele mieszkaniowe (np. zakup spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania lub rozbudowa domu).

### Rata kredytu hipotecznego składa się z 2 części:

- **kapitałowej** (kwota pożyczona od banku),
- **odsetkowej** (koszt kredytu).

Odsetki naliczane są od środków, które pozostały do spłaty po uregulowaniu każdej kolejnej raty.



## Raty mogą być malejące lub równe.

W ratach malejących:

- **część kapitałowa** – nie zmienia się przez cały okres kredytowania,
- **część odsetkowa zmniejsza się** – saldo zadłużenia jest coraz mniejsze, a więc odsetki nalicza się od mniejszej sumy.

**W ratach równych część kapitałowa i odsetkowa** są tak zestawione, by wysokość raty nie zmieniała się przez cały okres spłaty.

Raty równe zmieniają się w okresie kredytowania, jeśli klient wybrał kredyt ze zmiennym oprocentowaniem. Wysokość takich równych rat zależy wówczas od poziomu stóp procentowych i związanego z nimi wskaźnika WIBOR.

Rata równa nie zmienia się w przypadku kredytu ze stałym oprocentowaniem.

**Kredyt może mieć okresowo stałe oprocentowanie (np. przez pierwsze 5 lat spłaty).**



# Krok 1.

## Ocena możliwości finansowych

Przeanalizuj swoje **możliwości finansowe**.

**Zacznij od przeliczenia wszystkich wydatków i kosztów, które czekają Cię podczas zakupu mieszkania.**

Na koszt zakupu własnego M (oprócz jego ceny) złożą się m.in. **koszty uzyskania kredytu** (np. ubezpieczenie i prowizja dla banku), **koszty formalności** (np. wynagrodzenie notariusza) i **ewentualnego remontu lub wykończenia**.

Do tego zaplanuj comiesięczny wydatek, czyli **raty kredytu**. Weź także pod uwagę koszty eksploatacji mieszkania lub domu.

Pamiętaj również o **oszczędnościach** i **poduszce finansowej** na wypadek problemów ze spłatą kredytu.

**Kalkulator kredytowy – czy warto z niego korzystać?**

**Kalkulator jest narzędziem, które pozwala wstępnie oszacować wysokość rat.** Znajdziesz go na stronach internetowych banków. Dzięki niemu poznasz prognozowaną wysokość

miesięcznych rat. Jest prosty w obsłudze. Wystarczy uzupełnić kilka pól: wysokość kredytu, wartość nieruchomości, wkład własny, okres spłaty, rodzaj oprocentowania.

Jeśli chcesz porównać oferty różnych banków, to skorzystaj z kalkulatorów kredytowych dostępnych w internecie (na stronach porównywarek finansowych). Poznasz wysokość rat w poszczególnych bankach, RRSO, oprocentowanie czy prowizję za przyznanie kredytu.



Żeby dowiedzieć się, ile faktycznie wyniesie rata i koszt kredytu, konieczna jest wizyta w banku. **Kalkulator online może uwzględniać np. uśrednione oprocentowanie w ramach aktualnej oferty.**



# Krok 2.

## Zdolność kredytowa

Do otrzymania kredytu hipotecznego niezbędna jest zdolność kredytowa, czyli zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie.

Banki mają swoje kryteria obliczania zdolności kredytowej. Jednak biorą też pod uwagę **Rekomendację S Komisji Nadzoru Finansowego**, która dotyczy dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Podstawowe warunki, które trzeba spełnić to:



### Wysokość dochodów

Wlicza się do nich zarówno wynagrodzenie za pracę, jak i dodatkowe świadczenia.



### Historia kredytowa

Terminowa spłata poprzednich zobowiązań.



### Koszty stałe

Część dochodu przeznaczana na utrzymanie gospodarstwa domowego, w tym również dzieci (im mniejsze koszty, tym lepiej).



### Stan cywilny

Kredyt łatwiej otrzymać małżeństwu niż np. singlom.



### Wiek

Najlepiej przed 60 rokiem życia.



### Forma zatrudnienia

Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę są na lepszej pozycji niż posiadający np. umowę o dzieło.





### Ważne:

Twoim obowiązkiem jest dostarczyć bankowi dokumenty i informacje, które umożliwią ocenę zdolności kredytowej.

Informacje te służą analitykowi bankowemu do opracowania tzw. profilu kredytobiorcy. W ten sposób sprawdza się zgodność złożonych deklaracji z przedstawioną dokumentacją. Przygotuj się na różne pytania – ich celem jest dokładna ocena zdolności kredytowej.

## BIK

**Bank podczas oceny zdolności i wiarygodności kredytowej sprawdzi Twoje dane w Biurze Informacji Kredytowej (BIK).**

**Czym jest BIK?** Biuro Informacji Kredytowej przetwarza dane kredytobiorców. Gromadzi informacje o aktualnych zobowiązaniach i historii kredytowej osób wnioskujących o kredyt lub pożyczkę. W ten sposób generuje ocenę punktową w skali 1-100, czy scoring. Im wyższa ocena, tym lepiej.

Dostęp do historii kredytowej mają banki, ale Ty też możesz ją sprawdzić na stronie [www.bik.pl](http://www.bik.pl).

→ Więcej informacji znajdziesz w artykule [BIK a kredyt hipoteczny](#).



### Warto wiedzieć:

Zdolność kredytowa nie jest tym samym, co historia kredytowa. Historia jest jednym z kryteriów, które bank bierze pod uwagę podczas oceny zdolności kredytowej.



### Jesteś na etapie budowania zdolności kredytowej lub chcesz ją poprawić?

Poznaj sposoby na poprawę zdolności kredytowej.

**Przejdź do poradnika i pobierz checklistę.**





# Krok 3.

## Wkład własny

Kolejny krok to wkład własny, czyli Twoje środki finansowe, przy pomocy których możesz starać się o kredyt mieszkaniowy.

Banki ustalają we własnym zakresie **minimalną procentową wysokość wkładu własnego**. Jednak nie może to być mniej niż 10% wartości kredytowanej nieruchomości.

To dlatego, że zgodnie z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego wartość wskaźnika LtV (kwota kredytu/wartości nieruchomości) nie powinna przekraczać 80%. Kredytowanie przez bank 80–90% ceny zakupu jest możliwe warunkowo – jeśli klient wykupi **ubezpieczenie niskiego wkładu własnego**.

Wkład własny poniżej 20% trzeba ubezpieczyć, ale nie cały, tylko brakującą część (z zakresu od 10% do 20%).



### Przykład:

Jeśli masz 15% wkładu własnego, bank będzie wymagał ubezpieczenia brakujących 5%. Składkę ubezpieczeniową musisz opłacać do czasu aż wskaźnik LtV osiągnie 80%, a nie przez cały okres kredytowania.

**W przypadku posiadania minimalnego wkładu własnego na poziomie 10%, ubezpieczenie musiałyby objąć brakujące 10%.**

→ Więcej informacji znajdziesz w artykule:

**[Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego.](#)**



## Kredyt hipoteczny bez wkładu własnego

Od maja 2022 r. single, pary i rodziny z dziećmi mogą korzystać z gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Kwotę wkładu własnego zagwarantuje Bank Gospodarstwa Krajowego. Jest na to czas do 31.12.2030 r.

- **Kwota gwarantowanego wkładu** – do 100 tys. zł (uwaga: klient banku będzie musiał spłacić 100% ceny lokum, bo rządowa gwarancja nie stanowi dopłaty).
- **Maks. cena nieruchomości** – do 1 mln zł (uwaga: gwarantowany wkład musi stanowić co najmniej 10% ceny zakupu, obowiązują jednak ograniczenia metrażu i ceny 1 mkw. kupowanej nieruchomości).
- **Okres kredytowania** – min. 15 lat.

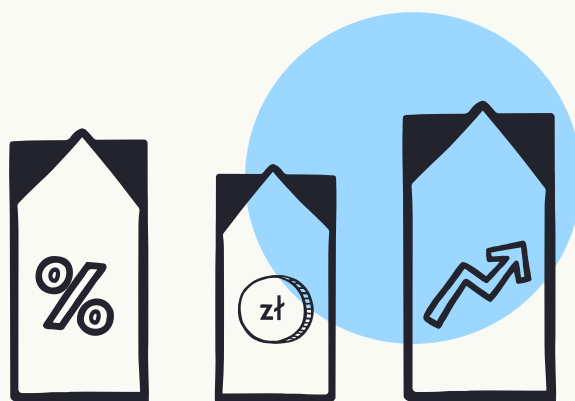


### Ważne:

Cena mieszkania nie może przekroczyć ogłaszanego przez wojewodów co pół roku wskaźnika ceny 1 mkw., powiększonego o 20% (rynek wtórny) lub 30% (rynek pierwotny).

## Rządowe rozwiązanie przeznaczone jest dla osób, które:

- Mają zdolność kredytową.
- Chcą kupić mieszkanie na rynku pierwotnym, wtórnym lub lokal od spółdzielni mieszkaniowej.
- Chcą wybudować dom.
- Nie są właścicielami mieszkania lub domu, z wyjątkiem osób, które mają dzieci i powierzchnię mieszkania:
  - do 50 mkw. przy 2 dzieci,
  - do 75 mkw. przy 3 dzieci,
  - do 90 mkw. przy 4 dzieci,
  - bez limitu przy 5 dzieci.



## Nie tylko gotówka

Banki mają wymóg, żeby wkładem własnym był kapitał zgromadzony przez klienta, ale **nie musi to być tylko gotówka.**

Oprócz gotówki bank zaakceptuje:

- bieżące wydatki na zakup nieruchomości (np. zaliczka, zadatek),
- wartość rynkową działki,
- koszty materiałów i usług budowlanych,
- dłużne papiery wartościowe Skarbu Państwa lub NBP,
- dotacje z programów mieszkaniowych.

## Skąd mogą pochodzić środki na wkład własny?

Bank nie sprawdza źródła oszczędności, które mają być przeznaczone na wpłatę wkładu własnego. Zatem mogą to być **pieniądze pożyczone od rodziny, banku (np. kredyt gotówkowy) lub darowizna.**

Warto jednak przemyśleć, czy pozyskiwać środki poprzez kredyty gotówkowe i pożyczki. Posiadanie innych zobowiązań obniża bowiem zdolność kredytową.

Pamiętaj, że banki poprzez bazę danych BIK wiedzą również o pożyczkach pozabankowych. Kredyt gotówkowy i pożyczka hipoteczna (zabezpieczona na innej nieruchomości) okazują się pomocne, jeśli do zakupu mieszkania brakuje niewielkiej kwoty. **Są to jednak zobowiązania z wyższym kosztem (RRSO) niż kredyt mieszkaniowy.**



### Warto wiedzieć:

Darowizna od najbliższej rodziny jest zwolniona z podatku. Do takich osób zalicza się np. małżonka, dzieci, rodziców, rodzeństwo.



# Krok 4.

## Analiza ofert

Masz już potrzebny wkład własny?

### **Czas na analizę ofert banków.**

Możesz ją przeprowadzić samodzielnie lub z pomocą pośrednika kredytowego. W obu przypadkach, wybór oferty wiąże się z określeniem kwoty kredytu, okresu spłaty, wkładu własnego, rodzaju rat (równe/malejące) i oprocentowania (zmienne/stałe).

**Na początek sprawdź, co oferuje Twój bank. Oferta dla stałych klientów może się różnić od standardowej.**

Przeglądanie ofert kredytów hipotecznych jest czasochłonne i trudne. Zwłaszcza dla osób, które po raz pierwszy mają do czynienia z kredytem mieszkaniowym.

W tej sytuacji można zdecydować się na pomoc **pośrednika kredytowego**.

### **Współpraca z pośrednikiem kredytowym**

Zakres współpracy z pośrednikiem zależy tylko i wyłącznie od Ciebie.

Możesz powierzyć mu opiekę nad całym procesem kredytowania.

Możesz również korzystać z jego pomocy na jednym z etapów. **Pośrednik pomoże Ci wypełnić wniosek kredytowy i będzie obecny przy zawieraniu umowy.**



### **Jak wybrać pośrednika?**

Najlepiej korzystać z rekomendacji.

Ważne jest doświadczenie pośrednika i specjalizacja – są tacy, którzy zajmują się jedynie kredytami gotówkowymi lub konsolidacyjnymi. Sprawdź też z iloma bankami pośrednik współpracuje. Jeśli ta liczba jest niewielka może okazać się, że to właśnie ich oferty będzie polecał. A to oznacza mniejszy wybór.



## Ile kosztuje pomoc pośrednika kredytowego?

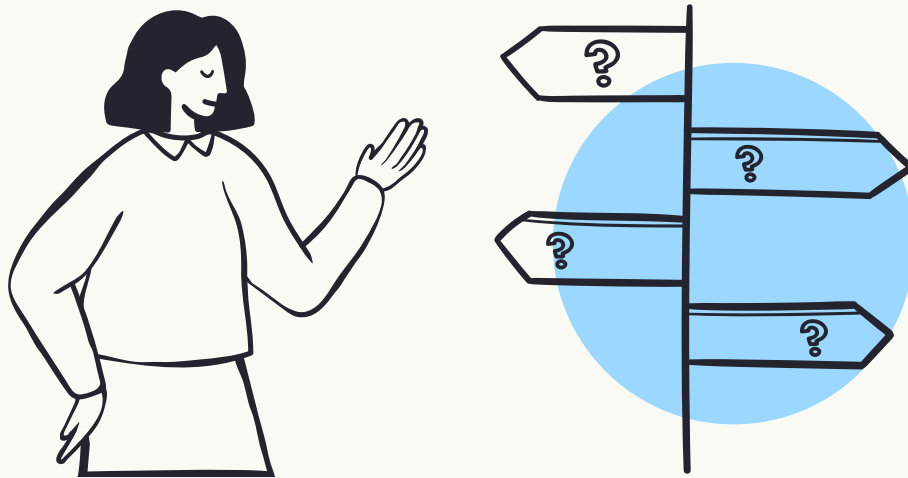
**Wsparcie pośrednika kredytowego jest... DARMOWE.**

Jego wynagrodzenie to prowizja uzależniona od wartości udzielonego kredytu.

Taką prowizję płaci pośrednikowi bank.

Pośrednik posiadający w ofercie kredyty mieszkaniowe z ponad połowy banków oferujących takie produkty finansowe i niepobierający od banku prowizji może być określany jako „niezależny doradca kredytowy”. **Za usługi takiego doradcy klient musi jednak zapłacić.**

Wielu pośredników kredytowych posiada w ofercie co najmniej 6-7 banków i jednocześnie pobiera od nich prowizję naliczaną od wartości kredytu. **Tacy pośrednicy mogą być mniej obiektywni, ale klient nie zapłaci im prowizji.** Wszyscy pośrednicy podlegają wpisowi do rejestru prowadzonego przez KNF.



### **Warto wiedzieć:**

Pamiętaj, że korzystanie z usług pośrednika kredytowego nie obliguje do wyboru oferty, którą proponuje.

Warunki kredytu możesz negocjować z pośrednikiem, niezależnym doradcą kredytowym lub samodzielnie. Jeśli zdecydujesz się na negocjacje na własną rękę, sprawdź poradnik:

**Jak wynegocjować najlepszy kredyt hipoteczny?**



# Krok 5.

## Umowa rezerwacyjna

**Jeśli masz zdolność kredytową i wiesz, jaka oferta banku będzie dla Ciebie najlepsza, to czas na złożenie wniosku kredytowego do kilku banków.**

Mowa o bankach oferujących kredyt na interesujących Cię warunkach. Przed wyborem banków i złożeniem w nich wniosków, warto sprawdzić (np. z pomocą pośrednika), ile może wynosić Twoja zdolność kredytowa u różnych kredytodawców.

Po analizie dokumentów złożonych w ramach wniosku kredytowego, dokładnym zbadaniu zdolności kredytowej i wiarygodności kredytowej klienta, **każdy bank wyda decyzję kredytową.** Nie obliguje ona osoby składającej wcześniej wniosek kredytowy do podpisania umowy kredytu.

**Umowa rezerwacyjna czasem wystarczy do wydania decyzji kredytowej.** Niektóre banki mogą wymagać umowy przedwstępnej lub deweloperskiej.

Dzięki umowie rezerwacyjnej deweloper rezerwuje mieszkanie do czasu uzyskania pozytywnej decyzji kredytowej – najczęściej jest to 2 do 6 tygodni.

- Minimalny koszt rezerwacji mieszkania wynosi od 300 zł do 3 tys. zł.
- Maksymalny zazwyczaj do 20 tys. zł.

Zgodnie z nową ustawą deweloperską (ustawą z dnia 20 maja 2021 r.), koszt rezerwacji mieszkania w postaci **opłaty rezerwacyjnej nie powinien przekraczać 1% ceny nieruchomości z prospektu informacyjnego.**



Umowa rezerwacyjna nie musi mieć formy notarialnej. Taka umowa zwykle jest zawierana w zwykłej formie pisemnej. Można ją zawrzeć nawet poprzez pocztę elektroniczną.



**Ważne:**

Nowa ustawa deweloperska wskazuje, że opłata rezerwacyjna musi zostać zwrócona klientowi dewelopera w razie niekorzystnej decyzji kredytowej banku.

Przepisy ustawy deweloperskiej z dnia 20 maja 2021 r. obowiązują od 1 lipca 2022 r. **jeśli sprzedaż inwestycji została rozpoczęta najwcześniej w tym dniu.** Dla pozostałych inwestycji obowiązuje dwuletni okres przejściowy, w którym stosowane są dotychczasowe przepisy.



# Krok 6.

## Wniosek kredytowy – dokumenty

Po wyborze nieruchomości, wynegocjowaniu ceny mieszkania i podpisaniu umowy rezerwacyjnej (lub umowy przedwstępnej/deweloperskiej – zależnie od wymagań banku), czas na złożenie wniosku o kredyt.

Do złożenia wniosku kredytowego potrzebujesz dokumentów dotyczących sytuacji finansowej i celu kredytowania (np. zakup mieszkania, domu, działki).

Szczegółowy wykaz dokumentów do wniosku o kredyt hipoteczny określają banki – będą inne w zależności od rodzaju zatrudnienia.

### Samozatrudnienie

- zaświadczenie o nadaniu numerów
- NIP i REGON,
- zaświadczenie o wpisie do CEIDG lub KRS,
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego i ZUS-u o niezaleganiu z opłatami,
- deklaracja PIT za poprzedni rok podatkowy,
- dokumenty księgowe – KPiR, pełna księgowość lub ewidencja faktur.

### Umowa cywilno-prawna

- oświadczenie o dochodach,
- umowy za okres ostatniego roku,
- deklarację PIT za ostatni rok podatkowy.

### Umowa o pracę

- oświadczenie o dochodach,
- zaświadczenie o zatrudnieniu od pracodawcy,
- umowa o pracę,
- świadectwo pracy,
- deklaracja pracodawcy o chęci przedłużenia umowy o pracę (w przypadku umów na czas określony).



### Warto wiedzieć:

Weź ze sobą dokumenty potwierdzające inne źródła dochodu (np. z tytułu najmu), bo mogą one zwiększyć Twoje szanse na kredyt lub lepsze warunki.





# Krok 7.

## Wstępna decyzja banku

Bank może wydać wstępną lub od razu ostateczną decyzję kredytową.

**Wstępna decyzja kredytowa** to początek starań o kredyt hipoteczny. Nie jest wiążąca dla banku. Podstawą jej wydania jest wstępna analiza zdolności kredytowej na podstawie złożonych w banku oświadczeń.

**Pozytywna decyzja** nie oznacza, że ostateczna decyzja kredytowa również taka będzie – ale daje zielone światło do dalszego działania.



# Krok 8.

## Umowa z deweloperem i dokumenty

Umowa deweloperska lub umowa przedwstępna pozwala rozpocząć procedurę kredytową jeśli bankowi nie wystarczy sama umowa rezerwacyjna.



### Ważne:

Jeżeli zawierasz umowę przedwstępną lub deweloperską przed otrzymaniem decyzji kredytowej, to upewnij się, że proponowany przez dewelopera wzorzec umowy zapewnia zwrot zadatku w razie nieotrzymania kredytu.

Oprócz umowy rezerwacyjnej/deweloperskiej/przedwstępnej przy wnioskowaniu o kredyt na zakup mieszkania z rynku pierwotnego potrzebujesz:

- wypis z KRS dewelopera lub wydruk z CEIDG z numerem NIP i REGON dewelopera,
- oświadczenie dewelopera o pełnomocnictwie osób go reprezentujących,
- pozwolenie na budowę,
- decyzję o pozwoleniu na użytkowanie,
- potwierdzenie przyjęcia przez urząd zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych (w razie kupna nowego domu).



Kolejnymi dokumentami będą:

- potwierdzenie wniesienia wkładu własnego (jeśli już został wpłacony),
- odpis z księgi wieczystej nieruchomości,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- rzuty nieruchomości.



## Umowa deweloperska dotyczy nieruchomości w trakcie budowy.

Na jej mocy sprzedawca (deweloper) zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę prawa własności domu lub lokalu po zakończeniu budowy. Powinna mieć formę notarialną.

Umowa deweloperska – **czytaj więcej.**



### Ważne:

Zanim podpiszesz umowę zobowiązującą do zakupu mieszkania lub domu na etapie budowy, obowiązkowo zapoznaj się z prospektem informacyjnym.

Więcej informacji o prospekcie informacyjnym: **tutaj.**

## Umowa przedwstępna dotyczy już istniejących nieruchomości.

Zawiera się ją w sytuacji, w której nie jest możliwe podpisanie od razu umowy sprzedaży, np. przy staraniach o kredyt hipoteczny.

Deweloper zobowiązuje się w niej sprzedać określoną nieruchomość za wskazaną cenę. Innymi słowy,

sprzedający i kupujący zobowiązują się zawrzeć w przyszłości umowę przyrzeczoną.

## Na podstawie umowy przyrzeczonej zostaje przeniesiona własność mieszkania lub domu – czyli stajesz się właścicielem zakupionego lokum.

Umowa przedwstępna może mieć formę zwykłą pisemną lub aktu notarialnego – druga opcja jest bezpieczniejsza. Dlaczego? Bo w razie problemów możesz dochodzić swoich praw przed sądem – a dokładniej, domagać się przeniesienia własności nieruchomości.



### Ważne:

Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się po roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Po tym czasie nie będzie możliwe domaganie się zawarcia umowy przyrzeczonej ani odszkodowania.

Umowa przedwstępna na rynku pierwotnym – **czytaj więcej.**



# Krok 9.

## Decyzja kredytowa i podpisanie umowy z bankiem

### Ile trwa rozpatrzenie wniosku o kredyt hipoteczny?

Po złożeniu wniosku bank ma 21 dni kalendarzowych na wydanie decyzji kredytowej. Ten termin może być dłuższy, jeśli np. w dołączonych do wniosku dokumentach są braki.

Bank może wydać decyzję pozytywną, odmowną lub warunkową – ta wymaga spełnienia dodatkowych warunków.

### Pozytywna decyzja kredytowa – co dalej?

To czas, w którym trzeba wpłacić wkład własny.

**Wkładu własnego nie wpłaca się do banku.**

Środki powinien otrzymać deweloper, a jeśli kupujesz mieszkanie na rynku wtórnym, to sprzedający. Wkład własny przy zakupie budowanego mieszkania tymczasowo trafi na rachunek powierniczy – tak samo jak kolejne części (transze) przyznanego kredytu.

Ostateczna decyzja kredytowa ma termin, w którym trzeba się do niej odnieść, tzn. zdecydować się na podpisanie umowy. **Ten termin wynosi co najmniej 15 dni.**

W decyzji znajdują się informacje takie jak:

- kwota kredytu,
- wysokość oprocentowania,
- wysokość i liczba rat,
- okres kredytowania,
- informacje o ubezpieczeniach,
- waluta.



### Warto wiedzieć:

Jeśli nie podpiszesz umowy po otrzymaniu ostatecznej decyzji kredytowej, ponowne starania o kredyt, trzeba zacząć od nowa.



Zanim podpiszesz umowę sprawdź ją dokładnie punkt po punkcie. Pamiętaj, że to Twoje zobowiązanie i Ty bierzesz na siebie skutki zawarcia umowy. Jeśli masz wątpliwości lub czegoś nie rozumiesz, skorzystaj z pomocy eksperta – doradcy lub pośrednika kredytowego.

## Oto, z czego składa się kredyt hipoteczny:

### Oprocentowanie

Oprocentowanie to wskaźnik wyrażony w procentach, który przedstawia wartość odsetek w skali roku – **jest stałe lub zmienne**.

Stałe daje gwarancję, że przez cały okres kredytowania stopa procentowa się nie zmieni. Przy oprocentowaniu zmiennym takiej gwarancji już nie ma.

Jeśli oprocentowanie kredytu hipotecznego jest zmienne, to na stawkę oprocentowania składa się marża i WIBOR. Marża jest stała, ale już WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) zmienny.

### Oprocentowanie zmienne = marża + stopa bazowa (WIBOR)

- **Marża** to kwota, którą zarabia bank. Stanowi składnik oprocentowania, więc ma realny wpływ na koszt kredytu hipotecznego. Jej wysokość zależy przede wszystkim od kwoty i celu kredytu, wskaźnika LtV i historii kredytowej.
- **WIBOR** zależy od warunków makroekonomicznych oraz Rady Polityki Pieniężnej, która decyduje o wysokości stóp procentowych NBP. WIBOR informuje o średnim koszcie pożyczki, którą banki mogą udzielić swoim konkurentom na rynku międzybankowym. W przypadku popularnego WIBOR-u 3M, mówimy o pożyczce trzymiesięcznej.



## Wskaźnik LtV wyraża stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości.

Bank może zgodzić się na niższą marżę. Wówczas weźmie pod uwagę również to, czy wnioskodawca korzystał już z jego usług oraz, czy skorzysta z dodatkowych produktów (cross-selling). Tymi produktami są m.in.: ubezpieczenie, karta kredytowa, rachunek ROR.



### Warto wiedzieć:

Cross-selling może podnieść marżę, jeśli po jakimś czasie zechcesz zrezygnować z dodatkowych produktów.

Na wysokość oprocentowania wpływa m.in.:

- **Wartość kredytu** – najczęściej banki oferują korzystniejsze oprocentowanie przy większej kwocie kredytu.
- **Wkład własny** – im większy wkład własny, tym niższa marża, a tym samym oprocentowanie.
- **Forma zatrudnienia** – osoby zatrudnione na umowę o pracę mają większe szanse na korzystniejsze oprocentowanie, niż prowadzące działalność gospodarczą lub pracujące np. na umowie o dzieło.
- **Cross-selling** – skorzystanie z dodatkowych produktów banku pozwala uzyskać korzystniejsze warunki.



### Ważne:

Nie sugeruj się wyłącznie niskim oprocentowaniem, bo nie uwzględnia ono wielu dodatkowych opłat. Ważniejsza w tym kontekście jest Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania (RRSO).

RRSO to całkowity koszt kredytu hipotecznego wyrażony jako wartość procentowa w stosunku rocznym.



## Prowizja za uruchomienie kredytu

Prowizję przygotowawczą (za podpisanie umowy i uruchomienie kredytu) najczęściej opłaca się jednorazowo lub ewentualnie dolicza do kwoty kredytu. Zazwyczaj wynosi od 0,5% do 2,5% wartości kredytu. Kwotę tę również można negocjować.



### Ważne:

Od powiększonej o prowizję przygotowawczą wartości kredytu bank będzie naliczał odsetki. To oznacza, że zwiększy się wysokość comiesięcznych rat.

Sytuacje, w których bank pobiera inne prowizje:

- **Spłata kredytu przed terminem** – procent od kwoty nadpłaconej.
- **Zaciągnięcie kredytu w obcej walucie i jego przewalutowanie** – procent kwoty przewalutowanej.
- **Wydanie promesy kredytowej** – procent od kwoty kredytu.
- **Zmiana harmonogramu spłaty, rodzaju oprocentowania lub rodzaju rat** – procent od pozostałego zadłużenia.

## Ubezpieczenie

Przy zawieraniu umowy kredytowej, możesz spotkać się z propozycją wykupienia dodatkowych ubezpieczeń. Może to być:

- Ubezpieczenie na życie
- Ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków
- Ubezpieczenie od utraty pracy
- Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego
- Ubezpieczenie spłaty kredytu
- Ubezpieczenie nieruchomości.





### Ważne:

Ubezpieczenia kredytowe poza ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego nie są obowiązkowe, ale skorzystanie z nich może wpłynąć na warunki kredytu.

Wymóg wykupienia ubezpieczenia niskiego wkładu wynika z Rekomendacji S. W praktyce banki wymagają też **ubezpieczenia kredytowanej nieruchomości**, co sprawia, że **jest ono w pewnym sensie obowiązkowe**.

Ubezpieczenie to dodatkowe koszty, dlatego przed podjęciem decyzji poznaj odpowiedzi na pytania:

- Jaki jest zakres i koszt ochrony ubezpieczeniowej?
- Jakie warunki należy spełnić, żeby otrzymać odszkodowanie?
- Jaki jest koszt podobnej ochrony u innych ubezpieczycieli?

Ubezpieczenie ma przede wszystkim chronić przed nieplanowanymi sytuacjami, a nie stanowić wymóg otrzymania korzystniejszej oferty kredytu.





# Krok 10.

## Uruchomienie kredytu

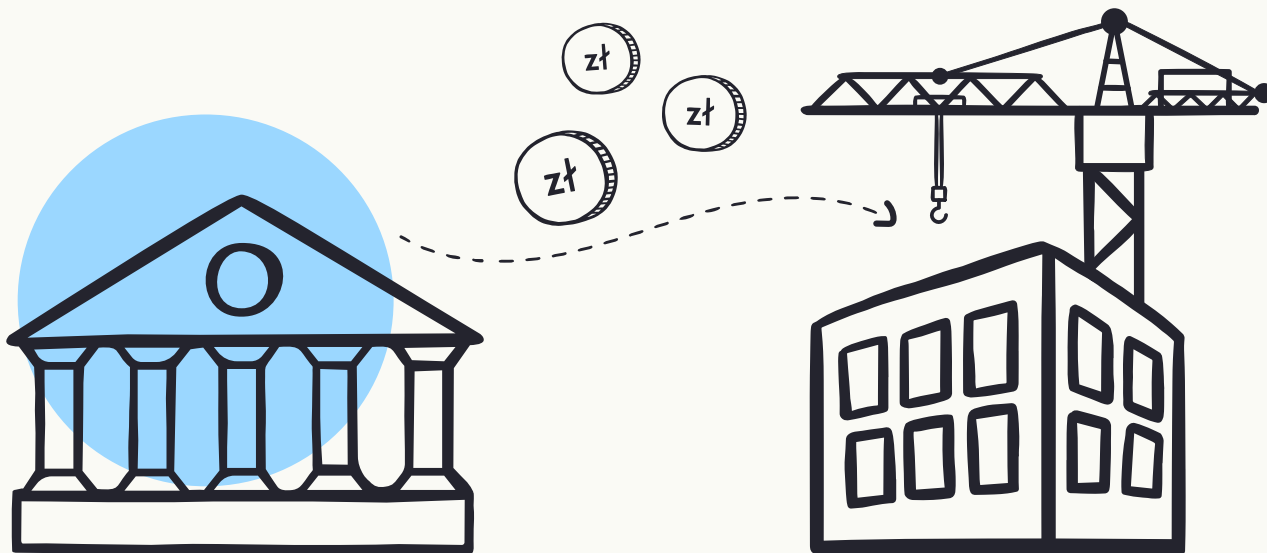
Po podpisaniu umowy bank uruchamia kredyt i zaczyna wypłacać środki deweloperowi.

W zależności od etapu budowy, pieniądze są wypłacane w transzach lub jednorazowo.

Trafiają na otwarty lub zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy:

- **zamknięty rachunek powierniczy** – jednorazowa wypłata zdeponowanych środków następuje po przeniesieniu na nabywcę prawa własności domu lub lokalu;
- **otwarty rachunek powierniczy** – wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem budowy.

Informacja o sposobie wypłaty środków znajduje się w umowie kredytowej.



# Krok 11.

## Akt notarialny

Ostatnim krokiem jest podpisanie umowy przeniesienia własności nieruchomości lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu.

Na rynku pierwotnym zwykle mamy do czynienia z drugim wariantem. Zdarza się jednak, że deweloper wcześniej ustanowił odrębną własność lokalu. **Kwestie związane z wyodrębnieniem nie dotyczą nowych domów.** W ich przypadku, nabywamy działkę z wzniesionym budynkiem jednorodzinny.



### Ważne:

Umowa sprzedaży nowego lokum musi mieć formę aktu notarialnego, a jej treść powinna być zgodna z umową deweloperską.

Akt notarialny kupna-sprzedaży umożliwia wpisanie w księgę wieczystej hipoteki na rzecz banku. Drugi wpis będzie dotyczył własności klienta firmy deweloperskiej. Jeżeli lokal nie został wcześniej wyodrębniony, to przed dokonaniem wpisów własności i hipoteki trzeba będzie założyć dla niego księgę wieczystą.

**Moment przeniesienia własności na rynku pierwotnym następuje z chwilą sprzedaży nieruchomości. Identyczna zasada dotyczy także innych nieruchomości.**

**Wniosek o wpis własności w księgę wieczystej składa notariusz.** Może on również złożyć wniosek o wpis hipoteki. To oszczędza nabywcy nowego lokum formalności w sądzie wieczystoksięgowym.



Do notariusza należy udać się z dokumentami:

- umową kredytową,
- umową przedwstępną lub deweloperską,
- oświadczeniem banku o ustanowieniu hipoteki.

## Wpis hipoteki do księgi wieczystej jest formą zabezpieczenia dla banku.

Do czasu dokonania takiego wpisu i powstania hipoteki każdy kredytobiorca płaci **ubezpieczenie pomostowe** (znane też jako przejściowe). Dokładniej jest to podwyższone oprocentowanie, np. przy kredycie na kwotę 300 tys. zł miesięczny koszt ubezpieczenia wynosi 200-300 zł. Zazwyczaj uzyskanie wpisu hipoteki trwa kilka miesięcy.



# Podsumowanie

Uzyskanie kredytu hipotecznego jest procesem, który nie musi być skomplikowany. Mamy nadzieję, że ten materiał pomoże Ci płynnie przejść przez wszystkie etapy procedury kredytowej.

## Kredyt hipoteczny na rynku pierwotnym krok po kroku:

- 1 Oceń swoje możliwości finansowe.
- 2 Sprawdź zdolność kredytową.
- 3 Zgromadź wkład własny.
- 4 Przeanalizuj oferty kredytowe banków.
- 5 Podpisz wymaganą przez bank umowę z deweloperem i złoż wnioski kredytowe.
- 6 Wybierz najlepszą ofertę i dostarcz do banku dokumenty potwierdzające sytuację finansową.
- 7 Oczekuj na wstępną decyzję banku.
- 8 Dostarcz umowę zawartą z deweloperem i dodatkowe dokumenty.
- 9 Po otrzymaniu pozytywnej decyzji kredytowej wpłać wkład własny i podpisz umowę z bankiem.
- 10 Bank uruchamia kredyt i wypłaca deweloperowi środki.
- 11 Podpisz akt notarialny kupna-sprzedaży i wpisz w księdze wieczystej hipotekę na rzecz banku.



# Kredyt hipoteczny

## krok po kroku

Jak kupić nowe mieszkanie z pomocą kredytu?

DATA WYDANIA: 24.10.2022



### WYDAWCA:

Property Group Sp. z o.o.  
ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101  
02-627 Warszawa  
+48 (22) 253 66 68  
biuro@rynekpierwotny.pl



### TEKST I REDAKCJA:

Dominika Śliwa



### WSPARCIE MERYTORYCZNE:

Andrzej Prajsnar



### PROJEKT I SKŁAD:

Klaudia Ślemp



### WSPARCIE ŹRÓDŁOWE:

Agnieszka Studzińska



Wydawcą serwisu [www.rynekpierwotny.pl](http://www.rynekpierwotny.pl) jest Property Group Sp. z o.o. ul. Adama Naruszewicza 27 lok. 101, 02-627 Warszawa. REGON 141961782, NIP 5213538080. Spółka jest zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000335123. Kapitał zakładowy w wysokości 50 000 zł.

