

---

# Bierzesz kredyt? Nie trać głowy

Praktyczny przewodnik po kredytach hipotecznych



otodom

 m Finanse

 NOTUS  
Finanse

# otodom

Otodom to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdzają niezależne audyty Gemius /PBI. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 6,7 mln\* unikalnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Poza obszerną bazą ogłoszeń Otodom sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia i dzieli się najświeższymi danymi, a także pozwala spełniać marzenia o szczęśliwym domu. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido.

\*Źródło: Badanie Mediapanel, Kwiecień 2023.



# NOTUS Finanse

NOTUS Finanse S.A. jest jedną z największych i wysoko ocenianych firm pośrednictwa finansowego w Polsce. Siłą naszej firmy jest bardzo wysoka jakość obsługi klienta, skuteczność, profesjonalizm oraz bogata oferta produktów hipotecznych i ubezpieczeniowych. Na co dzień wspieramy klientów w wyborze najlepszej oferty z uwzględnieniem przede wszystkim ich potrzeb, oczekiwań i możliwości. Udowadniamy, że wzięcie kredytu może być wygodne, bezpieczne i bezstresowe. Model działania naszych ekspertów definiuje nazwa firmy – NOTUS, co po łacinie znaczy „przyjazny, zaufany”. Większość naszych klientów pochodzi z polecenia. To motywuje nas do jeszcze większej pracy nad ofertą oraz jakością naszych usług.



# m Finanse

W mFinanse specjalizujemy się w pośrednictwie finansowym. Wiemy, że rozmowy o pieniądzu i podejmowanie decyzji dotyczących finansów powinny odbywać się na Twoich zasadach. Ze swojej strony dajemy doświadczenie, które od kilkunastu lat zdobywamy jako część grupy mBanku. Kilkuset naszych ekspertów czeka na Ciebie w placówkach stacjonarnych mFinanse, mKioskach mBanku w centrach handlowych, a także u partnerów mFinanse. Jesteśmy obecni w całej Polsce. Nie tylko odpowiadamy na pytania dotyczące finansów i pomagamy w wyborze najlepszego produktu, ale pomagamy też z formalnościami, np. podczas podpisywania umowy. Współpracujemy z wieloma bankami, dlatego korzystając z naszych usług, masz pewność, że przedstawimy Ci szeroką gamę produktów i pomożemy w wyborze optymalnego dla Ciebie. Pomagamy w wyliczeniu zdolności kredytowej, rozeznaniu wśród kredytów hipotecznych oraz przeprowadzamy przez cały proces uzyskania kredytu na zakup mieszkania czy domu. Zajmujemy się również porównaniem ofert finansowania na dowolny cel za pomocą kredytów gotówkowych. Jesteśmy pośrednikiem kredytu hipotecznego i nie świadczymy usług doradczych w rozumieniu Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.





Paweł  
Onych  
Head of Mortgages  
w Grupie OLX

Zakup mieszkania lub domu jest decyzją, przed którą prędzej czy później stanie spora część z nas. I z dużym prawdopodobieństwem, jeżeli zdecydujemy się na zakup, zwłaszcza pierwszego mieszkania, w celu sfinalizowania transakcji będziemy musieli wspomóc się kredytem hipotecznym.

Kredyt hipoteczny jest jednym z najbardziej skomplikowanych produktów dla klienta indywidualnego. Zaciągnięcie go wiąże się z koniecznością dostarczenia szeregu dokumentów, **a wybór najkorzystniejszego rozwiązania wcale nie jest łatwy**. Zwłaszcza że najkorzystniejsze nie zawsze oznacza najtańsze. A najtańsze nie zawsze jest bezpieczne. Pamiętajmy też, że zazwyczaj jest to zobowiązanie długoterminowe. Takie, które będzie nam towarzyszyło przez kolejnych kilkanaście lat. I pomimo że kredyt hipoteczny jest przeważnie najtańszą dostępną formą finansowania nieruchomości, **powinniśmy podchodzić do decyzji o jego zaciągnięciu w sposób świadomy**.

W ostatnich dwóch latach sytuacja potencjalnych kredytobiorców zmieniała się jak w kalejdoskopie. Zaciągnięcie zobowiązania było w pewnym momencie dziecinnie proste. Jednak kilka miesięcy później, wskutek podwyżek stóp procentowych, w wielu przypadkach graniczyło z cudem lub było po prostu niemożliwe. Kredytobiorcy stawali przed wcale nieoczywistym wyborem kredytu z oprocentowaniem stałym lub zmiennym. Dodatkowe wątpliwości pojawiły się wraz z wdrożeniem programu Bezpieczny Kredyt 2%, którego **środki wyczerpały się na przełomie lat 2023/2024**. Pamiętajmy jednak, że program jest przewidziany na kolejne lata, a **najnowsze zapowiedzi rządu** wskazują na zastąpienie go przez inny program wsparcia kredytobiorców, roboczo nazwany programem „na Start”. Nowy program jest obecnie na etapie konsultacji. Według najbardziej prawdopodobnego scenariusza program wystartuje w połowie roku, więc wsparcie kredytobiorców będzie kontynuowane. Ze względu na wyższą zdolność kredytową, dostępność kredytów w ramach tego programu również będzie większa niż tradycyjnego kredytu.

Chcąc odpowiedzieć na możliwie jak najwięcej pytań zadawanych przez osoby zainteresowane zakupem nieruchomości z kredytem hipotecznym, przygotowaliśmy niniejszy poradnik. Ma on być **drogowskazem** wskazującym, jak poruszać się po zagadnieniach związanych z kredytami. **Tłumaczy w przejrzysty sposób zawiłe pojęcia, pozwala zrozumieć mechanizmy związane z zaciągnięciem zobowiązania**. Opracowany przez nas poradnik nie odpowie jednak na pytanie, który kredyt okaże się dla Ciebie najlepszy, ponieważ nie istnieje jedno obiektywnie najlepsze rozwiązanie, a sytuacja każdego klienta jest inna.

W całym procesie kredytowym **nieocenioną rolę odgrywa Ekspert Finansowy** – osoba, która o hipotekach wie najwięcej, ponieważ ma z nimi do czynienia na co dzień. To on może Cię przeprowadzić przez zawiłości procesu, pomagając w przygotowaniu dokumentów, analizie ofert czy negocjacjach z bankiem. Nie przypadkowo więc powierzyliśmy stworzenie tego poradnika doświadczonym ekspertom w tym zakresie.

Mamy nadzieję, że ten poradnik **pomoże Ci zrozumieć, jak poruszać się w świecie kredytów hipotecznych i jak skorzystać z pomocy Eksperta Finansowego, aby znaleźć rozwiązanie najlepiej dopasowane do Twoich potrzeb**.

## Co znajdziesz w tym poradniku?



**odpowiedzi na pytania** najczęściej zadawane przez przyszłych kredytobiorców



**porady praktyków** – Ekspertów Finansowych



**fakty i mity** na temat kredytu hipotecznego



omówiony w przejrzysty sposób **proces zakupu nieruchomości** z kredytem hipotecznym



**słowniczek** najważniejszych pojęć związanych z kredytem

# Poznaj twórców przewodnika po kredytach hipotecznych



**Kacper  
Chracewicz**  
Ekspert Finansowy  
mFinanse



**Barbara  
Janicka**  
Ekspertka Finansowa  
mFinanse



**Monika  
Kłak-Stachowiak**  
Ekspertka Finansowa  
mFinanse



**Piotr Kowaliński**  
Ekspert ds. produktów  
hipotecznych  
mFinanse



**Adam  
Kowarski**  
Ekspert Finansowy  
Notus Finanse



**Jakub  
Kufłowski**  
Ekspert Finansowy  
Notus Finanse



**Paweł Onych**  
Head of Mortgages  
w Grupie OLX  
otodom



**Agnieszka  
Sobolewska**  
Ekspertka Finansowa  
mFinanse



**Marek  
Styliński**  
Ekspert Finansowy  
Notus Finanse



**Mirosław  
Szałaśny**  
Ekspert Finansowy  
Notus Finanse



**Wioletta  
Walny**  
Ekspertka Finansowa  
Notus Finanse



**Marcin  
Zwaliński**  
Ekspert Finansowy  
Notus Finanse

# SPIS TREŚCI



## 1. Kredyt hipoteczny – pierwsze kroki. str. 8 Od czego warto zacząć?

- Czym jest zdolność kredytowa?
- Czynniki wpływające na zdolność kredytową
- Gdzie możesz sprawdzić swoją zdolność kredytową?
- Sposoby na poprawienie zdolności kredytowej
- Czym jest wiarygodność kredytowa?
- Skąd bank czerpie informacje o historii kredytowej kredytobiorcy?
- Jakiej wysokości wkładu własnego wymagają obecnie banki?
- Na czym polega i co daje ubezpieczenie niskiego wkładu własnego?



## 2. Ekspert Finansowy – w czym może pomóc? str. 21

- Kim jest Ekspert Finansowy?
- Rozmowa z ekspertem i wstępne rozeznanie w ofertach
- Wsparcie eksperta przy składaniu wniosków o kredyt
- Ile kosztuje korzystanie z pomocy Eksperta Finansowego?
- Ekspert Finansowy jak lekarz czy prawnik – warto mieć zaufanego specjalistę na dłużej



## 3. Oferty banków – jak je czytać i porównać? str. 27

- Oprocentowanie – stałe czy zmienne?
- Na jaki okres kredytowania lepiej się zdecydować – krótszy czy dłuższy?
- Własny bank = lepsza oferta?
- Co wpływa na koszt kredytu i jego atrakcyjność?
- Ograniczony wkład własny a koszty początkowe
- Dodatkowe produkty podczas brania kredytu
- Forma dochodu a wybór oferty



## 4. Formalności przy kredycie – na co trzeba się przygotować? str. 34

- Wniosek kredytowy i analiza kredytobiorcy
- Z czego składa się wniosek kredytowy?
- Dokumenty potrzebne do złożenia wniosku kredytowego



## 5. Wnioski złożone. Co czeka Cię w dalszym etapie? str. 38

- Dlaczego warto składać wnioski w kilku bankach jednocześnie?
- Warunki, które trzeba spełnić, żeby podpisać umowę o kredyt hipoteczny
- Warunki, które trzeba spełnić, żeby bank wypłacił kredyt



## 6. Zakup nieruchomości obciążonej hipoteką str. 42

- Czy można kupić nieruchomość z kredytem?
- Zakup nieruchomości z kredytem – dokumentacja
- Zakup nieruchomości obciążonej hipoteką na kredyt – rozwiewamy wątpliwości
- Trzy scenariusze przy zakupie nieruchomości z hipoteką na kredyt



## 7. Kredyt hipoteczny z rodzicami – co warto wiedzieć?

str. 48

- Kredyt hipoteczny z rodzicami – sposób na poprawę zdolności kredytowej
- Kredyt hipoteczny z jednym rodzicem
- Jak kredyt hipoteczny z rodzicami wpływa na okres kredytowania?
- Niezbędne dokumenty przy składaniu wniosku kredytowego
- Śmierć współkredytobiorcy – co w takiej sytuacji?
- Własność nieruchomości przy kredycie hipotecznym z rodzicami



## 8. Mam kredyt! Jak będzie wyglądał zakup?

str. 53

- Zapoznanie się z umową kredytową
- Spotkanie w banku i podpisanie umowy o kredyt
- Spotkanie u notariusza – konsultacje w sprawie wymaganych dokumentów
- Odbiór mieszkania



## 9. Wyzwania i trudności podczas spłaty kredytu – co warto wiedzieć?

str. 58

- Co, jeśli nie będzie Cię stać na spłatę raty?
- Czy możliwa jest zmiana oprocentowania ze zmiennego na stałe?
- Czy można nadpłacać kredyt?
- Czy można sprzedać nieruchomość obciążoną kredytem?
- Co bank zrobi z kredytem, jeśli zmieni się pracę?
- Na kim spoczywa obowiązek spłaty kredytu w razie rozvodu?
- Co się stanie, jeśli nastąpi śmierć współmałżonka-kredytobiorcy?
- Czy dobranie kredytu, renegocjowanie jego warunków lub refinansowanie jest możliwe?
- Refinansowanie kredytu hipotecznego w praktyce



## 10. Prognozy dla kredytu hipotecznego – jakich zmian mogą spodziewać się kredytobiorcy?

str. 68

- Czy WIRON będzie bardziej opłacalny dla kredytobiorców?
- Z jakich programów rządowych można obecnie skorzystać?

## 11. Słownik pojęć

str. 73



Poradnik powstał w 2024 roku. Niektóre informacje, zwłaszcza dotyczące programów rządowych i warunków kredytowych, mogły ulec zmianie. Sprawdź aktualne zasady kontaktując się Ekspertem Finansowym



# 1. Kredyt hipoteczny – pierwsze kroki. Od czego warto zacząć?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ czym są zdolność i wiarygodność kredytowa oraz co na nie wpływa
- ◆ jak przygotować się do wzięcia kredytu hipotecznego
- ◆ gdzie można sprawdzić swoją zdolność kredytową
- ◆ jakiego wkładu własnego oczekują obecnie banki
- ◆ w jakich sytuacjach konieczne jest ubezpieczenie niskiego wkładu własnego i na czym ono polega
- ◆ czym warto się kierować, wybierając odpowiednią dla siebie nieruchomość

# Kredyt hipoteczny – pierwsze kroki. Od czego warto zacząć?

Uzyskanie kredytu to proces złożony. Wymaga odpowiedniego przygotowania ze strony przyszłego kredytobiorcy, ale też rozeznania na rynku nieruchomości, które pozwoli zdecydować, jakiej nieruchomości potrzebujesz. Pierwsze kroki mogą więc prowadzić dwoma różnymi ścieżkami:

- ◆ Masz już na oku konkretną nieruchomość, a następnie decydujesz się sprawdzić, czy otrzymasz wystarczająco duże finansowanie, żeby ją kupić.
- ◆ W pierwszej kolejności sprawdzasz swoją [zdolność kredytową](#), żeby wiedzieć, na zakup jakiej nieruchomości możesz sobie pozwolić. Dopiero wtedy szukasz mieszkania dla siebie.

Obie drogi są dobre, jednak niezależnie od tego, którą wybierzesz, konieczne będzie zbadanie zdolności kredytowej.

## Rozważ, zanim wybierzesz nieruchomość:

- ✔ **rynek pierwotny czy wtórny**  
Przewagą mieszkań z rynku pierwotnego jest to, że można dowolnie je urządzić, podczas gdy te z rynku wtórnego zwykle mają już określony wystrój. Mieszkania z tzw. drugiej ręki są za to przeważnie dostępne i gotowe do wprowadzenia się znacznie szybciej niż nieruchomości kupione od dewelopera.
- ✔ **lokalizacja**  
Wybierając nieruchomość dla siebie, warto wziąć pod uwagę takie aspekty, jak: dostęp do komunikacji miejskiej / garażu czy miejsc parkingowych, czas dojazdu do pracy / szkoły, dostęp do terenów zielonych (szczególnie dla posiadaczy czworonogów), odległość do sklepów i innych punktów usługowych.
- ✔ **metraż, układ i liczba pomieszczeń**  
To kluczowe aspekty przy wyborze nieruchomości – szczególnie, jeśli będziesz dzielić przestrzeń z partnerem / partnerką, dziećmi czy innymi współlokatorami. Podejmując decyzję, warto jednak pomyśleć długoterminowo. Jeśli planujesz np. powiększyć rodzinę, rozważ dodatkowe pomieszczenie na pokój dziecięcy lub sprawdź możliwość jego wydzielenia.
- ✔ **stan techniczny / technologia inwestycji**  
Stan techniczny nieruchomości – szczególnie w przypadku rynku wtórnego – będzie miał realne przełożenie na koszty utrzymania mieszkania. Rodzaj wykorzystanych do budowy materiałów też jest nie bez znaczenia. Upewnij się więc, że wybrana nieruchomość nie będzie generować dodatkowych kosztów utrzymania czy remontu.
- ✔ **dodatkowe udogodnienia**  
Zastanów się, co powinno mieć mieszkanie odpowiednie dla Ciebie (i pozostałych mieszkańców). Pracujesz zdalnie? Na pewno przyda się przestrzeń na biurko. Lubisz gotować i masz mnóstwo przyborów kuchennych? Z pewnością przydatna będzie spora, funkcjonalna kuchnia. Po mieście najchętniej poruszasz się rowerem? Sprawdź dostępność komórek lokatorskich lub piwnicy. Zrób listę swoich „must have” i „nice to have”. Dzięki temu łatwiej będzie Ci podjąć dobrą decyzję.
- ✔ **cena**  
Nie zawsze nasze oczekiwania względem nieruchomości idą w parze z możliwościami finansowymi. Często konieczne jest zgodzenie się na pewne kompromisy – szczególnie wtedy, gdy nasza zdolność kredytowa nie jest wystarczająca, by kupić wymarzone mieszkanie. Upewnij się więc, w jakim przedziale cenowym będą dla Ciebie dostępne nieruchomości.

## Czym jest zdolność kredytowa?

Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Zgodnie z ustawą Prawo bankowe kredytobiorca zobowiązany jest przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania prawidłowej oraz kompletnej oceny ryzyka. Jej wynikiem jest oszacowanie maksymalnej kwoty kredytu, jaką może otrzymać kredytobiorca na określonych warunkach.

## Czynniki wpływające na zdolność kredytową

Przy badaniu możliwości spłacania zaciągniętego kredytu w określonym czasie bank bierze pod uwagę wiele różnych czynników, takich jak:

- **Kwota oraz rodzaj kredytu, o jaki wnioskujesz** – wnioskując o kredyt hipoteczny, uzyskasz wyższą zdolność kredytową, niż przy pożyczce hipotecznej, którą można finansować cel dowolny.
- **Okres spłaty** – im dłuższy okres kredytowania, tym większą kwotę możesz uzyskać. Maksymalny okres spłaty kredytów hipotecznych wynosi 35 lat, natomiast jeśli kredytobiorca wybierze okres spłaty dłuższy niż 25 lat, to wyliczenie zdolności i tak nastąpi przy założeniu krótszego okresu spłaty (maksymalnie 25 lat).
- **Wysokość wkładu własnego** – im wyższy [wkład własny](#), tym lepsze warunki finansowania, co natomiast skutkuje większą zdolnością kredytową i lepszymi szansami na uzyskanie kredytu. Optymalna wysokość wkładu własnego wynosi 20% [wartości nieruchomości](#). Dysponując taką kwotą, mamy dostęp do ofert z całego rynku bankowego. Jeśli masz mniejszy wkład lub nie masz go w ogóle, bank zastosuje [ubezpieczenie niskiego wkładu własnego](#). Inną dostępną obecnie możliwością jest skorzystanie z programu Mieszkanie bez wkładu własnego.



### Czy wiesz, że...

Funkcjonujący od maja 2022 r. program Mieszkanie bez wkładu własnego daje możliwość otrzymania kredytu hipotecznego na preferencyjnych warunkach osobom niemającym żadnych oszczędności, które mogłyby posłużyć jako wkład własny.

# Czynniki wpływające na zdolność kredytową

- **Formuła spłaty rat: raty równe lub malejące** – wybór pomiędzy obiema formami to różnica kosztu dochodząca do kilkudziesięciu tysięcy złotych. Żeby natomiast uzyskać kredyt z [ratami malejącymi](#), trzeba mieć o wiele większą zdolność niż w przypadku [rat równych](#). W pierwszych latach spłaty kredytu kwota raty w wariantcie malejącym może być znacznie wyższa w porównaniu z tą, która zostanie ustalona przy ratach równych, a przez to trudniejsza do udźwignięcia dla kredytobiorcy. W przypadku raty równej poniesiesz większe koszty kredytu niż w przypadku raty malejącej, ale zapewnisz sobie większą stabilność.
- **Twoje obecne zobowiązania finansowe, także w innych bankach** – musisz pamiętać, że każde zobowiązanie, które spłacasz, wpływa na obniżenie Twojej zdolności kredytowej. Dotyczy to aktualnie spłacanych kredytów, pożyczek, jak i limitów na kartach kredytowych oraz limitów na koncie. Pamiętaj jednak, że jeśli masz kartę, z której nie korzystasz, bank i tak przyjmie określony procent z przyznanego limitu do wyliczenia zdolności, ponieważ w dowolnym momencie możesz z tego limitu skorzystać.
- **Źródło Twoich dochodów oraz ich wysokość** – to fundamentalne kryterium oceny zdolności kredytowej. Im wyższe [dochody](#), tym lepsza zdolność kredytowa. Najbardziej preferowanym źródłem dochodu jest umowa o pracę na czas nieokreślony, jednak jeśli prowadzisz działalność gospodarczą, pracujesz na umowie na czas określony lub masz umowę cywilnoprawną, również możesz otrzymać kredyt.
- **Wielkość oraz koszty utrzymania gospodarstwa domowego** – im większa liczba osób w gospodarstwie domowym, tym wyższe koszty utrzymania. Zgodnie z obowiązującą rekomendacją [Komisji Nadzoru Finansowego](#) zalecone zostało przyjmowanie przy ocenie zdolności kredytowej kosztów utrzymania gospodarstwa domowego na poziomie wyższym od minimum socjalnego, z uwzględnieniem zróżnicowania ze względu na miejsce zamieszkania i aktywność zawodową. Co ciekawe, część banków przy ocenie zdolności kredytowej uwzględnia świadczenie wychowawcze 500+.
- **Historia współpracy z bankiem** – atutem może okazać się posiadanie aktywnego rachunku, zasilanego wpływem wynagrodzenia w danym banku, czy też posiadanie innych produktów kredytowych. W części banków na wewnętrznych klientów czeka korzystniejsza oferta niż dla klienta zewnętrznego, co również skutkuje większą zdolnością kredytową ze względu na niższe koszty kredytu.
- **Wiek** – im będziesz starszy, tym trudniej będzie Ci uzyskać kredyt na dłuższy okres kredytowania. Pamiętaj, że banki mają ustalony maksymalny wiek kredytobiorcy oraz stosują kalkulatory emerytalne, które utrudniają uzyskanie finansowania osobom, które zbliżają się do wieku emerytalnego.
- **Stan cywilny** – ubiegać się o kredyt mogą zarówno single, jak i osoby pozostające w związkach małżeńskich czy związkach nieformalnych, ale wnioskować wspólnie mogą również osoby prowadzące osobne gospodarstwa domowe (np. rodzeństwo). Pozornie dla banku nie powinno być istotne, czy wnioskodawca jest singlem, czy ma męża / żonę. W rzeczywistości jednak bank przy każdej transakcji szacuje ryzyko i preferuje większą liczbę [współkredytobiorców](#), ale ubieganie się o finansowanie przez jedną osobę absolutnie nie przekreśla Twoich szans na pozytywną decyzję kredytową.
- **Status mieszkaniowy oraz miejsce zamieszkania** – miejsce, w którym obecnie zamieszkujesz, ma wpływ na przyjęte przez banki miesięczne koszty utrzymania.

---

# Gdzie możesz sprawdzić swoją zdolność kredytową?

1.

## **Kalkulator kredytowy**

Możesz skorzystać z [kalkulatorów zdolności](#) dostępnych na różnych portalach internetowych. Pamiętaj jednak, aby używać tych, które pytają nie tylko o dochód, lecz również uwzględniają w wyliczeniach m.in. bieżące zobowiązania, koszty życia czy liczbę osób na utrzymaniu wnioskodawcy. Kalkulator z większą liczbą zmiennych powinien dać bardziej wiarygodny wynik, jednakże każdy kalkulator opiera się na pewnych założeniach i obliczoną zdolność należy traktować wyłącznie jako szacunkową.

Inną możliwością jest skorzystanie z kalkulatorów bankowych dostępnych na stronach poszczególnych instytucji finansowych. Tego typu **kalkulatory są na bieżąco aktualizowane** i uwzględniają zmiany proceduralne, szczególnie w przypadku uzyskiwania dochodu z prowadzonej działalności gospodarczej i różnego sposobu jego wyliczania przez konkretne banki.

2.

## **Wizyta w banku**

Możesz sprawdzić swoją zdolność kredytową poprzez wizytę w swoim banku. Nie daje to jednak pełnego obrazu sytuacji, ponieważ każdy bank ma inny sposób liczenia zdolności, a różnice pomiędzy bankami dochodzą nawet do kilkudziesięciu tysięcy złotych. W skrajnych przypadkach różnice w polityce kredytowej mogą powodować brak możliwości finansowania.

3.

## **Wizyty w różnych bankach**

Kolejnym sposobem są wizyty w wielu bankach. To rozwiązanie wymaga sporego zaangażowania i czasu, ale pozwala porównać oferty różnych banków.

4.

## **Spotkanie z Ekspertem Finansowym**

Najbardziej polecanym przez nas sposobem, jest spotkanie z Ekspertem Finansowym, który podczas jednego spotkania wykona symulację Twojej zdolności kredytowej w wielu bankach.



---

## Rezerwacja wybranej nieruchomości

Poznałeś swoją zdolność kredytową. Wybrałeś nieruchomość, którą chcesz kupić. Kolejnym krokiem będzie rezerwacja wybranego mieszkania.

Jeśli zdecydowałeś się na mieszkanie z rynku pierwotnego, konieczne będzie **podpisanie umowy rezerwacyjnej z deweloperem**. Jest to umowa, która nie obliguje Cię do zakupu danej nieruchomości, ale tymczasowo wyłącza ją ze sprzedaży. Koszt takiej umowy nie powinien przekraczać 1% ceny nieruchomości i zostaje zwrócony w razie rezygnacji z rezerwacji. Pamiętaj jednak, że **umowa rezerwacyjna nie jest umową przedwstępną**. [Umowę przedwstępną](#) zwykle podpisuje się w przypadku zakupu nieruchomości z rynku wtórnego. To dokument, w którym obie strony transakcji (Ty jako kupujący i sprzedający jako zbywca nieruchomości) zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, czyli umowy cementującej zakup nieruchomości. Podpisanie umowy przedwstępnej wiąże się z zapłatą sprzedającemu określonej kwoty (zwykle ok. 10% wartości nieruchomości). Opłata może mieć charakter zadatku lub zaliczki.

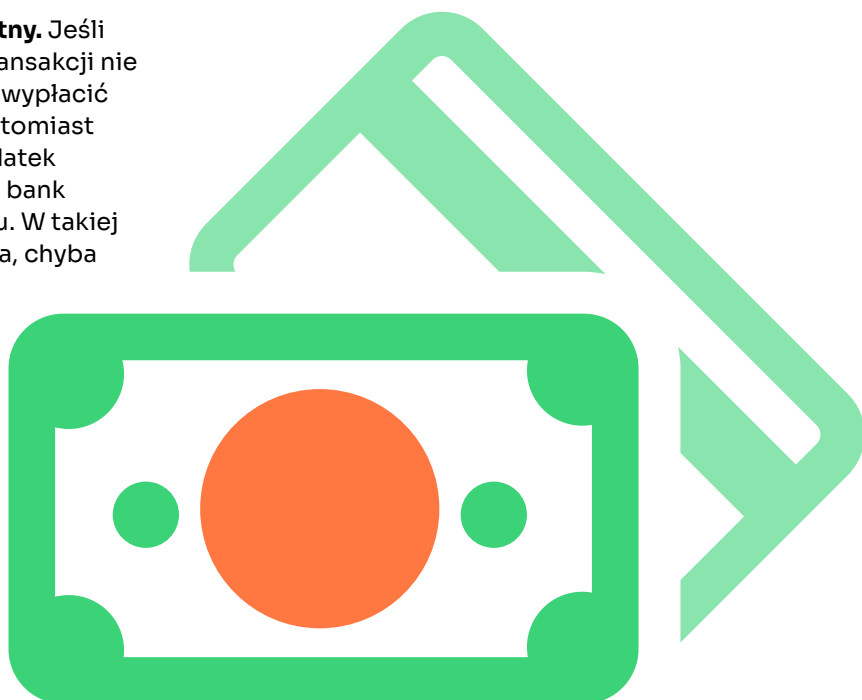
---

## Jaka jest różnica między zaliczką a zadatkiem?

Oba rozwiązania mają przypieczętować umowę zakupu nieruchomości. Są jednak między nimi istotne różnice.

**Zaliczka zazwyczaj jest zwrotna.** Standardowo, jeśli w ramach zaliczki wpłacisz sprzedającemu określoną kwotę, w momencie gdy wycofasz się z transakcji, sprzedający będzie zobowiązany oddać Ci pieniądze. Ta zasada działa jednak w dwie strony. Jeśli sprzedający znajdzie innego kupującego (np. takiego, który jest gotów kupić nieruchomość za gotówkę lub za wyższą cenę), otrzymasz zwrot zaliczki, ale sprzedający bez żadnych konsekwencji finansowych wycofa się z transakcji. Te zasady można jednak zmodyfikować, wprowadzając do umowy odpowiednie zapisy.

**Zadatek natomiast zwykle nie jest zwrotny.** Jeśli wpłacisz sprzedającemu zadatek, a do transakcji nie dojdzie z jego winy, będzie zobowiązany wypłacić Ci **dwukrotność kwoty zadatku**. Jeśli natomiast zdecydujesz się wycofać z transakcji, zadatek przepadnie. Może się również zdarzyć, że bank z jakiegoś powodu nie przyzna Ci kredytu. W takiej sytuacji zwykle również zadatek przepada, chyba że w umowie ze sprzedającym znajdzie się zapis wskazujący, że w przypadku odmowy udzielenia kredytu przez banki, kupujący może zachować zadatek. Co ważne, **jeśli dojdzie do transakcji, zarówno zaliczka, jak i zadatek mogą być traktowane jako całość lub część wkładu własnego**.



# Sposoby na poprawienie zdolności kredytowej

Jeśli okaże się, że Twoja zdolność kredytowa jest niewystarczająca, możesz zastosować kilka rozwiązań, aby ją poprawić.

## Co możesz zrobić, aby zwiększyć zdolność kredytową?

- Zadbaj o dobrą historię w BIK – reguluj terminowo swoje zobowiązania kredytowe.
- Ogranicz koszty wydatków gospodarstwa domowego.
- Skonsoliduj obecne zobowiązania kredytowe, aby zmniejszyć miesięczną wysokość rat, które wpływają na Twoją zdolność.
- Spłać obecne zobowiązania kredytowe.
- Dokonaj spłaty i zamknij umowy o prowadzenie kart kredytowych oraz limitów odnawialnych w rachunkach, ewentualnie obniż kwotę dostępnych limitów.
- Zweryfikuj swoją sytuację zawodową w kontekście uzyskania wyższych dochodów. Pamiętaj, że bank będzie uwzględniał średnią wysokość wpływów z badanego okresu.
- Sprawdź, czy Twoje wpływy wynagrodzenia są regularne, a ewentualna przerwa w okresie zatrudnienia nie dłuższa niż miesiąc.
- Zadbaj, aby pracodawca przelewał wynagrodzenie na Twoje konto, zyskaj zaufanie banku i dostęp do specjalnych ofert banków.
- Negocjuj z bankiem – sprawdź ofertę z [cross-sellingiem](#). Niższe oprocentowanie oznacza większą zdolność kredytową.
- Pomyśl o współkredytobiorcy – nie musi być on właścicielem nieruchomości. Ważne, żeby spełniał kryteria wiekowe i dochodowe, a w momencie osiągnięcia przez Ciebie dochodu umożliwiającego samodzielną obsługę zobowiązania możesz odłączyć go od długu.
- Rozważ dłuższy [okres kredytowania](#) – oczywiście jest, że wiąże się to z większym kosztem całkowitym, ale możesz go zrekompensować, korzystając z nadpłat kredytu.
- Wybierz raty równe – zwiększy to Twoją zdolność kredytową w porównaniu z ratami malejącymi.
- Zwiększ wkład własny, aby uzyskać korzystniejsze warunki finansowania.
- Przemyśl samodzielne wnioskowanie o kredyt, jeśli Twój współmałżonek ma negatywną historię w BIK – potrzebna będzie rozdzielność majątkowa.
- Skorzystaj z usług Eksperta Finansowego, aby precyzyjnie wyliczyć zdolność i porównać oferty w wielu bankach. Dzięki temu Twój kredyt będzie wpisywał się w Twoje potrzeby i oczekiwania.

## Czy wiesz, że...

Posiadanie karty kredytowej jest przyjmowane przez banki jako zobowiązanie i obniża zdolność kredytową niezależnie od tego, czy limit został wykorzystany w całości, czy posiadasz kartę, ale nigdy z niej nie skorzystałeś. W razie konieczności można łatwo z niej zrezygnować.

---

## Wiarygodność kredytowa

Wiarygodność kredytowa często bywa mylona ze zdolnością. W rzeczywistości to dwa różne pojęcia, choć mają wspólną cechę, tj. realny wpływ na decyzję banku o przyznaniu nam kredytu. Dlatego podobnie jak w przypadku zdolności kredytowej warto o nią zadbać, zanim zawnioskujemy o przyznanie finansowania zakupu nieruchomości.

### Czym jest wiarygodność kredytowa?

Najprostszym wyjaśnieniem tego pojęcia jest stwierdzenie, że wiarygodność określa naszą rzetelność jako osoby spłacającej swoje zobowiązania finansowe. Na podstawie analizy historii kredytowej, w tym również monitorowania terminowości spłaty wszelkich zobowiązań, banki są w stanie prognozować ryzyko kredytowe wywiązania się z postanowień umowy. Na tej podstawie (oraz na podstawie zdolności kredytowej) podejmowana jest więc decyzja o przyznaniu lub nieprzyznaniu finansowania.

### Skąd bank czerpie informacje o historii kredytowej kredytobiorcy?

Być może wiesz już o Biurze Informacji Kredytowej, czyli tzw. BIK-u. Głównym zadaniem tej instytucji jest gromadzenie danych dotyczących historii kredytowej, które pozwolą instytucjom finansowym (w tym bankom) w prawidłowy sposób oszacować ryzyko kredytowe, ale także mieć wgląd w to, jak potencjalny kredytobiorca spłacał dotychczasowe zobowiązania (również te niewielkie, jak sprzęty AGD kupione na raty).

## Czy wiesz, że...

Możesz samodzielnie sprawdzić informacje, które na Twój temat zbiera BIK. Wystarczy, że wejdiesz na stronę [bik.pl](http://bik.pl), założysz konto i pobierzesz płatny raport. Pozwoli Ci to upewnić się, że nie masz żadnych opóźnień w płatnościach. Jeśli masz np. zaległości w bieżących zobowiązaniach lub opóźnienia historyczne powyżej 30 dni, utrudni to uzyskanie finansowania. Monitorowanie na bieżąco BIK-u pozwala też upewnić się, że nikt nie próbuje na Twoje dane wyłudzić kredytu, co także mogłoby wpłynąć na wiarygodność kredytową.

---

## Jak budować swoją historię kredytową? Dobre praktyki

- Reguluj swoje zobowiązania terminowo
- Korzystaj z ofert produktów finansowych
- Nie dopuść do zajęcia rachunku bankowego przez organy egzekucyjne
- Pamiętaj o poprawnej obsłudze karty kredytowej – rzetelnie rozliczaj comiesięczne, wymagane płatności i nie przekraczaj dostępnego limitu
- Zrezygnuj z posiadanych w nadmiernej liczbie produktów kredytowych – będzie Ci łatwiej zachować nad nimi kontrolę
- Unikaj chwilówek i szybkich pożyczek
- Nie wnioskuj o kilka produktów kredytowych w krótkich odstępach czasu – zapytania kredytowe, nawet jeśli nie dochodzi do finalizacji umowy, są odnotowywane przez BIK



Barbara Janicka  
Ekspertka Finansowa



## KOMENTARZ EKSPERTKI

„Banki oceniają wiarygodność kredytową na podstawie przyjętych zasad wewnętrznych ujętych w polityce ryzyka. Jednym z kluczowych elementów jest rzetelność w terminowym uiszczaniu wszystkich zobowiązań jakie posiadamy. Mowa tu nie tylko o zaciągniętych kredytach, ale o rachunkach za czynsz, media domowe czy telefon. Dlatego banki korzystają z informacji zgromadzonych w różnych rejestrach – BIK, BIG InfoMonitor, ERIF BIG czy Krajowy Rejestr Dłużników BIG. Na podstawie otrzymanych raportów, a także wieku i wykonywanego zawodu osoby wnioskującej odbywa się tzw. ocena scoringowa i ratingowa klienta, która determinuje możliwość zaciągnięcia kredytu”.

„Bez żadnej historii kredytowej nie mam szans na otrzymanie kredytu”.

**FAŁSZ**

Brak historii kredytowej nie wyklucza szansy na otrzymanie kredytu. Banki, oceniając zdolność do spłaty zobowiązania, biorą pod uwagę szereg różnych czynników, w tym stabilność zatrudnienia czy oszczędności, jakimi dysponujesz. Posiadanie pozytywnej historii kredytowej (nawet jeśli jest to jedynie spłata rat za zakupiony kilka lat temu sprzęt) jest jednym z czynników rozpatrywanych podczas analizy wniosków kredytowych.

„Bank, podejmując decyzję o przyznaniu kredytowania, ocenia wiarygodność mojego pracodawcy”.

**PRAWDA**

Podejmując decyzję o przyznaniu kredytu hipotecznego, bank oceni wiarygodność nie tylko Twoją, ale również Twojego pracodawcy. Żeby zminimalizować ryzyko braku spłaty zobowiązania, zweryfikuje m.in. to, czy firma działa legalnie, sprawdzi jej stabilność finansową, ale również stabilność branży, w jakiej kredytobiorca jest zatrudniony.

„Nawet drobne zaległości w spłacie zobowiązań spowodują odmowę przyznania finansowania”.

**FAŁSZ**

Pojedyncze opóźnienia w spłacie nie muszą oznaczać decyzji odmownej banku, gdy zawnioskujesz o kredyt hipoteczny. Częste opóźnienia, szczególnie te długotrwałe, mogą wpłynąć na decyzję odmowną, jednak pamiętaj, że banki analizują każdy przypadek indywidualnie. Nie ma tu jednej, powtarzalnej reguły.

„Posiadanie dziecka obniża zdolność kredytową”.

**PRAWDA**

Fakt, że posiadanie dziecka (lub dzieci) obniża zdolność kredytową wynika z tego, że bank, oceniając zdolność danej osoby do spłaty zobowiązania, bierze pod uwagę m.in. koszty utrzymania gospodarstwa domowego. Im więcej zatem osób mamy na utrzymaniu, tym niższa będzie nasza zdolność kredytowa.

## Wkład własny – konieczność czy opcja?

Chcąc ograniczyć ponoszenie ryzyka przy udzielaniu kredytu hipotecznego, banki wymagają od swoich klientów posiadania (i uiszczenia przed zakupem nieruchomości) wkładu własnego. Wkład własny to nic innego jak pewna suma pieniędzy (nazywana też kapitałem), którą musisz posiadać, żeby bank zdecydował się udzielić Ci kredytu na zakup mieszkania.

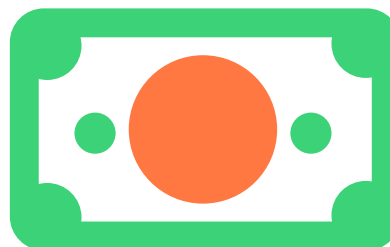
### Jakiej wysokości wkładu własnego wymagają obecnie banki?

Minimalny wkład własny, który powinieneś posiadać, aby ubiegać się o kredyt hipoteczny, to 10%. Przy tak niskim wkładzie własnym należy pamiętać o konieczności wykupienia ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Kolejny próg to 20%. Taki wkład własny zwykle okazuje się optymalny dla banków.

Przykładowo, gdy wartość nieruchomości wynosi 500 000 zł, minimalnym wkładem własnym będzie 50 000 zł, a rekomendowanym (20%) – 100 000 zł.

**Wysokość wkładu własnego decyduje o cenie kredytu oraz dostępności ofert. Większy wkład własny to również niższa marża kredytu.**

**Najlepszym rozwiązaniem jest posiadanie minimum 20% wkładu własnego**, jednak nie zawsze jest to możliwe. Klienci, którzy posiadają 10% wkładu, mogą po kilku latach spłaty przenieść kredyt do innego banku i wybrać ofertę taką jak przy 20-procentowym wkładzie. W jaki sposób? Dzięki refinansowaniu. Więcej na ten temat przeczytasz [TUTAJ](#).



Piotr Kowaliński  
Ekspert Finansowy



### PORADA EKSPERTA

„Oszczędzanie na wkład własny ma wiele zalet, a w niektórych przypadkach decydujący wpływ na uzyskanie kredytu.

Jeśli nie jest się beneficjentem programu „Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy”, trzeba wnieść środki własne, które (w zależności od banku) wynoszą od 10% do 20% wartości inwestycji. Wyższa wysokość wkładu własnego pozwala obniżyć koszty kredytu, a także może zadecydować o tym, czy dany bank zdecyduje się na udzielenie finansowania. Należy jednak pamiętać, że wkład własny nie może pochodzić z kredytów lub pożyczek zaciągniętych przez kredytobiorców.

Sposób, w jaki będziemy gromadzić środki, najczęściej będzie zależał od naszej inicjatywy lub posiadanego majątku (np. działka budowlana). Warto zwrócić uwagę na pewne programy oszczędnościowe, które oprócz standardowego oprocentowania przewidują bonifikaty lub ulgi od zgromadzonych pieniędzy. Są to: Pracowniczy Plan Kapitałowy, Konto mieszkaniowe w ramach programu Pierwsze Mieszkanie, IKE czy IKZE”.

„Żeby uzyskać kredyt hipoteczny, trzeba mieć co najmniej 20-procentowy wkład własny”.

**FAŁSZ**

20-procentowy wkład własny zapewni Ci większy wybór ofert różnych banków i korzystniejsze warunki finansowania (m.in. ze względu na niższą marżę). Niższy wkład własny jest jednak akceptowany przez część banków. Skorzystanie z programu Mieszkanie bez wkładu własnego może zapewnić Ci finansowanie zakupu nieruchomości bez żadnego wkładu własnego. Więcej na ten temat przeczytasz [TUTAJ](#).

„Środki uzyskane ze spadku nie mogą zostać wykorzystane jako wkład własny”.

**FAŁSZ**

Każde środki mogą stanowić wkład własny, pod warunkiem, że zostały one pozyskane w sposób legalny oraz są własnością wnioskującego (tj. nie pochodzą z kredytów czy pożyczek).

„Bank, wydając [decyzję kredytową](#), może domagać się ode mnie większego wkładu niż ten przeze mnie zgromadzony”.

**PRAWDA**

Bank może wydać decyzję warunkową, oczekując, że dołożysz dodatkowe środki do już zgromadzonego wkładu własnego.



## Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego – kiedy warto sięgnąć po to rozwiązanie?

W Polsce, aby zakupić nieruchomość, wspomagając się kredytem hipotecznym, wymagane jest posiadanie wkładu własnego (reguluje to [Rekomendacja S](#) Komisji Nadzoru Finansowego). Jeśli nie dysponujemy wymaganym 20-procentowym wkładem własnym, wystarczy, że zgromadzimy 10% wartości nieruchomości. Będziemy mogli liczyć na to, że bank będzie się posiłkował ubezpieczeniem niskiego wkładu własnego.

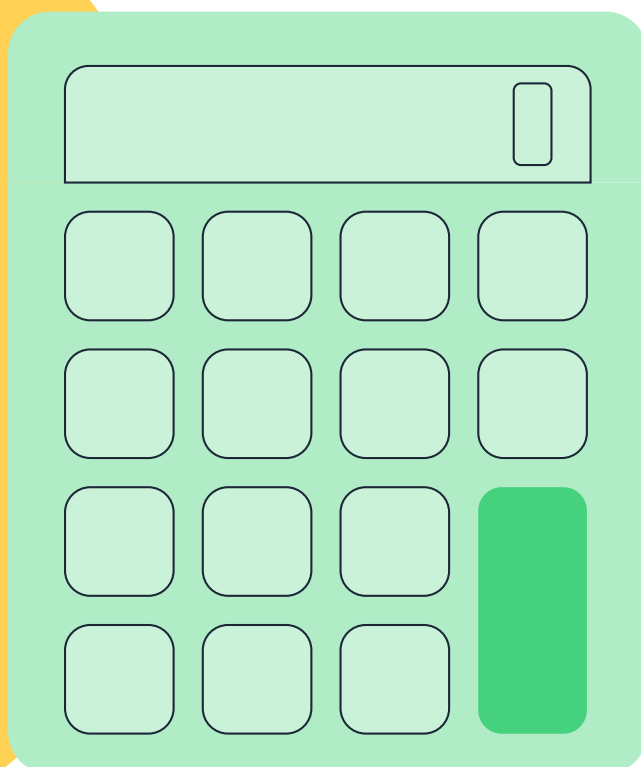
### Na czym polega ubezpieczenie niskiego wkładu własnego?

Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego jest dodatkowym zabezpieczeniem banku na wypadek, gdyby kredytobiorca przestał spłacać swoje zobowiązanie. Udzielane jest ono przez zakład ubezpieczeń i wiąże się z podwyższeniem marży kredytu. Część banków zastosuje ten

koszt do czasu osiągnięcia docelowego wkładu własnego w wysokości min. 20% wartości nieruchomości. Inne umożliwią ubieganie się o finansowanie, ale na warunkach mniej korzystnych w porównaniu z wyższym wkładem własnym. W dobie szybkiego wzrostu cen nieruchomości warto porównać te oferty i rozważyć w niedalekiej przyszłości przeniesienie kredytu do innego banku – o refinansowaniu przeczytasz na [stronie 66](#).

Okres ubezpieczenia trwa do czasu, aż wskaźnik [LTV](#) osiągnie 80%. Klient dowie się z harmonogramu spłaty kredytu, kiedy uzyska wymagany wskaźnik poziomu LTV. Gdy suma wpłaconych przez kredytobiorcę środków przekroczy poziom 20% inwestycji, ubezpieczenie niskiego wkładu własnego przestanie obowiązywać, a kredytobiorca przestanie ponosić jego koszty.

Ubezpieczeniu podlega brakująca część wkładu potrzebnego do przyznania kredytu hipotecznego, a nie cały wkład własny, np. nieruchomość kosztuje 500 000 zł. Wymagany wkład własny to 100 000 zł. Klient ma 50 000 zł. Bank ubezpiecza pozostały brakujący wkład własny, czyli 50 000 zł.



## Co daje ubezpieczenie brakującego wkładu własnego?

W razie wystąpienia zdarzenia objętego ubezpieczeniem pieniądze otrzymuje kredytodawca, czyli bank. Właściwie jedyną korzyścią dla kredytobiorcy z wykupienia polisy jest możliwość uzyskania kredytu hipotecznego pomimo braku środków na pokrycie pełnej kwoty wkładu własnego. Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego chroni bank przed ryzykiem braku spłaty przez kredytobiorcę brakującego wkładu własnego. W takiej sytuacji bank może wystąpić do Towarzystwa Ubezpieczeń z roszczeniem o wypłatę odszkodowania. Po wypłaceniu środków ubezpieczyciel może zwrócić się do kredytobiorcy z regresem o zwrot wypłaconej kwoty odszkodowania.



Mirosław  
Szałaśny



### PORADA EKSPERTA

#### Czy warto zdecydować się na ubezpieczenie niskiego wkładu własnego?

„Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego to rozwiązanie, które daje **możliwość uzyskania kredytu hipotecznego przy braku wystarczającej kwoty środków własnych**. Jeśli zależy Ci na kupnie mieszkania czy domu, takie dodatkowe zabezpieczenie interesów banku pomoże zrealizować ten cel. Podejmując decyzję, pamiętaj jednak, że podwyższona marża kredytu będzie miała wpływ na jego całkowity koszt. Czasami jednak jest to jedyna możliwość, aby wziąć kredyt hipoteczny bez wymaganego wkładu własnego”.

## 2. Ekspert Finansowy – w czym może mi pomóc?



### Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ kim jest Ekspert Finansowy i jakie ma kompetencje
- ◆ w jakich działaniach może odciążyć Cię specjalista ds. kredytów hipotecznych
- ◆ czy wsparcie Eksperta Finansowego jest odpłatne
- ◆ co warto przygotować przed spotkaniem z Ekspertem Finansowym
- ◆ jak znaleźć kompetentnego specjalistę, który pomoże Ci otrzymać kredyt hipoteczny

Będąc na początku drogi do uzyskania kredytu na zakup nieruchomości, warto jak najlepiej poznać wszelkie zagadnienia z nim związane. Zrozumieć i zaakceptować możliwości, ale również konsekwencje, jakie niesie ze sobą zawarcie zobowiązania najczęściej na wiele lat i na kilkaset tysięcy złotych. Możesz podjąć samodzielne próby zrozumienia tego tematu bądź zdać się na pomoc specjalistów w tym zakresie, czyli Ekspertów Finansowych.

---

## Kim jest Ekspert Finansowy?

Ekspert Finansowy to osoba, która działając w imieniu pośrednika kredytowego, pośredniczy w zawieraniu umów z bankami. Ekspert na co dzień pomaga klientom najpierw w zrozumieniu procesu, jaki poprzedza zakup nieruchomości, a następnie uzyskaniu kredytu hipotecznego. Dzięki posiadanej wiedzy, narzędziom i bieżącej współpracy z bankami ekspert pomoże Ci określić możliwości kredytowe w zależności od Twojej sytuacji finansowej, wieku czy choćby rodzaju nieruchomości.

Od Eksperta Finansowego otrzymasz konkretną informację: na co możesz liczyć bądź co należy poprawić w ramach przygotowania do kredytu. Dowiesz się np. czy warto odczekać kilka dodatkowych miesięcy, jeśli spodziewasz się w tym czasie wzrostu wynagrodzenia, bądź zrezygnować z części posiadanych zobowiązań dla wyższej zdolności kredytowej.



Kacper  
Chracewicz  
Ekspert Finansowy



---

### PORADA EKSPERTA

Przed spotkaniem z Ekspertem Finansowym zastanów się nad swoimi oczekiwaniami. Na tej podstawie **przygotuj listę pytań do eksperta**. Dzięki niej będziesz miał pewność, że nie zapomnisz wyjaśnić wszystkich swoich wątpliwości. Uzyskane odpowiedzi pozwolą Ci podjąć właściwą decyzję i wybrać produkt dopasowany do Ciebie.

Pamiętaj też, że na spotkaniu związanym z kredytem Ekspert Finansowy będzie chciał przeliczyć Twoją zdolność kredytową. **Przygotuj listę swoich zobowiązań oraz dokumenty potwierdzające Twoje dochody** – dzięki temu uzyskasz najdokładniejszą informację o swojej zdolności i możliwościach finansowych.

## Rozmowa z ekspertem i wstępne rozeznanie w ofertach

Eksperci Finansowi mają **dostęp do wielu, zawsze najbardziej aktualnych ofert bankowych**. W trakcie jednego spotkania bądź jednej rozmowy możesz poznać i porównać każdą z nich, nie tylko pod kątem oprocentowania czy wysokości raty kredytu, ale także każdego istotnego parametru mającego wpływ na całkowity koszt i finalną atrakcyjność ofert. Dobry ekspert w jasny i precyzyjny sposób wyjaśni Ci każde zagadnienie, wskaże, z czego ono wynika i o czym należy pamiętać, dokonując wyboru.

Przyglądając się ofertom, przekonasz się, że poza samym kredytem banki praktycznie zawsze proponują szereg dodatkowych produktów, uzależniając od nich atrakcyjność oferty czy nawet udzielenie kredytu. Jest to tzw. sprzedaż wiązana, w ramach której oferowane są:

- konta z deklaracją wpływów wynagrodzenia bądź określonej kwoty co miesiąc,
- regularne korzystanie z karty debetowej lub kredytowej,
- ubezpieczenia nieruchomości, od utraty pracy, na życie.

Ekspert przedstawi Ci warunki skorzystania z produktów dodatkowych oraz ich koszt. Podpowie, które są opłacalne, po jakim czasie można bez konsekwencji z nich zrezygnować. Zweryfikuje też, czy odpowiednio zabezpieczają Twoje potrzeby.

Najniższa miesięczna rata niekoniecznie musi oznaczać najtańszy kredyt. W praktyce rzadko się tak zdarza. Poza ratą będziesz zobowiązany do opłacania dodatkowych produktów, dlatego **dopiero zsumowanie wszystkich płatności za cały wymagany okres da Ci realny obraz atrakcyjności oferty**.



Jakub Kufłowski  
Ekspert Finansowy



Bierzesz kredyt?  
Nie trać głowy

### Co warto przygotować na spotkanie z Ekspertem Finansowym?

#### Informacje o Twojej aktualnej sytuacji finansowej:

- ☑ dochód miesięczny netto z podziałem na części zmienne (np. premie) i stałe
- ☑ uśrednione koszty utrzymania gospodarstwa domowego (czyli ile pieniędzy i na co miesięcznie wydajesz)
- ☑ raty innych pożyczek / zobowiązań / przyznane limity kart kredytowych / leasingi

#### Informacje o Twojej aktualnej sytuacji osobistej:

- ☑ liczba osób zamieszkujących nieruchomość
- ☑ liczba kredytobiorców
- ☑ jeśli kredytobiorcy są małżeństwem: rozdzielność majątkowa / brak
- ☑ płacenie / otrzymywanie alimentów

#### Informacje o planowanym zakupie nieruchomości:

- ☑ planowany okres spłaty kredytu
- ☑ planowany wkład własny
- ☑ kredyt na wykończenie / kredyt wyłącznie na zakup nieruchomości
- ☑ księga wieczysta nieruchomości / podstawa nabycia nieruchomości (jeśli masz już wybraną nieruchomość)

### PORADA EKSPERTA

Pamiętaj, że dzięki szczerzej rozmowie z ekspertem i przedstawieniu swoich oczekiwań lub planów możliwy będzie dobór właściwych banków i dopasowanie warunków kredytowania konkretnie pod Ciebie. Na tym etapie konsultacje z ekspertem wykorzystaj do uzyskania jak największej ilości informacji i jak najlepszego przygotowania się do kredytu. Pozwoli Ci to skupić się już wyłącznie na poszukiwaniu wymarzonej nieruchomości, mając pewność co do swoich możliwości kredytowych.

## PORADA EKSPERTA

Ekspert Finansowy powinien odpowiedzieć na każde Twoje pytanie dotyczące zakupu nieruchomości z kredytem hipotecznym, a w przypadku skomplikowanych kwestii polecić zaufanych specjalistów z branży: rzeczoznawców, notariuszy, prawników itd.



Adam Kowarski  
Ekspert Finansowy



## Wsparcie eksperta przy składaniu wniosków o kredyt

Kluczowym etapem współpracy z Ekspertem Finansowym jest wnioskowanie do banków o przyznanie kredytu hipotecznego. Kiedy przyjdzie na to pora, możesz liczyć na aktualizację wcześniejszych ofert i dostosowanie ich do wybranej nieruchomości oraz Twoich ostatecznych oczekiwań.

Od rzetelnego Eksperta Finansowego powinien otrzymać listę dokumentów niezbędnych do przygotowania. Dla Twojej wygody, Twój Ekspert może wesprzeć Cię w pozyskaniu dokumentów dotyczących nieruchomości oraz uzupełnieniu formularzy bankowych wniosków kredytowych. Po sprawdzeniu poprawności i złożeniu podpisów dokumenty zostaną przekazane do wybranych banków.

## Jak długo będziesz czekać na decyzję?

Czas oczekiwania jest różny w zależności od banku, jednak zgodnie z obowiązującym prawem powinien trwać nie dłużej niż 21 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku kredytowego.

Wraz z decyzją i po spełnieniu warunków koniecznych do podpisania umowy otrzymasz projekt umowy kredytowej. Zapoznaj się z nim bardzo uważnie i przygotuj ewentualne pytania. To najlepszy moment na kolejną rozmowę z ekspertem i wyjaśnienie wszelkich zapisów. Oczywiście możesz liczyć na obecność i wsparcie eksperta również w trakcie podpisywania umowy w oddziale banku, jednak nawet gdy jest to Twój kolejny kredyt, spotkaniu zawsze towarzyszą emocje – zdecydowanie lepiej przyjść już przygotowanym.

Podpisana umowa nie musi kończyć Twojej relacji z ekspertem. Eksperti zwykle pozostają dostępni również w późniejszym czasie. W razie jakichkolwiek pytań, wątpliwości czy nawet kolejnych planów zakupowych pamiętaj, że zawsze możesz zwrócić się do nich z prośbą o pomoc.



---

## Ile kosztuje korzystanie z pomocy Eksperta Finansowego?

Wynagrodzenie Eksperta Finansowego w formie prowizji pokrywa bank, w którym formalności zostaną doprowadzone do końca. Koszt prowizji ponosi klient, jest on wpisany w umowie kredytowej, natomiast jest to taka sama opłata jak w przypadku skorzystania bezpośrednio z usług wybranego banku.

Warto również podkreślić, że wypłacana prowizja nie powoduje, że jako klient otrzymasz gorszy kredyt, niż gdybyś udał się bezpośrednio do banku – warunki cenowe będą identyczne. Po prostu dla banku wypłacona prowizja dla eksperta za przeprowadzenie całego procesu kredytowego i pozyskanie klienta jest rozwiązaniem bardziej opłacalnym niż własne rozbudowywanie sieci oddziałów i zatrudnienia.

„Pomoc Eksperta Finansowego jest bezpłatna tylko wtedy, gdy zdecyduję się na kredyt”.

### FAŁSZ

Za pomoc Eksperta nie zapłacisz jeśli z jakichś powodów nie zdecydujesz się na kredyt lub nie zostanie Ci on przyznany przez bank. Natomiast w przypadku jego otrzymania bank wypłaci wynagrodzenie Ekspertowi, z którego pomocy skorzystałeś. Wysokość wynagrodzenia dla pośrednika kredytowego będzie wskazana w umowie kredytowej. Nie będzie to jednak oznaczać dla Ciebie innych kosztów niż w przypadku korzystania z pomocy pracownika konkretnego banku.

„Ekspert ma dostęp do ofert większości banków (w tym tych największych)”.

### PRAWDA

Ekspert ma dostęp do aktualnych ofert większości banków komercyjnych oraz niektórych banków spółdzielczych. Każda firma zajmująca się pośrednictwem kredytu hipotecznego przed rozpoczęciem świadczenia usług ma obowiązek poinformować klienta o tym, z jakimi bankami współpracuje. Zazwyczaj takie informacje są dostępne na stronach internetowych pośredników, ponadto Ekspert przekaze Ci kartę informacyjną z listą współpracujących banków.

„Ekspert może wyręczyć mnie w większości formalności, które trzeba dopełnić, wnosząc o kredyt”.

### PRAWDA

Ekspert przygotuje potrzebną dokumentację i złoży ją w banku. Weźmie również odpowiedzialność za kontakt z bankiem w dalszych etapach współpracy. Wskaże także, jakie dokumenty musisz samodzielnie uzyskać (np. zaświadczenie od pracodawcy o dochodach) i pomoże w razie jakichkolwiek wątpliwości. Twoim zadaniem będzie więc zadbanie o formalności, które nie należą do kompetencji eksperta, tj. m.in. zapoznanie się z dokumentami, podpisanie ich i ewentualnie dostarczenie brakujących danych.

---

## Ekspert Finansowy jak lekarz czy prawnik – warto mieć zaufanego specjalistę na dłużej

Roła Eksperta Finansowego polega na pracy z klientem przez „całe życie”. Pierwszą okazją do kontaktu może być rozmowa na temat zdolności kredytowej i chęci posiadania własnej nieruchomości czy zasięgnięcie informacji na temat sytuacji prawnej konkretnego mieszkania i poznanie możliwości finansowania takiej inwestycji kredytem. Kolejny etap to dobór kredytu pod wybraną już nieruchomość. Podczas takiego spotkania ekspert oprze się na konkretnych kwotach ceny nieruchomości i wartościach kredytu. **Podczas całej drogi zmierzającej do otrzymania finansowania zakupu nieruchomości wielokrotnie będziesz rozmawiać z wybranym ekspertem, omawiając różne kwestie. Jeśli dzięki temu poczujesz zaufanie i komfort wynikający z opieki specjalisty, będziesz mógł również w przyszłości skorzystać z jego wsparcia – np. poszukując kolejnego mieszkania, ubezpieczenia czy możliwości inwestycyjnych.**

**Ekspert Finansowy może być przewodnikiem przez całe życie, nie tylko przy okazji pojedynczej transakcji, jaką jest zakup nieruchomości z kredytem hipotecznym.** Na rynku obok ekspertów towarzyszących swoim klientom wyłącznie przy okazji ubiegania się przez nich o hipotekę są również bardzo wszechstronni specjaliści, świetnie znający się także na ubezpieczeniach czy różnego rodzaju inwestycjach. Droga prowadząca do zakupu nieruchomości zwykle jest pierwszą transakcją, przez którą eksperci przeprowadzają swoich klientów. Nie musi być jednak ostatnią. Jeśli wybrany specjalista wzbudzi Twoje zaufanie, niewykluczone, że będzie mógł służyć Ci wsparciem także w przyszłości.



Paweł Onych

Head of Mortgages  
w Grupie OLX

**otodom**

---

### KOMENTARZ EKSPERTA

#### Jak znaleźć dobrego Eksperta Finansowego?

Rzetelny specjalista nie tylko przyczyni się do zwiększenia Twojego komfortu w niełatwym procesie zakupu nieruchomości, ale też pozwoli upewnić się, że podejmowane decyzje odpowiadają na Twoje potrzeby i maksymalnie korespondują z indywidualnymi możliwościami.

Poszukując kompetentnego specjalisty, wiele osób opiera się na rekomendacjach znalezionych w sieci lub poleceniach znajomych czy rodziny. To dobry kierunek, który często pomaga dotrzeć do zaufanego eksperta. Innym rozwiązaniem jest skorzystanie z usług Ekspertów Finansowych z największych firm pośrednictwa na rynku – NOTUS i mFinanse. Część z nich należy do programu Rekomendowanych Ekspertów, w ramach którego doświadczenie specjalistów weryfikowane jest na podstawie konkretnych wytycznych. Wymagania programu gwarantują możliwość skorzystania z usług Eksperta Finansowego o najwyższym standardzie pracy.

# 3. Oferty banków – jak je czytać i porównać?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ czym różnią się oprocentowanie stałe i zmienne
- ◆ co należy wziąć pod uwagę, wybierając rodzaj oprocentowania
- ◆ jak wybrać optymalny dla siebie okres kredytowania
- ◆ co wpływa na koszt kredytu i jego atrakcyjność
- ◆ czy we własnym banku możesz spodziewać się najlepszej oferty kredytowej
- ◆ na jakie dodatkowe koszty okołokredytowe należy się przygotować

---

## Oprocentowanie – stałe czy zmienne?

W dobie wysokich stóp procentowych i braku stabilności wiele osób chcących kupić własną nieruchomość dostrzegło korzyści płynące z posiadania kredytu o stałym (czasowo) oprocentowaniu. Według danych Amron w III kwartale 2022 r. tego typu nowo udzielonych kredytów było blisko 60%. Dzięki temu zaczynamy powoli osiągać wartości z innych krajów europejskich, gdzie od dłuższego czasu większość kredytów jest udzielana w oparciu o stałe oprocentowanie.

Przykładowo w 2022 r. w Niemczech udział kredytów ze stałą stopą wyniósł aż 90%. Według danych Europejskiego Banku Centralnego stałe oprocentowanie wynosiło w Niemczech średnio 3,06% w skali roku. To dużo mniej niż w Polsce. Z kolei nasi sąsiedzi Czesi zaciągają ponad 98% kredytów o stałym oprocentowaniu. Widać zatem, że polski rynek jest jednym z mniej dojrzałych. Przez wysokie oprocentowanie stałe jest mało konkurencyjne. Być może w kolejnych latach, w dobie spadających stóp, ponownie większość kredytów będzie uruchamiana ze zmiennym oprocentowaniem. Kolejnym ruchem banków mogłoby być uatrakcyjnienie ofert dla klientów, którzy chcą stabilności przez lata, np. poprzez wydłużenie okresu obowiązywania oprocentowania stałego (obecnie to zazwyczaj pięć lat).

### Oprocentowanie stałe

Zakłada zachowanie równego poziomu oprocentowania przez określony czas (zwykle 5 lat). Poziom oprocentowania, a więc również rata kredytu, pozostaje niezmienny, niezależnie od zmian ekonomicznych w kraju.

### Oprocentowanie zmienne

- Jest ustalane na podstawie dwóch parametrów:
1. Stawka zmienna ([WIBOR](#) lub [WIRON](#)), na podstawie której aktualizowane jest oprocentowanie. Wskaźnik może być oparty o różne okresy – np. miesięczny, 3-miesięczny, 6-miesięczny, co oznacza, że jego wysokość zmienia się odpowiednio co miesiąc, trzy lub sześć miesięcy. Od tego czynnika zależy wysokość raty kredytu, która ulega zmianom w czasie.
  2. Marża, która jest obliczana przez bank udzielający kredytu indywidualnie dla każdego klienta. Jej wysokość jest uzależniona od różnych czynników, m.in. od kwoty kredytu oraz wysokości wkładu własnego.

---

Podczas wyboru oprocentowania nabywcy nieruchomości starają się dokonywać analizy ekonomicznej, ale bardzo trudno o porównanie, gdy pojawia się czynnik niepoliczalny – bezpieczeństwo. Przesłankami dla oprocentowania zmiennego mogą być czynniki takie jak: recesja, spadek WIBOR, wprowadzenie wskaźnika [WIRON](#) czy stabilne stopy procentowe. Druga strona też ma swoje argumenty – wojna, wysoka inflacja, pogłębiająca się niepewność.

---

## Na jaki okres kredytowania lepiej się zdecydować – krótszy czy dłuższy?

Większość osób rozważających wzięcie kredytu zastanawia się, jaki okres kredytowania jest najlepszy. Odpowiedź na to pytanie nie jest jednak jednoznaczna. Szczególnie istotne jest to, jak długo faktycznie będzie spłacany kredyt. **Roztropnie jest wziąć okres najdłuższy i dokonywać nadpłat**, żeby możliwie jak najszybciej spłacić kredyt. Wówczas należy wybrać ofertę umożliwiającą nadpłaty kredytu bez dodatkowych prowizji. Jeśli jednak zdarzą się okresy trudniejsze finansowo, można nadpłaty zmniejszyć, dostosowując je do bieżących możliwości. Największym przeciwnikiem tego rozwiązania okazuje się jednak codzienność. Zwykle trudno o motywację, by regularnie nadpłacać kredyt – szczególnie kiedy nasz budżet obciążają dodatkowe, nieprzewidziane wydatki. Dlatego to rozwiązanie powinny wziąć pod uwagę przede wszystkim osoby, które wykazują się dużą dyscypliną w zakresie zarządzania swoimi finansami (zwłaszcza wydatkami).

Innym rozwiązaniem jest opcja pośrednia, na którą decydują się klienci, którzy mogliby płacić ratę np. kredytu 10-letniego, wybierają jednak okres 15- czy 20-letni. Wtedy rata jest w ich zasięgu, ale nie ogranicza swobody gospodarowania finansami. Nie jest też zbyt niska w stosunku do ich możliwości. Podobnie jak w przypadku wyboru oprocentowania stałego lub zmiennego, trzeba to ustalić indywidualnie. W przypadku osób mających niższą zdolność kredytową dłuższy okres kredytowania (np. 30 lat) może okazać się jedyną szansą na otrzymanie finansowania zakupu nieruchomości. Trzeba natomiast pamiętać, że maksymalny okres, dla którego wylicza się zdolność kredytową, to 25 lat.

---

## Własny bank = lepsza oferta?

Decydując się na zakup nieruchomości, zwykle jesteśmy już klientem jakiegoś banku. Czy to oznacza, że otrzymamy w nim najlepszą ofertę? Niekoniecznie. Bankom zależy co prawda, żeby klienci, biorąc kredyt, nie przenosili się do innej instytucji, rezygnując z dotychczasowych produktów czy usług. Rzadko oferują jednak na tyle atrakcyjne warunki dla swoich klientów, by okazały się one bezkonkurencyjne.

Składając z Ekspertem Finansowym wnioski do kilku banków, warto jednak wziąć pod uwagę swój dotychczasowy bank. Wtedy będzie można porównać ostateczne wartości w poszczególnych instytucjach, a nie tylko oferty cennikowe.



## Co wpływa na koszt kredytu i jego atrakcyjność?

Jest kilka zmiennych, które wpływają na ostateczną atrakcyjność kredytu. Można je podzielić roboczo na koszty początkowe oraz koszty miesięczne. Taka klasyfikacja pozwoli policzyć, jaka oferta jest dla Ciebie najkorzystniejsza.

Kosztami związanymi z kredytem i wpływającymi na jego atrakcyjność są przede wszystkim:

koszty początkowe	koszty miesięczne
provizja banku (będąca najczęściej % od udzielonej kwoty kredytu)	rata (wynikająca z oprocentowania kredytu i spłaty pożyczonego kapitału)
ubezpieczenie od utraty pracy	koszty obsługi produktów (konta, karty kredytowej / limitu na koncie itp.)
wycena nieruchomości oraz koszty inspekcji przy budowach / remontach	ubezpieczenie nieruchomości (od pożaru czy innych zdarzeń losowych)
ubezpieczenie na życie	



## Ograniczony wkład własny a koszty początkowe

Zakup nieruchomości zawsze wiąże się z dodatkowymi kosztami, o których nie można zapominać. Na porównanie ofert między bankami nie wpływają koszty transakcji, ale warto je uwzględnić, planując zakup nieruchomości finansowanej kredytem hipotecznym. Szczegółowe obliczenia pozwolą Ci odpowiednio przygotować się finansowo.

### Dodatkowe koszty związane z nabyciem nieruchomości:



**koszt przeniesienia własności** ([taksa notarialna](#)) – od 1500 zł (w zależności od wartości transakcji),



**wpis do hipoteki** (stała opłata sądowa 200 zł),



**usługa pośrednika nieruchomości** (zwykle od 2% do 5% ceny nieruchomości). Usługa pośrednictwa nie jest jednak konieczna. Zakupu można dokonać samodzielnie.

Łącznie te wszystkie opłaty związane z kredytem mogą wynieść nawet kilka procent wartości nieruchomości. Dlatego oprócz środków przeznaczonych na wkład własny warto zadbać o zabezpieczenie finansów na dodatkowe, często niezbędne wydatki.

## Czy wiesz, że...

31 sierpnia 2023 r. został zniesiony podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) dla osób kupujących swoje pierwsze mieszkanie z rynku wtórnego. W praktyce oznacza to oszczędność rzędu kilku do kilkunastu tysięcy złotych (dotychczas podatek wynosił 2% od ceny nieruchomości, czyli 10 000 zł w przypadku zakupu mieszkania za 500 000 zł).

## Czy wiesz, że...

W przypadku rynku wtórnego koszty notarialne ponosi zwykle kupujący. Jest to jednak rzecz umowna, nieopisana w żadnej ustawie. Dlatego możesz spróbować wynegocjować ze sprzedającym podział kosztów. Jeśli z kolei kupujesz mieszkanie z rynku pierwotnego, umowa deweloperska zawsze zakłada podział kosztów pomiędzy deweloperem a kupującym.



Adam Kowarski  
Ekspert Finansowy

### PORADA EKSPERTA

„Jeśli chcesz znaleźć najkorzystniejszą dla siebie ofertę, musisz oprócz wkładu własnego uwzględnić też koszty dodatkowe. Jeśli przekraczają one Twoje możliwości finansowe, warto rozważyć ofertę z mniejszymi kosztami początkowymi, a np. wyższą ratą. Mimo że możesz wnioskować o kredyt bez wkładu własnego, to najlepsze oferty dostępne są wtedy, gdy wkład własny jest większy lub równy 20%”.



---

## Dodatkowe produkty podczas brania kredytu

Oferta bankowa zwykle poza kredytem zawiera szereg dodatkowych produktów, które wiążą się z dodatkowymi kosztami. Dlatego należy bardzo uważnie przyjrzeć się temu, jakie produkty są przez bank wymagane. Czasami wystarczy przekierować wynagrodzenie do banku udzielającego kredyt, żeby konto było bez opłat. Nie zawsze jednak to wystarcza. Bywa, że banki wymagają dodatkowego ubezpieczenia czy posiadania dodatkowej karty kredytowej. Taka oferta wiąże się często również z konkretnymi korzyściami – np. niższą marżą lub prowizją, co w ostatecznym rozrachunku może być dla kredytobiorcy opłacalne. Pamiętaj, że w podjęciu najkorzystniejszej decyzji może wspomóc Cię kompetentny Ekspert Finansowy, z którym porównasz różne oferty, rozważając wszystkie za i przeciw.



### Czy wiesz, że...

Ubezpieczenia nie są prawnie wymagane na podstawie Kodeksu cywilnego. Jednak banki chcą ubezpieczyć także siebie, dlatego właściwie każdy kredyt hipoteczny wymaga ubezpieczenia. Każdy z nich będzie wymagać przygotowania innych dokumentów, tzn. może to być polisa na życie, [ubezpieczenie nieruchomości](#) czy ubezpieczenie kredytu od utraty pracy. Istnieje też ubezpieczenie spłaty kredytu, czyli: [pomostowe](#), niskiego wkładu własnego / braku wkładu własnego oraz wymienione wyżej.

---

## Forma dochodu a wybór oferty

W zależności od formy dochodu zdolność kredytowa może być różna. Przykładowo, jeden bank nie zaakceptuje umowy o pracę, która kończy się za siedem miesięcy, a inny ją przyjmie. W takiej sytuacji warto oferty analizować w tych bankach, w których dana forma dochodu jest faktycznie akceptowana. To pierwsza podstawowa zasada. Analizowanie i składanie wniosku do banku, gdzie zamknięcie transakcji jest niemożliwe, po prostu nie ma sensu.

Spośród banków akceptujących daną formę dochodu należy wybrać 2–3 banki z najlepszymi ofertami dostosowanymi do Twoich indywidualnych potrzeb i w nich złożyć wnioski.

„Jeśli nie mam umowy o pracę na czas nieokreślony, nie ma szans na uzyskanie kredytu”.

**FAŁSZ**

Banki najchętniej i najczęściej udzielają kredytów osobom zatrudnionym na podstawie umowy o pracę. Nie jest jednak prawdą, że mając umowę o dzieło lub umowę-zlecenie, nie masz szans na otrzymanie kredytu hipotecznego. Bank będzie jednak miał wobec Ciebie nieco więcej wymagań, np. wykazania ciągłości zatrudnienia (często minimum roku na podstawie umowy cywilnoprawnej).

„Warunki kredytu dla singla są gorsze niż dla małżeństwa”.

**FAŁSZ**

Banki nie uzależniają swojej oferty od stanu cywilnego wnioskujących. Biorą natomiast pod uwagę warunki materialne przyszłych kredytobiorców. W praktyce więc dobrze zarabiający singiel może otrzymać korzystniejszą ofertę niż średnio zarabiające małżeństwo.

„Jeśli nie mam ślubu z moim partnerem / partnerką, nie otrzymamy wspólnie kredytu”.

**FAŁSZ**

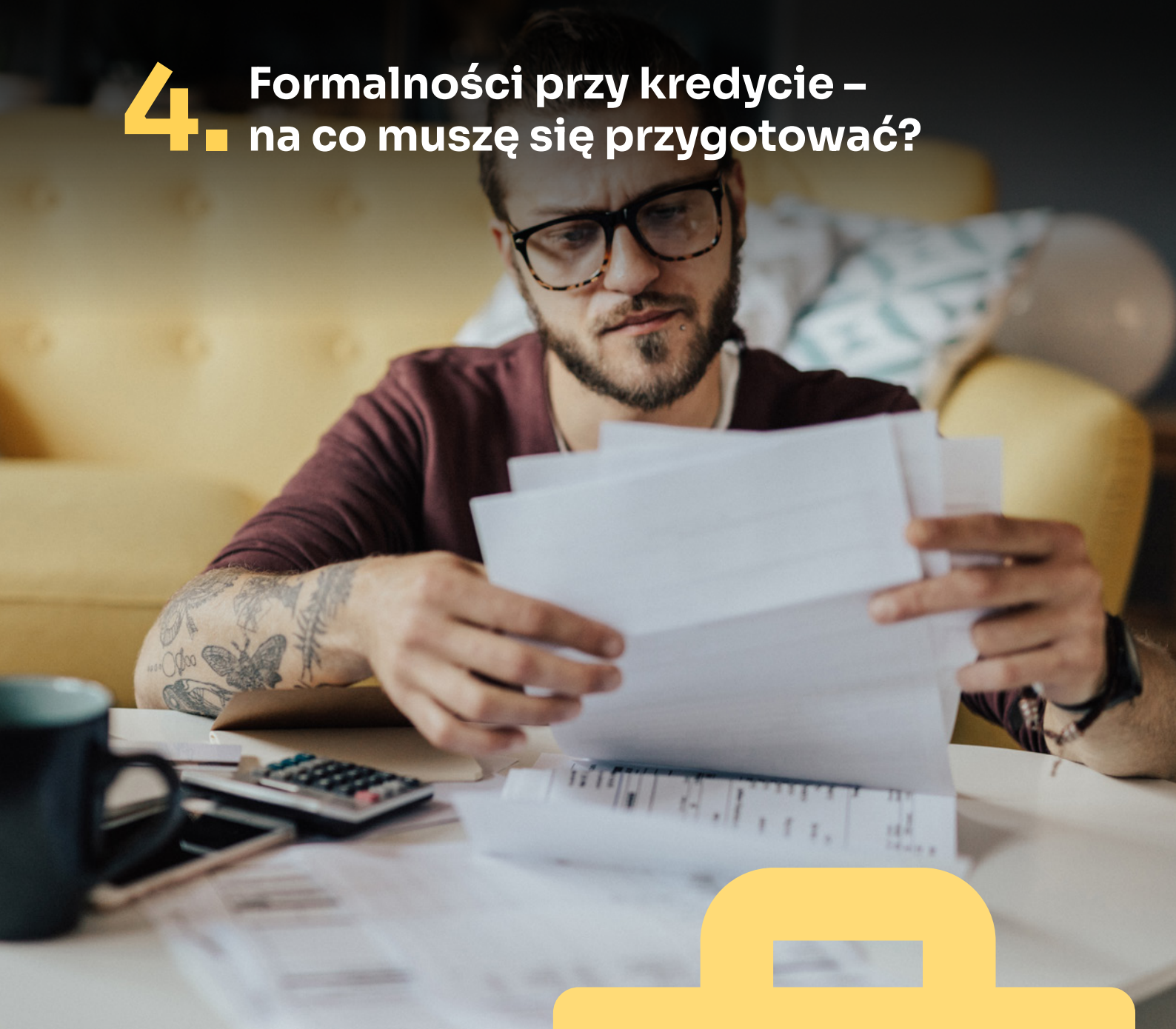
Banki przyznają kredyty hipoteczne nie tylko małżeństwom. Finansowanie zakupu nieruchomości można otrzymać również, będąc w nieformalnym związku.

„W swoim banku na pewno otrzymam korzystniejsze warunki”.

**FAŁSZ**

Przekonanie, że bank, w którym ma się już jakiś produkt (np. konto oszczędnościowe), zaoferuje nam korzystniejsze warunki kredytowe, jest często rozpowszechnianym mitem. W rzeczywistości takie sytuacje należą do rzadkości. Zwykle bardziej opłaca się wziąć kredyt w innym banku niż ten, którego już jesteśmy klientem.

## 4. Formalności przy kredycie – na co muszę się przygotować?



### Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ z czego składa się wniosek kredytowy
- ◆ jakie dokumenty są niezbędne do złożenia wniosku kredytowego
- ◆ czy forma zatrudnienia i okres obowiązywania umowy z pracodawcą mogą mieć wpływ na decyzję banku o przyznaniu Ci finansowania na zakup mieszkania
- ◆ jakie dokumenty dotyczące wybranej przez Ciebie nieruchomości będziesz musiał przedstawić w banku

Złożenie wniosku o kredyt hipoteczny to dla wielu osób bardzo stresujący moment. Szczególnie, że wymaga zdobycia wielu dokumentów oraz spełnienia szeregu warunków. Jakie formalności przy kredycie hipotecznym będziesz musiał dopełnić, zanim będziesz mógł cieszyć się z własnych czterech kątów? Na co powinieneś przygotować się jeszcze przed złożeniem wniosku, a czego musisz dopilnować już po uruchomieniu kredytu? Sprawdź w tym tekście.

## Wniosek kredytowy i analiza kredytobiorcy

Na podstawie wniosku nabywcy mieszkania bank przeprowadza szereg analiz i wydaje decyzję o możliwości udzielenia kredytu lub też odmowie jego udzielenia. [Analiza kredytowa](#) to bardzo złożony proces, który obejmuje analizę finansową wnioskodawcy, analizę prawną oraz analizę nieruchomości.

Na to, czy decyzja banku będzie pozytywna, wpływa przynajmniej kilkadziesiąt mniej lub bardziej istotnych parametrów. Wszystkie przekazane informacje mają znaczenie dla banku oraz analityków, którzy będą sprawdzać sytuację kredytową wnioskodawcy.

## Z czego składa się wniosek kredytowy?

- ✓ **formularza zawierającego dane wnioskodawcy** (m.in. wiek, stan cywilny, wykształcenie, forma zatrudnienia i wysokość wynagrodzenia oraz miesięczne koszty stałe i inne zobowiązania);
- ✓ **podstawowych informacji na temat kredytu** (suma, okres kredytowania, oferowane zabezpieczenie w postaci nieruchomości);
- ✓ **podstawowych informacji na temat potencjalnej nieruchomości**, na której ma być ustanowiona hipoteka (np. umowa przedwstępna / deweloperska, numer księgi wieczystej lub odpis z księgi wieczystej, dokument potwierdzający prawo własności do nieruchomości, zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej o przydziale lokalu i braku przeciwwskazań do założenia księgi wieczystej);
- ✓ **listy oświadczeń oraz załączników.**



# Dokumenty potrzebne do złożenia wniosku kredytowego

Dokumenty, których wymagają banki w tym procesie, można podzielić na dwie grupy:

## 1. Formularze bankowe

Czyli wnioski kredytowe, formularze dotyczące wnioskodawcy, kosztorysy budowy / remontu oraz inne oświadczenia na drukach bankowych czy formularze informacyjne.

## 2. Dokumenty potwierdzające Twoją tożsamość

Może to być dowód osobisty, paszport, karta pobytu, także mObywatel 2.0.

# Dokumenty potwierdzające Twoje dochody

W zależności od sposobu uzyskiwania dochodu bank będzie weryfikował dokumenty potwierdzające regularne i systematyczne wpływy zapewniające możliwość nieprzerwanej spłaty kredytu.

## ▪ Umowa o pracę

W przypadku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę lub umów cywilnoprawnych możesz być poproszony o zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach, wyciągi z kont osobistych lub potwierdzenia wpływów wynagrodzeń, świadectwo pracy, dokumenty potwierdzające dochód z ZUS-u czy umowy / aneksy z pracodawcą.

Jeśli masz umowę na czas określony, to wymagany jest okres zatrudnienia „w przód” – większość banków wymaga, aby umowa o pracę trwała co najmniej sześć miesięcy. Banki w jednostkowych przypadkach akceptują tzw. promesę zatrudnienia, czyli deklarację zatrudnienia w przyszłości. W przypadku podwyżki, która nastąpiła w ciągu ostatnich sześciu miesięcy, będziesz musiał przedstawić aneks do umowy o pracę, który to potwierdzi.

## ▪ Umowa o dzieło lub umowa-zlecenie

W przypadku umowy o dzieło lub umowy-zlecenia będziesz musiał przedstawić zaświadczenie o zatrudnieniu i dochodach, umowę, która potwierdzi wykonywanie zlecenia lub dzieła, wyciąg z rachunku bankowego, na który wpływa wynagrodzenie.

## ▪ Działalność gospodarcza

Lista dokumentów dla osób prowadzących działalność gospodarczą zależy od sposobu rozliczania się z podatku.

Najczęściej wybieranym sposobem rozliczenia się z Urzędem Skarbowym jest prowadzenie książki przychodów i rozchodów. Przy tym sposobie rozliczenia się z US bank będzie wymagał przedstawienia:

- PIT-u za ostatni rozliczony rok,
- KPiR za poprzedni i bieżący okres rozliczeniowy,
- potwierdzenia opłacania składek ZUS i podatków,
- ewentualnie historii rachunku firmowego,
- dodatkowo bank może poprosić o inne dokumenty finansowe potwierdzające uzyskiwany dochód.

W przypadku ryczałtu ewidencjonowanego bank poprosi o przedstawienie:

- PIT-u za ostatni rozliczony rok,
- ewidencji przychodów za poprzedni i bieżący okres rozliczeniowy,
- potwierdzenia opłacania składek ZUS i podatków,
- innych dokumentów.

Karta podatkowa – bank będzie wymagał okazania tzw. wymiaru podatku, czyli decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego o stałej kwocie podatku.



# Dokumenty dotyczące nabywanej nieruchomości

Dokumenty dotyczące nieruchomości, które musisz przedstawić przy składaniu wniosku kredytowego, będą różniły się w zależności od tego, czy chcesz kupić nieruchomość na rynku pierwotnym, czy na rynku wtórnym.

## RYNEK PIERWOTNY

- umowa przedwstępna / deweloperska
- odpis z księgi wieczystej nieruchomości działki
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów
- pozwolenie na budowę
- prospekt informacyjny
- dokumenty, które potwierdzą dotychczasowe wpłaty na rzecz dewelopera
- wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego

## RYNEK WTÓRNY

- umowa przedwstępna
- numer księgi wieczystej nieruchomości
- potwierdzenie, że sprzedający posiada prawa własności do nieruchomości
- wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego

Musisz oczywiście pamiętać, że każdy bank ma swoje wymagania i dokładną listę dokumentów. Taki spis przygotuje Ci Ekspert Finansowy na jednym z pierwszych spotkań. Dokładne i rzetelne przygotowanie listy dokumentów nie tylko zaoszczędzi Twój czas i niepotrzebne nerwy, ale też sprawi, że będziesz mieć większe szanse na pozytywną decyzję kredytową.



Wioletta Wałny  
Ekspertka Finansowa



## PORADA EKSPERTKI

„Wiele osób zastanawia się, jaka jest rola Eksperta Finansowego i jakie korzyści wiążą się ze skorzystaniem z jego pomocy. W mojej ocenie kluczowych jest kilka aspektów.

Po pierwsze: **oszczędność czasu**. Skuteczny ekspert, wykorzystując wiedzę i znajomość ofert wielu banków, potrafi je porównać i dobrać odpowiednie rozwiązanie, dopasowane do potrzeb i możliwości klienta.

Po drugie: **formalności i procedury**. Pomoc eksperta w tej kwestii jest nieoceniona, ponieważ prowadzi on cały proces kredytowy od złożenia wniosku wraz z wymaganymi dokumentami, analizą i uzupełnieniami aż po podpisanie umowy, a w konsekwencji wypłatę środków.

Po trzecie: **mniej stresu**. Na każdym etapie ekspert służy pomocą, wyjaśniając wątpliwości. Proces kredytowy nie jest prosty, dlatego zyskanie partnera, który w sposób przystępny i fachowy wesprze kredytobiorcę, daje poczucie komfortu.

Po czwarte: **brak dodatkowych opłat**. Ekspert Finansowy daje możliwość skorzystania z wiedzy i doświadczenia bezpłatnie, niezależnie od podjętej finalnie decyzji”.



## PORADA EKSPERTA

Marek Styliński  
Ekspert Finansowy



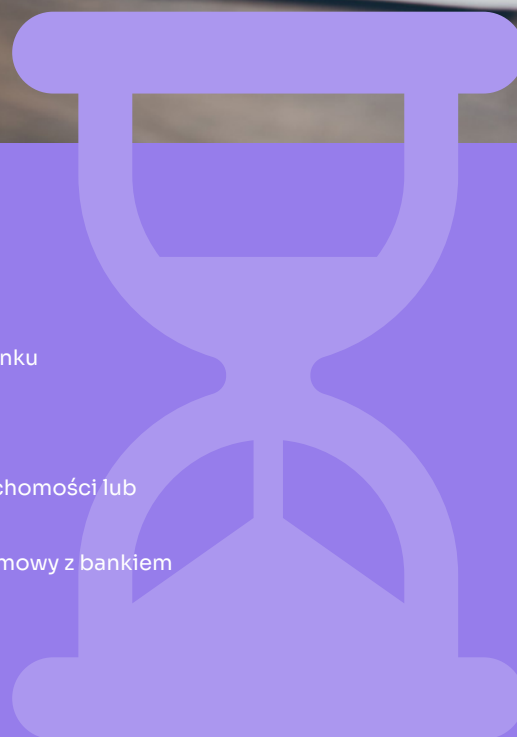
„Współpraca z Ekspertem Finansowym w przygotowaniu wniosku kredytowego może przynieść wymierne korzyści w postaci niższych kosztów kredytu, dokładnej analizy budżetu kredytowego oraz sprawnego przeprowadzenia przez cały proces kredytowy”.

# 5. Wnioski złożone. Co czeka Cię w dalszym etapie?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ dlaczego warto składać wnioski kredytowe w więcej niż jednym banku
- ◆ jak długo będziesz czekać na otrzymanie decyzji
- ◆ co w praktyce oznacza otrzymanie decyzji pozytywnej warunkowo
- ◆ czy bank ma prawo nie zaakceptować wybranej przez Ciebie nieruchomości lub obniżyć jej wartość
- ◆ jakich formalności będziesz musiał dopełnić przed podpisaniem umowy z bankiem i wypłatą kredytu



# Dlaczego warto składać wnioski w kilku bankach jednocześnie?

Często słyszy się o tym, że osoby ubiegające się o kredyt składają wnioski do kilku banków jednocześnie. Dlaczego warto to zrobić? Powodów jest co najmniej kilka:

1.

## **Brak gwarancji uzyskania pozytywnej decyzji w danym banku**

Składając kilka wniosków, zwiększasz szanse na uzyskanie pozytywnej decyzji kredytowej. Fakt, że złożysz wniosek w jednym banku, nie zmniejsza Twoich szans w innym. Warto więc wziąć pod uwagę kilka możliwości (najlepiej 2-3), pamiętając jednocześnie, by robić to z umiarem. Złożenie wniosków do 5-6 banków może obniżyć nieco Twój tzw. [scoring](#), a dla banku być sygnałem, że osoba wnioskująca ma problem z uzyskaniem kredytu.

2.

## **Wydużający się czas na otrzymanie decyzji**

Czas procesowania wniosku kredytowego w bankach potrafi różnić się nawet o 2-3 tygodnie. Jeśli termin ważności umowy przedwstępnej będzie dobiegał końca, a nie będziesz mieć wszystkich decyzji kredytowych, możesz zdecydować o podpisaniu umowy w jednym z banków, które już wydały decyzję bądź poczekać na decyzję we wszystkich bankach (jeśli ważność umowy zakupu mieszkania na to pozwoli).

3.

## **Bank może nie zaakceptować kupowanej nieruchomości lub wycenić ją niżej niż cena transakcyjna**

Każdy bank weryfikuje klienta oraz nabywaną nieruchomość na kilku poziomach. Banki mają prawo nie zaakceptować nabywanej nieruchomości lub obniżyć jej wartość (względem [ceny transakcyjnej](#)). Skutkować to może decyzją negatywną dla złożonego wniosku lub koniecznością zwiększenia wkładu własnego.

4.

## **Dodatkowy czas na przemyślenie decyzji, czy to właśnie w danym banku chcesz zaciągnąć kredyt**

Od otrzymania decyzji kredytowej do podpisania umowy bank umożliwia klientowi zapoznanie się z umową kredytową i spełnienie dodatkowych warunków. To również czas na ewentualne negocjacje warunków kredytu i moment na podjęcie decyzji, z którym bankiem zwiążesz się na najbliższe kilkanaście lub kilkadziesiąt lat.

5.

## **Możliwość negocjacji oferty**




Zawierając jakąkolwiek umowę, masz możliwość negocjacji jej warunków. Nie inaczej jest z umową kredytową. Składając wniosek, sam wybierasz kwotę kredytu, okres kredytowania czy rodzaj raty (równa / malejąca) lub oprocentowania (stałe / zmienne). Wysokość oprocentowania jest zwykle proponowana przez bank, jednak często możemy ją negocjować, próbując uzyskać najkorzystniejsze dla siebie warunki.

Nie musisz się obawiać, że złożenie wniosków w kilku bankach przysporzy Ci więcej obowiązków. Jeśli współpracujesz z doświadczonym Ekspertem Finansowym, możesz powierzyć mu przeprowadzenie całego procesu. Dokumenty niezbędne do złożenia wniosków przekażesz bezpośrednio jemu. Ekspert Finansowy też, na podstawie przygotowanych uprzednio i podpisanych przez Ciebie wniosków, zajmie się dostarczeniem do banków odpowiedniego kompletu dokumentów, będzie monitorował przebieg procesu kredytowego i informował Cię o postępach.

---

## Decydujący moment – decyzja banku

Moment otrzymania decyzji kredytowej jest najbardziej oczekiwanym przez klientów wydarzeniem. Nie zawsze jednak okazuje się powodem świętowania. Decyzja bowiem może być zarówno pozytywna, jak i negatywna:

-  **decyzja pozytywna** oznacza możliwość podpisania umowy kredytowej;
-  **decyzja warunkowo pozytywna** określa dodatkowe warunki, które musisz spełnić, żeby otrzymać kredyt;
-  **decyzja negatywna** nie przekreśla Twoich szans na zakup nieruchomości w przyszłości. Zwykle oznacza konieczność znalezienia innego banku lub innej nieruchomości, jeśli powodem odmowy jest wybrane lokum. Odmowa może też odroczyć decyzję o zakupie mieszkania, dając nam więcej czasu na odpowiednie przygotowanie się (np. odłożenie środków na wkład własny).

---

## Warunki, które trzeba spełnić, żeby podpisać umowę o kredyt hipoteczny

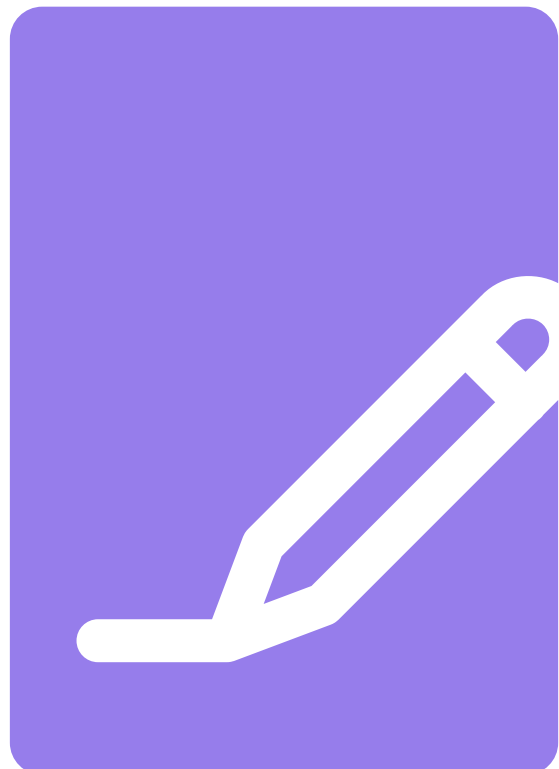
Wydanie przez bank pozytywnej decyzji kredytowej to dla wielu osób starających się o finansowanie zakupu nieruchomości moment ogromnej ulgi. Nie jest to jednak koniec procesu kredytowego. To jedynie przejście do kolejnego etapu, jakim jest **przygotowanie do podpisania umowy kredytowej**.

Każdy bank, wydając decyzję kredytową, określa, jakie dokumenty będą wymagane do podpisania umowy kredytowej. Bywa, że bank nie ma żadnych wymagań, a czasem jest ich naprawdę sporo.

### Do najczęściej występujących wymagań banku należą:

- spłata zobowiązania kredytowego – bank może wymagać spłaty kredytu, który już posiadasz, żeby zwiększyć Twoją zdolność kredytową;
- złożenie oświadczeń przez klientów (np. o rezygnacji z procesowania innych wniosków kredytowych);
- zawarcie umowy ubezpieczenia na życie;
- dokonanie opłaty za wykonanie operatu szacunkowego, czyli dokumentu, który potwierdza aktualną wartość nabywanej nieruchomości. [Operat szacunkowy](#) wykonuje rzeczoznawca majątkowy, który posiada odpowiednie uprawnienia i zdał stosowny egzamin.

Również na tym etapie, podczas omawiania zapisów umowy kredytowej, Ekspert Finansowy dokona analizy wymaganych warunków i podpowie, jak je wypełnić.



---

## Warunki, które trzeba spełnić, żeby bank wypłacił kredyt

Może to być zaskakujące, ale **podpisanie umowy kredytowej nie jest jednoznaczne z udzieleniem kredytu**. Bank na tym etapie będzie wymagał od Ciebie dopełnienia kolejnych formalności, po których nastąpi wypłata środków. Jeśli jako kredytobiorca nie spełnisz tych wymagań, niestety nie nastąpi wypłata kredytu i umowa kredytowa wygaśnie.

### Przed wypłatą kredytu będziesz musiał:

- okazać [akt notarialny](#) potwierdzający zakup nieruchomości;
- potwierdzić złożenie wniosku do sądu o wpis hipoteki do księgi wieczystej na rzecz banku wraz z potwierdzeniem wniesienia opłat sądowych – wniosek może zostać złożony przez notariusza lub samodzielnie przez kredytobiorcę;
- zawrzeć umowę ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z [cesją](#) na bank, co zobowiązuje ubezpieczyciela do wypłaty odszkodowania (całego lub częściowego) na rzecz banku udzielającego kredytu hipotecznego;
- udokumentować i przedstawić wniesienie środków własnych (wkładu własnego).



Marek Styliński  
Ekspert Finansowy



---

### PORADA EKSPERTA

„Proces ubiegania się o kredyt hipoteczny jest skomplikowany i wymaga kompleksowego podejścia. Brak odpowiedniego przygotowania może spowodować otrzymanie decyzji negatywnej i odłożenie zakupu wymarzonej nieruchomości o kilka / kilkanaście miesięcy. Aby uniknąć dodatkowego stresu, warto sięgnąć po pomoc Eksperta Finansowego. Wesprze Cię on w procesie wnioskowania o kredyt hipoteczny i odciąży w wielu aspektach tego zadania. Odpowiedni (rekomentowany) Ekspert Finansowy może zaoszczędzić Ci wiele nerwów”.

# 6. Zakup nieruchomości obciążonej hipoteką

## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ czy możliwe jest zakupienie nieruchomości obciążonej kredytem hipotecznym
- ◆ jakiej dokumentacji przy tego rodzaju transakcji będzie oczekiwał od Ciebie bank
- ◆ czy bank, w którym sprzedający posiada kredyt, może odmówić Ci zakupu nieruchomości
- ◆ jakie masz możliwości, jeśli Twój wkład własny nie wystarcza na spłatę hipoteki sprzedającego
- ◆ co zrobić, gdy hipoteka zostanie spłacona

Wielu klientom zakup nieruchomości obciążonej kredytem hipotecznym wydaje się czymś trudnym do zrealizowania. Nic bardziej mylnego. Takich transakcji na rynku jest dość dużo. Może nie są standardem, ale z pewnością nie są to jednostkowe przypadki.

---

## Czy można kupić nieruchomość z kredytem?

To pytanie, które pojawia się u klientów bardzo często. Na szczęście odpowiedź na nie jest twierdząca: **tak, można kupić nieruchomość z kredytem**. Co istotne, mimo obciążonej hipoteki to sprzedający jest zazwyczaj właścicielem nieruchomości i to on dysponuje prawem własności. Musisz jednak pamiętać tutaj o kilku istotnych kwestiach.

Przede wszystkim ważna będzie informacja o tym, **czy sprzedający na pewno posiada prawo własności**. Takie dane możesz znaleźć w księdze wieczystej nieruchomości. Przeglądając księgę, dowiesz się również, w jakim banku sprzedający posiada kredyt. Zwróć przy okazji uwagę na to, czy nie ma żadnych innych wpisów, które

mogłyby przeszkodzić w zawarciu transakcji, np. służebności osobiste w dziale III, hipoteka na rzecz osoby trzeciej lub hipoteka przymusowa zasądzona wyrokiem sądu.

Istotny jest też fakt, że gdy bierzesz kredyt na zakup takiej nieruchomości, wypłata może być podzielona na dwie transze. Pierwsza będzie wypłacona na zamknięcie kredytu obciążającego nieruchomość, a druga na konto zbywcy (czyli osoby, od której kupujesz nieruchomość). Jest to standardowa procedura wypłaty, ponieważ żaden bank nie wyrazi zgody na to, by wraz z innym bankiem współobciążać hipotekę. Z tego względu pierwsza transza musi zamknąć kredyt konkurencji.



# Zakup nieruchomości z kredytem – dokumentacja

Decydując się na zakup nieruchomości z kredytem, musisz mieć świadomość, że proces będzie wymagał dostarczenia do analizy konkretnej dokumentacji.

**Pamiętaj o tym, by dowiedzieć się od sprzedającego, w którym banku zaciągnął kredyt i jakie ma aktualnie saldo do spłaty.** O ile bank, w którym jest zaciągnięte zobowiązanie, możesz ustalić sam – przeglądając księgę wieczystą nieruchomości – o tyle salda do spłaty już nie znajdziesz. Taką informację musi podać Ci sprzedający.

Co ważne, **przeliczenie zdolności kredytowej, gdy starasz się o kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości z hipoteką, jest standardowe**, czyli takie samo jak przy każdej innej transakcji. Zdolność wyliczana jest w oparciu o dochód, który osiągasz – oczywiście istotne są tutaj źródła akceptowane przez bank. Dodatkowo ważne są Twoje obciążenia kredytowe i koszt utrzymania gospodarstwa domowego.

## Czy wiesz, że...

**Zapisy w księdze wieczystej interesującej Cię nieruchomości możesz sprawdzić samodzielnie przez internet.** Jest to bardzo ważny krok przed decyzją o zakupie mieszkania lub domu, ponieważ księga wieczysta zawiera najważniejsze informacje dotyczące nieruchomości.

### Co i jak warto sprawdzić?

- Poznaj numer księgi wieczystej (zyskasz go od aktualnego właściciela nieruchomości).
- Znajdź numer w wypisie ewidencji gruntów i budynków (prowadzonej przez starostwa powiatowe lub prezydentów miast na prawach powiatu) lub uzyskaj we właściwym dla nieruchomości sądzie rejonowym.
- Wyszukaj księgę wieczystą online po jej numerze na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości lub sprawdź ją osobiście w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, w którym jest prowadzona dana księga wieczysta.

### Jak znaleźć odpowiednie informacje?

- Dział I zawiera podstawowe informacje pozwalające zidentyfikować nieruchomość (informacje z ewidencji gruntów, prawa związane z prawem własności) i znaleźć ją na mapie.
- Dział II określa właściciela nieruchomości lub jej użytkownika wieczystego.
- W dziale III znajdziesz informacje o ograniczeniach w użytkowaniu nieruchomości innych niż hipoteka.
- Dział IV traktuje o obciążeniu nieruchomości hipoteką.

**Przy sprawdzaniu odpowiednich zapisów w księdze wieczystej możesz również skorzystać z pomocy doświadczonego Eksperta Finansowego. Wybierając taką opcję, masz pewność, że wszystkie ważne zapisy zostały skontrolowane przed podjęciem kolejnych kroków w procesie kredytowym.**

# Zakup nieruchomości obciążonej hipoteką na kredyt – rozwiewamy wątpliwości

Klienci, którzy chcą kupić nieruchomość na kredyt, często mają obawy, gdy okazuje się, że jest ona obciążona hipoteką. Do najczęstszych wątpliwości należą:

Czy dostanę kredyt na sfinansowanie zakupu nieruchomości obciążonej hipoteką?

Problem nie polega na tym, że chcesz nabyć nieruchomość z kredytem, a na tym, czy posiadasz zdolność kredytową, ponieważ stanowi ona podstawę, by otrzymać finansowanie. Dlatego też bank, w którym będziesz starać się o kredyt, w pierwszej kolejności sprawdzi Cię pod kątem zdolności kredytowej, a dopiero potem prześwietli nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie.

Czy bank, w którym sprzedający posiada kredyt, zgodzi się na sprzedaż nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu przez niego udzielonego?

Bank, którego kredyt jest zabezpieczony hipoteką nieruchomości, nie musi wyrażać żadnej zgody na sprzedaż nieruchomości, ponieważ to nie on posiada prawo własności.

Ważne jest to, że kupując nieruchomość, która jest obciążona kredytem, nie przejmujesz tego kredytu na siebie, tylko spłacasz go środkami z wkładu własnego lub zaciąganym kredytem na zakup.



Monika Klak-Stachowiak  
Ekspertka Finansowa



## PORADA EKSPERTKI

**Czy możliwy jest zakup nieruchomości z kredytem od syndyka lub z aukcji komorniczej?**

„Jeszcze kilka lat temu kredytowanie nieruchomości z aukcji komorniczych czy od syndyka nie stanowiło w większości banków problemu. Obecnie w większości banków, które mamy w ofercie, jest taka możliwość, jednak z zabezpieczeniem w postaci innej nieruchomości, nieobciążonej hipoteką. Zabezpieczeniem może być również nieruchomość należąca do osób trzecich, np. rodziców”.

---

# Trzy scenariusze przy zakupie nieruchomości z hipoteką na kredyt

Składasz wniosek kredytowy. Sprzedający przedstawia Ci aktualne saldo (z wyciągu bankowego lub z zaświadczenia wydanego przez bank). Na tym etapie możliwe są trzy różne scenariusze. W każdym z nich zakładamy jednak, że masz zdolność kredytową i bank przyznał Ci finansowanie na zakup nieruchomości z kredytem.

## 1. Saldo zadłużenia sprzedającego (tj. kwota, jaką jest obciążona wybrana przez Ciebie nieruchomość) jest niższe niż wkład własny, który zgromadziłeś

Sprzedający podaje Ci saldo zadłużenia, z którego wynika, że Twój wkład własny wystarczy, by zamknąć jego zobowiązanie. W związku z tym we wniosku kredytowym deklarujesz, że zamkniesz kredyt sprzedającego swoim wkładem własnym. Wówczas bank udzielający Ci kredytu, przed jego wypłatą, poprosi o udokumentowanie tego. Udokumentowaniem będzie zaświadczenie z banku sprzedającego o całkowitej spłacie kredytu oraz kopia złożonego wniosku w sądzie wieczystoksięgowym z żądaniem wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej mieszkania. Wkład własny pozwoli Ci zamknąć zobowiązanie zbywcy, natomiast środki z kredytu, jaki otrzymasz z banku, będą resztą zapłaty za nabycie nieruchomości i te środki zostaną przekazane już bezpośrednio na konto sprzedającego.

## 2. Saldo zadłużenia jest większe niż Twój wkład własny

Jeśli saldo zadłużenia jest większe niż Twój wkład własny, nie musisz się martwić, ponieważ procedura w tym przypadku przewiduje spłatę zobowiązania kredytem, który zaciągniesz. Bank po wydaniu pozytywnej decyzji przedstawi Ci dwa warunki wypłaty kredytu. Pierwszy będzie się wiązał z tym, że najpierw wypłaci środki na spłatę kredytu, zgodnie z zaświadczeniem, jakie przekaże Ci zbywca ze swojego banku. Istotne jest tutaj to, że przy wypłacie musisz przedstawić zaświadczenie z saldem i numerem do spłaty pobranym z banku – o takie zaświadczenie musi wystąpić zbywca. Drugim warunkiem będzie udokumentowanie spłaty zobowiązania zbywcy i złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki. Po dopełnieniu tych formalności bank wypłaci resztę środków już bezpośrednio na konto nabywcy.

## 3. Saldo zadłużenia nieruchomości jest większe niż kredyt zaciągany przez Ciebie na jej zakup, a wkład własny jest zbyt mały na spłatę zobowiązania

Czasami może zdarzyć się taka sytuacja, że kwota kredytu na kupowanej przez Ciebie nieruchomości jest większa niż kredyt, jaki zaciągasz na zakup. Jednocześnie Twój wkład własny jest zbyt mały, byś mógł nim spłacić zobowiązanie. Na to też jest rozwiązanie. Mianowicie Twój wkład własny może zostać przeznaczony na nadpłatę kredytu zbywcy. Ta nadpłata automatycznie spowoduje zmniejszenie salda kredytu obciążającego nieruchomość, a to z kolei umożliwi Ci zaciągnięcie takiej kwoty kredytu, żebyś był w stanie spłacić resztę zobowiązania. Przy takim rozwiązaniu będziesz musiał do wniosku kredytowego dołączyć zaświadczenie z banku zbywcy z informacją o saldzie, które pozostanie po dokonanej przez Ciebie nadpłacie.

Wypłata Twojego kredytu, bez względu na to, czy zamykasz zobowiązanie zbywcy wkładem własnym, czy pozyskanym finansowaniem, będzie zawsze miała miejsce po akcie notarialnym przenoszącym na Ciebie własność i ustanowieniu hipoteki na rzecz banku, w którym kredyt uzyskałeś. W zależności od opisanych sytuacji kredyt może być wypłacony jednorazowo lub w transzach.

# Zakup nieruchomości z kredytem nie taki straszny, jak go malują

Podsumowując, **nie powinieneś obawiać się nabycia nieruchomości z kredytem**. Takie transakcje są bardzo częste na rynku. Proces jest tak samo klarowny i zabezpiecza Twoje interesy jak w przypadku wzięcia kredytu na zakup nieruchomości nieobciążonej hipoteką.

Pamiętaj też, że kredyt zaciągasz w banku, czyli instytucji, która przy udzielaniu finansowania zawsze odpowiednio zabezpiecza swoje interesy. Gdyby Twój przypadek był dla banku ryzykowny, nie zawarłby z Tobą transakcji.

Przy tym wszystkim musisz mieć jednak świadomość, że zaciągasz kredyt i zawsze musisz odpowiednio przygotować się do tego procesu. Najlepszym rozwiązaniem jest spotkanie z doświadczonym Ekspertem Finansowym, który będzie Ci w stanie przedstawić wszystkie opcje, z jakimi możesz się zetknąć podczas procesu kredytowego, oraz możliwości rozwiązania problemów, o ile takie się pojawią. Doświadczony ekspert jest w stanie również przewidzieć, w oparciu o dostarczoną dokumentację, co może się zdarzyć w procesie oraz być o krok przed analitykiem bankowym.



Agnieszka Sobolewska  
Ekspertka Finansowa



## PORADA EKSPERTKI

„Jeśli już uporamy się ze spłatą kredytu, należy dostarczyć do banku stosowne dokumenty, na podstawie których bank przygotowuje list mazałny. Dzięki niemu zostanie wykreślona hipoteka w IV dziale ksiąg wieczystych, a nieruchomość stanie się wolna od obciążenia hipotecznego. Żeby mogło jednak do tego dojść, pamiętaj, by podczas składania wniosku zasygnalizować Ekspertowi Finansowemu, że zależy Ci na możliwości wcześniejszej całkowitej spłaty czy nadpłat w trakcie trwania zobowiązania, bowiem nie wszystkie banki dają taką możliwość bez opłat, zwłaszcza w początkowej fazie jego trwania”.

# 7. Kredyt hipoteczny z rodzicami – co warto wiedzieć?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ czy wspólny z rodzicami kredyt zwiększy Twoją zdolność kredytową
- ◆ na jakich zasadach możesz ubiegać się o kredyt z rodzicami
- ◆ czy możliwe jest wzięcie kredytu z jednym z rodziców
- ◆ przedstawienia jakich dokumentów będzie oczekiwał od Ciebie bank, zanim przyzna Ci finansowanie zakupu
- ◆ co stanie się z kredytem w razie śmierci któregoś ze współkredytobiorców
- ◆ do kogo formalnie należy nieruchomość, którą spłaca się wspólnie z rodzicami

## Kredyt hipoteczny z rodzicami – sposób na poprawę zdolności kredytowej

Obecnie wymóg posiadania zdolności kredytowej stanowi dla niektórych klientów bardzo istotną przeszkodę w uzyskaniu kredytu hipotecznego. Sporo młodych osób chcących kupić nieruchomości i samodzielnie spłacić kredyt znalazło się w ciężkiej sytuacji. **Wysoki poziom stóp procentowych oraz regulacje KNF zaostrożające sposób liczenia zdolności kredytowej przez banki znacznie ograniczyły możliwości kredytowe klientów.**

Jeśli znajdziesz się w takiej sytuacji, rozwiązaniem może być **przystąpienie innych osób do kredytu hipotecznego w celu zwiększenia Twojej zdolności kredytowej**. Zazwyczaj w takiej sytuacji najbardziej oczywistym wyborem okazują się rodzice. Jeśli tylko zgodzą się Cię wspomóc, we wniosku o kredyt będziesz mógł uwzględnić ich dochody, dzięki czemu Twoja sytuacja może znacznie się poprawić, a uzyskanie kredytu stanie się realne.

### Czy wiesz, że...?

#### Kredyt hipoteczny z jednym rodzicem

Kredyt hipoteczny z jednym rodzicem jest możliwy tylko wtedy, kiedy rodzice posiadają **rozdzielność majątkową**. Co istotne, wybranie tylko jednego rodzica na współkredytobiorcę będzie dla Ciebie korzystne w sytuacji, gdy jeden z rodziców zarabia dużo więcej niż drugi i uwzględnienie ich razem we wniosku o kredyt mogłoby obniżyć Twoją zdolność kredytową zamiast ją zwiększyć.



## Jak kredyt hipoteczny z rodzicami **wpływa** na okres kredytowania?

Banki obliczają zdolność kredytową zgodnie z rekomendacją KNF, przyjmując okres kredytowania do 25 lat lub akceptowalny wiek najstarszego kredytobiorcy. To podejście zależne jest od banku, ale najczęściej **banki liczą zdolność kredytową do 70 lub 75 roku życia kredytobiorcy**. Oznacza to, że bank dopuszcza czas trwania kredytu do 70 lub 75 urodzin najstarszego kredytobiorcy. Jeśli zatem chciałbyś dołączyć rodziców do kredytu hipotecznego, **musisz wziąć pod uwagę, że okres kredytu może być krótszy niż 25 czy 30 lat**.

Należy również pamiętać, że skrócenie okresu kredytu będzie miało wpływ na wysokość miesięcznej raty i tym samym może wpłynąć na zmniejszenie zdolności kredytowej. Skoro okres kredytowania będzie krótszy, wzrośnie nam wysokość raty kredytu. Może się więc okazać, że dodanie rodziców do kredytu hipotecznego sprawi, że Twoja zdolność kredytowa potencjalnie wzrośnie,

ale nie będzie wystarczająca z powodu skróconego okresu kredytowania. Pamiętaj również, że bank sprawdzi historię kredytową współkredytobiorców. Ich dotychczasowe zobowiązania wpłyną na ostateczną zdolność kredytową. Nie zawsze więc pomoc rodziców okaże się dobrym rozwiązaniem.

Oczywiście każdy przypadek jest indywidualny i należy szukać najlepszego rozwiązania oraz banku, który elastycznie podejdzie do naszej sytuacji. Dlatego najlepiej zgłosić się do Eksperta Kredytowego, który zbada wszystkie możliwe opcje i pomoże w podjęciu najlepszej decyzji.



---

# Niezbędne dokumenty przy składaniu wniosku kredytowego

Kiedy decyzja o wspólnym kredycie z rodzicami została już podjęta, pojawia się kolejne pytanie – czy w przypadku takiej operacji wymagane są jakieś niestandardowe dokumenty? Na szczęście nie. **Dla banku taka operacja nie różni się niczym od kredytu branego w pojedynkę** – to, że kredytobiorców będzie więcej niż dwóch, nie jest tutaj żadną przeszkodą.

Zatem jakie dokumenty trzeba przygotować do złożenia wniosku kredytowego?

## Dokumenty finansowe

### W przypadku umowy o pracę:

- zaświadczenie o dochodach na druku bankowym,
- wyciągi z konta osobistego za ostatnie 3, 6 lub 12 miesięcy.

### W przypadku prowadzenia działalności:

- PIT za rok ubiegły,
- Książka Przychodów i Rozchodów – w przypadku rozliczania się na zasadach ogólnych lub liniowo, Ewidencja Przychodów – w przypadku rozliczania w formie ryczałtu.

**Wymienione dokumenty dotyczą każdego wnioskodawcy i stanowią absolutne minimum**, jakie należy dostarczyć do banku przy składaniu wniosku. Może zdarzyć się też sytuacja, że analityk poprosi o dodatkowe dokumenty dotyczące Twojej sytuacji finansowej lub nabywanej nieruchomości.

## Dokumenty nieruchomościowe

### W przypadku kupna nieruchomości z rynku pierwotnego:

- wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- numer księgi wieczystej,
- umowa rezerwacyjna,
- prospekt informacyjny.

### W przypadku kupna nieruchomości z rynku wtórnego:

- wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- numer księgi wieczystej,
- umowa przedwstępna,
- zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej o uregulowanych opłatach czynszowych.

---

## Śmierć współkredytobiorcy – co w takiej sytuacji?

Należy pamiętać, że jeśli zdecydujesz się dołączyć do kredytu osoby trzeciej, to zarówno Ty, jak i Twoi współkredytobiorcy będziecie w takim samym stopniu odpowiedzialni za spłatę kredytu. Dlatego też w przypadku śmierci rodziców nie będzie możliwe umorzenie zaciągniętego zobowiązania i nadal będzie istniał obowiązek spłaty całej kwoty kredytu. Co istotne, **dług nie przechodzi wtedy tylko na Ciebie, ale też na spadkobierców** określonych w testamencie, o ile oczywiście zgodzą się taki spadek przyjąć.

Jeśli zmarły nie spisał testamentu zastosowanie będą mieć przepisy ustawy. W przypadku śmierci rodziców spadek – a co za tym idzie także kredyt – w pierwszej kolejności przechodzi w równych częściach na dzieci. Oznacza to, że jeśli jest się jedynym dzieckiem albo ma się rodzeństwo, które zrzeknie się spadku, cała spłata kredytu i tak będzie spoczywać na nas.

---

## Własność nieruchomości przy kredycie hipotecznym z rodzicami

Wspólny kredyt hipoteczny z rodzicami wymaga też omówienia kwestii własności nieruchomości. Według regulacji bankowych każdy właściciel nieruchomości powinien być kredytobiorcą (chyba że posiada rozdzielność majątkową), ale nie każdy kredytobiorca musi być właścicielem.

Oznacza to, że **można dodać rodziców do kredytu hipotecznego bez obowiązku włączania ich bezpośrednio w transakcję zakupu**.



Mirosław Szałaśny  
Ekspert Finansowy



---

### PORADA EKSPERTA

„Istnieje rozwiązanie, które może okazać się pomocne w sytuacji śmierci współkredytobiorców. Obecnie banki przy wnioskowaniu o kredyt wymagają przedstawienia ubezpieczenia na życie jednego z kredytobiorców, dzięki czemu w razie śmierci część lub całość kredytu zostanie spłacona z kwoty ubezpieczenia. Niestety, nie zawsze wysokość ubezpieczenia będzie wystarczająca do spłaty całego zobowiązania. Dodatkowo może się zdarzyć, że ubezpieczyciel nie zgodzi się na wypłatę pieniędzy – wszystko zależy od zapisów zawartych w podpisanej polisie, dotyczących m.in. okoliczności śmierci kredytobiorcy. Dobrym rozwiązaniem jest polisa indywidualna z jak najmniejszą liczbą wyłączeń, która zabezpieczy naszych bliskich w sytuacji śmierci kredytobiorcy”.

# 8. Mam kredyt! Jak będzie wyglądał zakup?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ jak wygląda proces zakupu mieszkania, gdy otrzymasz już pozytywną decyzję kredytową
- ◆ na co należy zwrócić szczególną uwagę, zapoznając się z umową kredytową
- ◆ jak zaplanować podpisanie umowy notarialnej i jak przygotować się do tego etapu
- ◆ co należy zrobić, by bank uruchomił kredyt
- ◆ jak przebiega odbiór mieszkania z rynku pierwotnego, a jak z wtórnego

---

# Mam kredyt!

## Jak będzie wyglądał zakup?

Po złożonym do banku wniosku o kredyt hipoteczny (wraz z kompletem dokumentów) w terminie do 21 dni powinieneś otrzymać decyzję kredytową. Wraz z pozytywną decyzją kredytową dostaniesz wzór umowy o kredyt, którą będziesz podpisywać w banku. Wtedy możesz przystąpić do zakończenia procesu zakupu mieszkania. Składa się on z następujących kroków:

# 1.

### Zapoznanie się z umową kredytową

Gdy już otrzymasz umowę kredytową, powinieneś ją przeczytać uważnie, sprawdzić, czy nie ma w niej błędów. Potencjalne błędy powinieneś zgłosić do Eksperta Kredytowego lub banku. Rekomendowane jest także omówienie całej umowy z Ekspertem Kredytowym, który wyjaśni niezrozumiałe zapisy, zwróci uwagę na najważniejsze punkty umowy oraz na prawa i obowiązki banku i kredytobiorcy.

# 2.

### Spotkanie w banku i podpisanie umowy o kredyt

Kolejnym krokiem jest spotkanie w banku i podpisanie umowy. Umów się do banku na konkretny dzień i godzinę. Na spotkaniu obecny będzie pracownik banku oraz Ty, czyli osoba kupująca nieruchomość. Jeśli składałeś wniosek u pośrednika, na Twoje życzenie obecny może być też Ekspert Kredytowy.

Na to spotkanie powinieneś zabrać ze sobą dowód osobisty, czasami również inne dokumenty, o których poinformuje bank, np. zaświadczenie o niezaleganiu z ZUS i US w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej. Podczas spotkania w banku podpiszesz umowę kredytową i bardzo często umowy o dodatkowe produkty, których wymaga bank (więcej na ten temat przeczytasz [TUTAJ](#)).



# 3.

## Spotkanie u notariusza – konsultacje w sprawie wymaganych dokumentów

### Rynek wtórny

Jeśli kupujesz mieszkanie na rynku wtórnym, następnym krokiem będzie spotkanie u notariusza w celu podpisania aktu notarialnego zakupu nieruchomości. Aby spotkanie z notariuszem mogło się odbyć, umów się na konkretny termin oraz prześlij dokumenty takie jak: umowa o kredyt, umowa przedwstępna czy zaświadczenie o niezaleganiu w opłatach czynszowych. Notariusz może poprosić także o inne niezbędne dokumenty.

Aby proces zakupu nieruchomości odbył się bez opóźnień, warto odpowiednio wcześniej skonsultować się z notariuszem w sprawie wymaganych dokumentów. Najlepiej ustalać takie kwestie, gdy proces uzyskania kredytu zmierza do zakończenia. W niektórych przypadkach (np. zakup domu na rynku wtórnym) notariusz może poprosić Cię o jakiś dokument z urzędu miasta czy starostwa powiatowego. Czas oczekiwania na jego wydanie może wynosić np. 14 dni kalendarzowych. W przypadku mieszkania położonego na obszarze objętym rewitalizacją będzie to zawsze akt notarialny warunkowy – oznacza to, że po podpisaniu tego aktu miasto / gmina ma 30 dni na skorzystanie z prawa pierwokupu. Dopiero jeśli w ciągu 30 dni z tego prawa nie skorzysta, notariusz ma możliwość podpisania właściwego aktu notarialnego przenoszącego własność, na podstawie którego bank uruchomi kredyt. Takie sytuacje powodują nieplanowane przesunięcie dokonania zakupu nieruchomości.

### Rynek pierwotny

W przypadku, gdy Twoje mieszkanie jeszcze się buduje, po podpisaniu umowy o kredyt w banku udaj się do dewelopera, aby podpisał cesję wierzytelności (przelew) na bank. Ten dokument oznacza, że deweloper zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych pieniędzy z kredytu do banku w sytuacji, gdy inwestycja nie zostanie wybudowana lub jeśli odstąpisz od zakupu mieszkania.

Po podpisaniu przez dewelopera tego dokumentu nastąpi uruchomienie środków z kredytu bankowego zgodnie z harmonogramem zawartym w umowie deweloperskiej. Po zakończeniu budowy inwestycji deweloper zaprosi Cię na odbiór mieszkania. Po odbiorze nieruchomości przyjdzie natomiast czas na podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na kupującego, czyli Ciebie.

Jeśli wybrane przez Ciebie mieszkanie usytuowane jest w bloku, który ma już pozwolenie na użytkowanie, od razu nastąpi podpisanie aktu notarialnego.



# 4.

## Podpisanie aktu zakupu mieszkania u notariusza

Termin dokonania aktu notarialnego powinieneś umówić z notariuszem i sprzedającymi. Konsultacje z notariuszem są bezpłatne, natomiast dokonanie czynności aktu notarialnego jest płatne. Podczas spotkania notariusz sporządza akt notarialny zakupu mieszkania, w którym odnotowuje, że zakup mieszkania następuje za pomocą kredytu mieszkaniowego.

Podstawowym zabezpieczeniem banku przy kredycie hipotecznym jest hipoteka na kupowanej nieruchomości, którą można ustanowić na dwa sposoby:

- u notariusza (najbardziej popularny i wygodny sposób),
- samodzielnie poprzez złożenie wniosku do sądu rejonowego – Wydział Ksiąg Wieczystych.

Niezależnie od Twojego wyboru ustanowienie hipoteki generuje koszt 200 zł. Opłatę powinieneś wnieść u notariusza lub w sądzie w dziale Ksiąg Wieczystych.

Ponadto przy zakupie mieszkania możliwe są **dwa rodzaje hipoteki**:

- **Hipoteka umowna** jest spotykana najczęściej. Hipoteka ta ma formę kontraktu pomiędzy dłużnikiem (kredytobiorcą) a bankiem. Zgodnie z prawem bankowym wymaga podpisania oświadczenia woli właściciela nieruchomości.
- **Hipoteka łączna**, która obciąża więcej niż jedną nieruchomość. Taki rodzaj hipoteki najczęściej powstaje podczas podziału nieruchomości.

# 5.

## Złożenie wniosku o uruchomienie kredytu

Po podpisaniu aktu notarialnego udaj się do banku, który przyznał Ci kredyt, aby złożyć wniosek o jego uruchomienie i wypłatę. W banku musisz złożyć dyspozycję przelewu kredytu na numer konta podany w akcie notarialnym. Bank uruchamia kredyt w ciągu 1–5 dni roboczych i dokonuje przelewu pieniędzy na konto bankowe sprzedającego podane w akcie notarialnym.

## Czy wiesz, że...

Kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości może zostać wypłacony **w całości lub w kilku transzach**. Jeśli zdecydujesz się na zakup mieszkania z rynku wtórnego, sprzedający nieruchomość zwykle otrzyma jednorazowo pełną kwotę. W przypadku zakupu mieszkania z rynku pierwotnego wypłaty zazwyczaj są realizowane w transzach, wraz z oddaniem kolejnych etapów budowy. Wpłaty w co najmniej dwóch transzach można spodziewać się również, biorąc kredyt na wykończenie mieszkania z rynku pierwotnego lub na remont mieszkania z rynku wtórnego. Jeśli kwota przeznaczona na takie prace wyniesie więcej niż 50 tys. zł, możemy otrzymać ją w większej liczbie transz. Kolejne transze będą wypłacane dopiero po zrealizowaniu określonych działań założonych w poszczególnych etapach wykończenia / remontu wnętrza.

# 6.

## Odbiór mieszkania

### Rynek wtórny

Na rynku wtórnym odbioru mieszkania dokonasz ze sprzedającym poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania. Należy wpisać w nim przede wszystkim stan licznika prądu, gazu, wody. Z protokołem odbioru i aktem notarialnym musisz udać się do odpowiednich firm i dokonać tzw. przepisania liczników na siebie.

### Rynek pierwotny

Na rynku pierwotnym protokół odbioru mieszkania podpiszesz z przedstawicielem dewelopera. Na takie spotkanie możesz zabrać osobę, która zna się na budowaniu i będzie w stanie fachowym okiem spojrzeć na nieruchomość i odpowiedzieć, czy w odbieranym lokalu nie ma jakichś wad budowlanych.

„Mieszkanie kupione na kredyt jest własnością banku”

### FAŁSZ

Kredytobiorca staje się właścicielem mieszkania w momencie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Ma pełne prawo do zarządzania swoją nieruchomością: może ją remontować, wynajmować czy sprzedać.

„Pozytywne rozpatrzenie wniosku kredytowego przez bank nie kończy procesu zakupu nieruchomości”

### PRAWDA

Kiedy wybierzesz bank, w którym chcesz wziąć kredyt i otrzymasz w nim zgodę na finansowanie zakupu, czeka Cię jeszcze kilka etapów, zanim wprowadzisz się do własnego M. Najpierw będziesz musiał umówić się na spotkanie w banku w celu podpisania umowy kredytowej, następnie konieczna będzie wizyta u notariusza, żeby podpisać akt notarialny. Dopiero gdy hipoteka zostanie ustanowiona, będziesz mógł wnioskować o wypłatę kredytu, by następnie odebrać nieruchomość.



# 9. Wyzwania i trudności podczas spłaty kredytu – co warto wiedzieć?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ jakie masz możliwości w razie pojawienia się trudności ze spłatą kredytu
- ◆ co zrobić, jeśli zdecydujesz się zmienić oprocentowanie ze zmiennego na stałe
- ◆ czy nadpłata kredytu jest opłacalna i możliwa w każdym banku bez ponoszenia dodatkowych kosztów
- ◆ kiedy warto renegotjować warunki umowy, a kiedy rozważyć refinansowanie lub konsolidację kredytu
- ◆ jakie masz możliwości, kiedy zabraknie Ci środków na budowę lub remont nieruchomości
- ◆ co stanie się z kredytem w razie rozwodu lub śmierci współmałżonka-kredytobiorcy

Kredyt hipoteczny to zobowiązanie na wiele lat. W okresie, w którym będziesz je spłacać, Twoja sytuacja prywatna (np. zdrowotna czy zawodowa) może zmieniać się wielokrotnie. Kredyt należy oczywiście spłacać zgodnie z umową, ale co zrobić, jeśli będziesz chciał coś w nim zmienić lub nie będzie Cię stać, by go spłacać?

Podpisując umowę kredytową, nie powinieneś mieć poczucia, że pozostajesz w sytuacji, w której nie możesz nic z nią zrobić w trakcie jej trwania. Banki również zdają sobie sprawę, że sytuacja życiowa kredytobiorców może ulec zmianie, dlatego opracowały procedury pozwalające na zmiany w umowie w trakcie jej trwania. **Masz cały szereg możliwości, z których możesz korzystać.**

## Co, jeśli nie będzie mnie stać na spłatę raty?

Jeżeli jest to jednorazowa sytuacja, w sytuacji w której przewiduje to Twoja umowa kredytowa, możesz skorzystać z tzw. **wakacji kredytowych** i zawiesić spłatę raty w danym miesiącu. Dlatego też wnosząc o kredyt, zapytaj swojego eksperta, czy w danym banku będziesz mógł korzystać z takiej opcji. W większości przypadków jest to możliwe i nie wiąże się z dodatkowym kosztem.

Pamiętaj, że wakacje nie niwelują raty. Odsetki naliczone za miesiąc wakacji zostają dopisane do salda kredytu i rozłożone do spłaty zgodnie z harmonogramem spłat. Nie myl tego rozwiązania z **rządowymi wakacjami kredytowymi**, gdyż z tych mogli skorzystać kredytobiorcy posiadający kredyty w polskiej walucie, którzy podpisali swoje umowy do 30.06.2022 r.

Bank jest instytucją, która pożyczając pieniądze, chce je odzyskać zgodnie z zapisami umów i [aneksów](#), jakie z nim podpisałeś. Nie zależy mu zatem, by utrudniać klientom uregulowanie zobowiązania i często (w razie pojawienia się problemów ze spłatą zobowiązania) jest w stanie zgodzić się na **porozumienie w sprawie zasad spłaty**.

W przypadku, gdy masz problemy z regulowaniem rat na bieżąco, nie unikaj kontaktu z bankiem. W takiej sytuacji bank może zaproponować Ci restrukturyzację, czyli zmienić parametry spłaty. Pamiętaj jednak, że restrukturyzacje nakładają pewne ograniczenia na kredytobiorcę. Są raportowane do [BIK-u](#), a więc również dla innych instytucji będą sygnałem, że dany klient ma problemy ze spłatą, a to w konsekwencji może uniemożliwić zaciągnięcie kolejnych zobowiązań. Restrukturyzację należy więc traktować jako ostateczny krok polubownego rozwiązania problemu ze spłatą kredytu. Ewentualne dalsze konsekwencje niepłacenia zobowiązania wiążą się z przejęciem nieruchomości przez bank.



## Co zrobić, jeśli będę chciał zmienić oprocentowanie ze zmiennego na stałe?

Możesz obniżyć oprocentowanie kredytu, przenosząc go do innego banku, którego oferta jest dla Ciebie korzystniejsza. Od niedawna jednak banki nie mogą refinansować kredytów o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu kredytami o oprocentowaniu zmiennym. W takiej sytuacji mogą zaoferować jedynie kredyt o oprocentowaniu stałym lub okresowo stałym, z odpowiednim okresem stałej stopy. Jeśli jednak masz wątpliwości, czy refinansowanie będzie w Twoim przypadku korzystne, **porozmawiaj ze swoim Ekspertem Finansowym i dowiedz się, jakie rozwiązanie możesz zastosować**, by nie wpaść z deszczu pod rynnę.

### Czy wiesz, że...

Od czerwca 2021 r. wszystkie banki zobowiązane są do posiadania w swojej ofercie kredytu hipotecznego z okresowo stałym oprocentowaniem. Dzięki temu przejście na stałą stopę procentową jest nieco prostsze niż jeszcze kilka lat temu, kiedy niewiele banków posiadało taką ofertę.

O ile zmiana oprocentowania ze zmiennego na stałe jest możliwa w każdej chwili, to w odwrotną stronę już tak łatwo nie jest. Mało który bank praktykuje takie rozwiązanie.

## Czy będę mógł nadpłacać kredyt?

Jeśli dysponujesz dodatkowymi środkami, możesz potraktować je jako swoją poduszkę finansową i sięgnąć po oszczędności w razie nagłej potrzeby (np. utraty pracy). Zachowasz wówczas komfort psychiczny i będziesz w stanie w gorszym finansowo okresie spłacać zobowiązanie. Inną możliwością wartą rozważenia jest **nadpłacanie kredytu**, które zmniejszy Twoją ratę. Zanim jednak to zrobisz, upewnij się, czy w wybranym banku będziesz mógł nadpłacać kredyt bez dodatkowych prowizji. Jeśli Twój kredyt nie jest obciążony prowizją i masz możliwości finansowe, nadpłata zmniejszy część kapitałową kredytu, dzięki czemu finalnie będziesz spłacać mniejsze odsetki. Wartość odsetek po spłacie będzie liczona od pomniejszonego kapitału.



Marcin Zwaliński  
Ekspert Finansowy



### PORADA EKSPERTA

Nadpłacając kredyt, będziesz mieć zazwyczaj dwie opcje do wyboru:

- **opcja 1:** zmniejszenie raty i pozostanie przy tym samym okresie kredytowania,
  - **opcja 2:** pozostanie przy tej samej racie i skrócenie okresu spłaty.
- Korzystniejsza, w rozumieniu całkowitego kosztu kredytu, jest wersja druga, ponieważ odsetki będą naliczane od pomniejszonego kapitału, ale na krótszy okres. Wybór będzie jednak zależał od Ciebie.

## Co się stanie, jeśli będę chciał sprzedać nieruchomość obciążoną kredytem?

Odpowiedź na to pytanie jest prosta: **możesz sprzedać swoją nieruchomość, ponieważ to Ty dysponujesz prawem własności, a nie bank**. Nie musisz pytać banku i czekać na jego zgodę, jeśli będziesz chciał zawrzeć taką transakcję. Tak naprawdę nieruchomość w momencie sprzedaży nie będzie obciążona kredytem, ponieważ kupujący zapewni Ci środki na jego spłatę. Sprzedając mieszkanie, spłacisz kredyt.

„Jeśli w trakcie spłaty kredytu zdecyduję się na zmianę pracy, muszę niezwłocznie poinformować o tym bank”

**FAŁSZ**

Umowa kredytowa nie zobowiązuje Cię do informowania banku o zmianie miejsca zatrudnienia. Twoim obowiązkiem (niezależnie od źródła dochodu) jest terminowe spłacanie zobowiązania.

„Wakacje kredytowe anulują mi ratę kredytu”

**FAŁSZ**

Odsetki zostaną dopisane do salda kredytu i rozłożone do spłaty zgodnie z harmonogramem spłat.

„Są banki, w których za wcześniejszą spłatę kredytu pobierana jest dodatkowa prowizja”

**PRAWDA**

Wybierając bank, upewnij się, czy będziesz mieć możliwość nadpłacenia kredytu bez dodatkowych kosztów. Nie wszystkie banki to gwarantują.

„Jeśli nie zapłacę raty kredytu, bank przejmie moją nieruchomość”

**FAŁSZ**

Bankom zależy na tym, żeby kredytobiorca spłacał regularnie swoje zobowiązanie, a w razie wystąpienia trudności ze spłatą kredytu można się dogadać. Odebranie kredytobiorcy nieruchomości i jej sprzedaż są ostatecznością.

---

## Co zrobi bank z moim kredytem, jeśli zmienię pracę?

Decydując się na kredyt trwający 20 lat, zdajesz sobie na pewno sprawę z tego, że w Twoim życiu może się w tym czasie wiele zmienić. Taką zmianą może być np. inna praca. Co w takim przypadku? Nic. **Nikt Ci przecież nie zabroni zmiany pracy.** Nie musisz informować banku o tym fakcie. Twoim obowiązkiem jest spłacać kredyt. W umowie nie ma mowy o tym, że nie możesz zmienić źródła dochodu.

---

## Jeśli się rozwiodę, kto będzie spłacał kredyt?

Będąc w związku małżeńskim bez rozdzielności majątkowej i decydując się na kredyt, musisz wiedzieć, że **za spłatę kredytu odpowiadacie wspólnie ze współmałżonkiem / współmałżonką.** Odpowiedzialności za spłatę kredytu nie zdejmuje rozwód. Rozwód reguluje tylko rozpad związku, natomiast w żaden sposób nie zwalnia ze spłaty zobowiązania.

Nie możesz założyć, że skoro nie mieszkasz w tym mieszkaniu, a mieszka w nim Twój były partner, to na nim ciąży spłata. Nadal obciążeni kredytem jesteście we dwoje.

**Nie chcąc spłacać zobowiązania bądź chcąc je spłacać w całości samemu, musicie we dwójkę udać się do banku, by złożyć wniosek o odłączenie jednego z kredytobiorców od kredytu.**

Niezbędny będzie też m.in: prawomocny wyrok rozwodowy, oświadczenie, kto po podziale majątku będzie właścicielem nieruchomości, oraz dokumenty finansowe, tzn. zaświadczenie o zarobkach i wyciągi z rachunku bądź potwierdzenie wpływów wynagrodzenia. W takim przypadku bank będzie sprawdzał zdolność kredytową osoby, która chce przejąć kredyt. Bank przeanalizuje wniosek, wyda decyzję i jeśli będzie pozytywna, przygotuje odpowiednie aneksy, które uregulują kwestie kredytobiorców.

**Jeśli wnioskowałeś o odłączenie od kredytu, to dopiero po podpisaniu i wejściu w życie aneksu przestaniesz być posiadaczem kredytu.**

---

## Co się stanie, jeśli nastąpi śmierć współmałżonka-kredytobiorcy?

Niewątpliwie śmierć współmałżonka to sytuacja trudna pod wieloma względami i nikt z nas nie chciałby jej doświadczyć. Życie jest jednak nieprzewidywalne. Banki na taką okoliczność również zabezpieczyły spłatę kredytu i w swoich ofertach proponują kredytobiorcom [ubezpieczenie na życie](#).

Polisa jest zawierana właśnie na wypadek śmierci kredytobiorcy lub kredytobiorców. **Kredytobiorca ceduje, czyli, mówiąc inaczej, uposaża bank do środków z polisy na wypadek śmierci.** Dzięki temu zapisowi ubezpieczyciel przelewa środki z polisy do banku, a bank przeznaczają je na spłatę kredytu. To pozwala zdjąć z głowy spadkobierców ciężar kredytu.

Musisz też wiedzieć, że konstrukcja ubezpieczeń bywa różna, tzn. że w zależności od banku ubezpieczony jest tylko jeden z kredytobiorców lub wszyscy. **W większości przypadków sumą ubezpieczenia jest kwota kredytu.** Jeśli bank ubezpieczy wszystkich kredytobiorców proporcjonalnie do wysokości kwoty kredytu, to w momencie śmierci któregoś z nich spłacona będzie tylko kwota kredytu, na którą był ubezpieczony.

Czasami zdarza się tak, że ubezpieczenie nie jest wymagane, przez co spłata kredytu nie jest zabezpieczona w żaden sposób. Wówczas spłatą zobowiązania obciążeni są spadkobiercy. **Decydując się na zaciągnięcie kredytu o dużej wartości, pamiętaj, by zabezpieczyć jego spłatę.** Nawet jeśli bank tego nie wymaga, warto ubezpieczyć się indywidualnie.

---

## Czy będę mógł dobrać kredyt?

Budując dom bądź remontując mieszkanie, zakładasz, zgodnie z kosztorysem, że kwota zaciągniętego kredytu powinna Ci wystarczyć. Trudno jednak przewidzieć to, co jest od nas niezależne, np. istotne podwyżki cen materiałów budowlanych czy wzrosty kosztów robocizny. W takich sytuacjach zdarza się, że kwota kredytu staje się niewystarczająca. Czy wobec tego można dobrać kredyt?

Z formalnego punktu widzenia tak. Pamiętaj, że bank przyznaje Ci kredyt na realizację konkretnego celu. W tym przypadku jest to budowa domu / remont mieszkania. Bank zgodnie z zapisami umowy oczekuje od Ciebie realizacji tego celu i udokumentowania tej realizacji.

**Jeśli zabraknie Ci środków na zakończenie budowy/remontu, to zawsze możesz zwrócić się do banku z wnioskiem o podwyższenie kwoty kredytu.** Decyzja o jej ewentualnym podwyższeniu będzie jednak uzależniona

od tego, czy posiadasz zdolność do spłaty oraz czy wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie będzie odpowiednia. Przed wydaniem takiej decyzji analitycy bankowi sprawdzą Twoją zdolność kredytową. **Jeśli zdolność okaże się wystarczająca, decyzja będzie pozytywna** i po podpisaniu aneksu do umowy bank przekaże wnioskowaną kwotę podwyższenia.

Odpowiedź może jednak być również negatywna. Pamiętaj też o tym, że **jeśli zabraknie Ci środków na realizację celu, a bank nie przyzna Ci dodatkowej kwoty, to i tak będzie wymagał od Ciebie realizacji celu** zgodnie z umową.

Jeśli zdecydujesz się na budowę, remont lub rozbudowę domu, możliwe będzie dobranie kredytu, czyli podwyższenie jego kwoty. **Jeżeli natomiast chciałbyś** refinansować poniesione koszty i podwyższyć kwotę kredytu, konieczne będzie zaciągnięcie osobnego kredytu.



## Ile kosztuje wykończenie domu lub mieszkania w 2023 r.?

Koszt wykończenia nieruchomości zależy w największym stopniu od rodzaju i jakości użytych materiałów, zastosowanych rozwiązań, wybranych mebli oraz kosztu robocizny (wyższy w dużych miastach). Najwięcej zapłacimy za takie pomieszczenia jak kuchnia i łazienka, natomiast sypialnia czy korytarz będą stanowiły stosunkowo mniejsze obciążenie budżetu.



Za wykończenie nieruchomości w **niskim standardzie** zapłacimy

**1000–1500 zł/ m<sup>2</sup>\***.

W przeliczeniu na powierzchnię całego mieszkania to:

dla małego mieszkania (40 m<sup>2</sup>)  
w niskim standardzie:

40 000–60 000 zł

dla dużego mieszkania (100 m<sup>2</sup>)  
w niskim standardzie:

100 000–150 000 zł



Postawienie na materiały, meble i usługi ze **średniej półki cenowej** wyniesie nas

**1500–2000 zł/ m<sup>2</sup>\***.

Uwzględniając określoną powierzchnię, musimy liczyć się z kosztem:

dla małego mieszkania (40 m<sup>2</sup>)  
w średnim standardzie:

60 000–80 000 zł

dla dużego mieszkania (100 m<sup>2</sup>)  
w średnim standardzie:

150 000–200 000 zł



Wykończenie mieszkania lub domu w **wysokim standardzie**, z uwzględnieniem zastosowania nowoczesnych rozwiązań, może wynieść nas

**3000 zł/ m<sup>2</sup>\*** (i więcej)

dla małego mieszkania (40 m<sup>2</sup>)  
w wysokim standardzie:

120 000 zł

dla dużego mieszkania (100 m<sup>2</sup>)  
w wysokim standardzie:

300 000 zł

\* Szacunki wykończenia mieszkania lub domu z rynku pierwotnego oddanego w stanie deweloperskim. Przygotowano na podstawie ogólnodostępnych kalkulatorów z danymi z 2023 r.

---

## Czy istnieje możliwość renegotjacji warunków umowy?

**W umowach kredytowych nie ma zapisów zabraniających złożenia wniosku z prośbą o renegotjację warunków kredytu.** Inną rzeczą jest, czy takowy wniosek zostanie rozpatrzony korzystnie dla Ciebie. Czy wobec tego złożenie wniosku o renegotjację warunków umowy ma sens? Wszystko zależy od tego, co chcesz renegotjować oraz co chcesz zmienić w umowie.

Jeśli chcesz zmienić warunki dotyczące dnia spłaty raty czy skrócenia okresu karencji, to wniosek powinien zostać rozpatrzony pozytywnie bez większego problemu. Zmiana warunków wymagać będzie tylko podpisania odpowiedniego [aneksu](#). **Jeśli natomiast będziesz chciał zmienić zabezpieczenie kredytu, bank nie zawsze może wyrazić na to zgodę.** Negocjacja marży czy zmniejszenia oprocentowania też może zakończyć się odmową ze strony banku. W uzasadnionych przypadkach zawsze warto jednak próbować.

Jeśli chcesz negocjować z bankiem warunki indywidualne kredytu, łatwiej jest to robić przed podpisaniem umowy. Podpisanie jej daje argument instytucji bankowej, że zaakceptowałeś wszystkie jej warunki. Z drugiej zaś strony, **jeśli dany bank nie będzie chciał z Tobą rozmawiać i renegotjować warunków, możesz postarać się o refinansowanie kredytu w innym banku.**

---

## Czy będę mógł skonsolidować swoje zobowiązania jednym kredytem hipotecznym?

Wśród hipotetycznych sytuacji, jakie mogą spotkać Cię w trakcie okresu kredytowania, warto wziąć pod uwagę również zaciąganie dodatkowych zobowiązań. Przykład: oprócz kredytu hipotecznego zaciągnąłeś jeszcze kilka kredytów gotówkowych i powoli zaczynasz mieć problem z płynnością. W takiej sytuacji możesz zwrócić się do banku o udzielenie pod zastaw nieruchomości kredytu na spłatę tych zobowiązań, tak byś mógł mieć jedną łączną ratę.

**Banki w swoich ofertach mają kredyty konsolidacyjne.** To produkt tak skonstruowany, że możemy nim konsolidować kredyt hipoteczny oraz zobowiązania niemieszkaniowe (kredyty gotówkowe, karty kredytowe, limity w rachunkach). Jest to o tyle ciekawe rozwiązanie, że, w zależności od banku, możemy rozłożyć taki kredyt nawet na 20 czy 25 lat i cieszyć się ratą, która nie drenuje portfela. Musisz jednak zdawać sobie sprawę z tego, że **kredyt konsolidacyjny będzie droższy niż kredyt hipoteczny z celem mieszkaniowym.** Marża takiego kredytu konsolidacyjnego będzie marżą mieszaną między kredytem hipotecznym a pożyczką hipoteczną.

## Czy będę mógł refinansować kredyt?

Refinansowanie kredytów zyskało na popularności, gdy doświadczyliśmy podwyżek stóp procentowych. Wiosną 2022 r. przejście z banku do banku umożliwiające zaciągnięcie kredytu z niższym oprocentowaniem stałym było najczęstszą przyczyną refinansowania kredytów.

**Refinansowanie to nic innego jak spłata kredytu hipotecznego innym kredytem hipotecznym.**

Przyczyn refinansowania może być wiele: niższe marże w innym banku lub chęć przejścia na oprocentowanie stałe. Kredyt możesz refinansować tyle razy, ile chcesz – o ile kolejne banki będą skłonne udzielić Ci kredytu. Ograniczenia mogą dotyczyć jedynie zmiany oprocentowania ze stałego na zmienne.

**Refinansowanie wiąże się z procedurą ponownego liczenia zdolności kredytowej, ustanowienia nowej hipoteki i wykreślenia poprzedniej.** Bank, do którego chcesz przenieść kredyt, będzie traktował Twój wniosek o refinansowanie tak jak wniosek kredytowy każdego innego klienta. Musisz każdorazowo przeliczyć koszty związane z refinansowaniem, by sprawdzić, czy jest to dla Ciebie opłacalne.

## Refinansowanie kredytu hipotecznego w praktyce

### Przykład:

Chcesz refinansować kredyt w wysokości 400 000 zł z banku X do banku Y. Bank Y nie pobiera prowizji za przyznanie kredytu, co oznacza, że nie poniesiesz kosztu wejścia. Bank X natomiast pobiera 2% prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu. Oznacza to, że w momencie refinansowania powstanie dodatkowy koszt w wysokości 8000 zł. W banku X masz obecnie marżę na poziomie 2,75%, a w banku Y po refinansowaniu marża wynosić będzie 1,75%. Marża kredytu w banku Y jest zatem niższa o 1%, co daje 4000 zł oszczędności rocznie.



Marcin Zwaliński  
Ekspert Finansowy



### PORADA EKSPERTA

**Do Ciebie jako klienta banku będzie należeć decyzja, czy warto zapłacić jednorazową prowizję za spłatę i mieć tańszy kredyt dający rocznie wymierną oszczędność.** Przed podjęciem decyzji warto bardzo wnikliwie przyjrzeć się wszystkim elementom oferty banku, by uniknąć sytuacji, w której nowy kredyt okaże się rozwiązaniem tylko pozornie tańszym. Może się zdarzyć, że rata będzie faktycznie niższa, ale nowy kredyt będzie wiązał się np. z kosztami początkowymi w postaci [prowizji](#), koniecznością dobrania innych produktów lub zapewnienia regularnych wpływów na konto w określonej wysokości. Dlatego najlepszym rozwiązaniem **w sytuacji, w której rozważasz refinansowanie kredytu, jest wsparcie sprawdzonego i doświadczonego eksperta.**

## Co możesz renegotjować z bankiem?

- wysokość marży – jeśli np. kredyt ma oprocentowanie zmienne i przez zmianę stawki [WIBOR](#)<sup>®</sup> raty kredytowe drastycznie wzrosły, warto zapytać w banku, czy można obniżyć [marżę kredytu](#) hipotecznego, której wysokość ustalana jest indywidualnie przez daną instytucję,
- wysokość innych opłat – np. prowizji spłacanej w ratach kredytowych,
- zmiana oprocentowania ze zmiennego na stałe (lub na odwrót),
- zmiana rat z malejących na równe (lub na odwrót),
- przewalutowanie kredytu,
- zmiana zabezpieczenia kredytu,
- zmiana współkredytobiorcy,
- wydłużenie lub skrócenie okresu kredytowania oraz inne zmiany w harmonogramie spłat kredytu np. zmiana daty płatności rat, wakacje kredytowe, [karencja](#) w spłacie zobowiązania.



Agnieszka  
Sobolewska  
Ekspertka Finansowa

### PORADA EKSPERTKI

Zawsze warto skonsultować warunki obecnego kredytu z [Ekspertem Kredytowym](#), aby sprawdzić, czy można znaleźć tańsze rozwiązanie. Jednak w ostatnich dwóch latach wyjątkowo często słyszy się, że rata kredytu wzrosła np. dwukrotnie albo że klienci zastanawiają się nad zamianą nieruchomości na mniejszą i tańszą ze względu na wysokie koszty kredytowe. Czy to rzeczywiście jest konieczne? Oto **najczęstsze sytuacje, w których warto rozważyć zamianę kredytu hipotecznego na tańszy:**



1. **Obecny kredyt hipoteczny został zaciągnięty z 10-procentowym wkładem własnym.** Należy mieć na uwadze, że wartość nieruchomości wzrasta. Może się zatem okazać, że kredyt przeniesiony dziś do innego banku zostanie Ci udzielony na lepszych warunkach cenowych.
2. **Wartość nieruchomości nie wzrosła, ponieważ kredyt był zaciągnięty niedawno, ale udało się dokonać nadpłaty bądź klient posiada wolne środki, aby jeszcze taką nadpłatę zrobić.** W takiej sytuacji masz pole do manewru z przeniesieniem kredytu na lepsze warunki, ze względu na inną wysokość wkładu.
3. Przy zaciąganiu kredytu niestety nie zawsze mamy możliwość wyboru oferty, kierując się jego ceną. Są sytuacje, w których lepiej uzyskać droższy kredyt, niż wcale go nie otrzymać. Wybór banku jest wtedy determinowany wymogami formalnymi i sytuacją finansową klienta. Zatem **jeśli Twoja sytuacja finansowa się zmieniła**, np. działalność czy umowa o pracę trwa dłużej lub zarabiasz więcej niż w momencie ubiegania się o kredyt, może się okazać, że będziesz mieć więcej banków do wyboru, a co za tym idzie oferta będzie korzystniejsza.
4. Przy kredycie hipotecznym, w zależności od oferty, mogą pojawić się koszty początkowe, np. prowizja czy drogie ubezpieczenie, które są płatne z góry. To również wpływa na całkowity koszt kredytu. Natomiast przy jego refinansowaniu, czyli przeniesieniu do innego banku, gdzie takie opłaty nie występują, **możesz odzyskać poniesione koszty proporcjonalnie do wykorzystanego okresu kredytowania.**
5. **Jeśli wybrałeś ofertę banku, w którym masz konto, nie sprawdzając ofert innych banków, warto porównać, co proponuje konkurencja.**

Warto pamiętać, że kredyt nie musi być utrzymywany przez 30 lat w jednym banku. Koszty refinansowania są stosunkowo niewielkie (koszt wyceny nieruchomości, wykreślenie aktualnego wpisu z księgi wieczystej i wpis nowej hipoteki), a korzyści mogą sięgać kilkudziesięciu tysięcy złotych.

# 10. Prognozy dla kredytu hipotecznego – jakich zmian mogą spodziewać się kredytobiorcy?



## Z tego tekstu dowiesz się:

- ◆ czym są WIBOR i WIRON
- ◆ czy nowy wskaźnik referencyjny będzie bardziej opłacalny dla kredytobiorców
- ◆ jakie obecnie funkcjonują programy rządowe i kto może z nich skorzystać

## WIBOR vs. WIRON

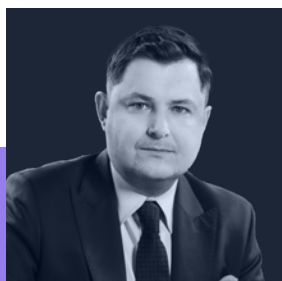
Obecnie na rynku występują kredyty oparte zarówno na [WIBOR](#), jak i [WIRON](#). Choć wśród ofert banków wciąż przeważa pierwszy wskaźnik, **do końca 2027 r. WIRON ma całkowicie zastąpić WIBOR**. Nowy wskaźnik bazuje na wysokości oprocentowania lokat jednodniowych i w odróżnieniu od WIBOR-u odnosi się do rzeczywistych krótkoterminowych transakcji, a nie gotowości banków do zawarcia danej transakcji na określonych warunkach na okres kilku miesięcy do przodu. Taka konstrukcja WIBOR-u powodowała, że w sytuacji, kiedy rynek spodziewał się podwyżek stóp procentowych w przyszłości, wysokość WIBOR-u rosła, jeszcze zanim faktycznie do tych podwyżek doszło.

Co do zasady wskaźnik ten pokazuje niższe odczyty niż WIBOR i jest mniej podatny na wpływ banków na jego wysokość. W okresach przejściowych – kiedy rynek przewiduje, że dojdzie do dynamicznych obniżek stóp procentowych lub kiedy [Rada Polityki Pieniężnej](#) zaskoczy swoją decyzją rynki finansowe – WIRON może być jednak wyższy niż WIBOR. Może się tak stać, ponieważ WIRON bazuje na krótkich (jednodniowych),

rzeczywistych transakcjach. WIBOR natomiast zwykle opiera się na deklarowanej wysokości oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym. W uproszczeniu można więc stwierdzić, że odzwierciedla oczekiwania, jak mogą wyglądać stopy procentowe za trzy czy sześć miesięcy.

Obecnie w związku z dwoma obniżkami stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej, zaczyna spełniać się scenariusz przewidywany przez wielu ekonomistów, w myśl którego cykl podwyżek stóp zakończy się, a w 2024 r. możliwe będą kolejne obniżki. Obserwując tego rodzaju zmiany, część klientów zaczyna wracać do [oprocentowania zmiennego](#).

Na rynku kredytów z oprocentowaniem zmiennym obserwujemy również wzrost [marż bankowych](#). Może to być spowodowane właśnie perspektywą wprowadzenia WIRON-u i rekompensowaniem sobie przez banki tym wzrostem marż potencjalnego zmniejszenia się wartości tego wskaźnika. Można się spodziewać, że marże nadal będą szły w górę w najbliższej przyszłości.



**Paweł Onych**

Head of Mortgages  
w Grupie OLX

**otodom**

### KOMENTARZ EKSPERTA

Obecnie trudno jednoznacznie określić, czy przejście na WIRON będzie korzystniejsze dla kredytobiorców.

Możemy w uproszczeniu przyjąć, że w długim okresie obserwacji WIRON będzie przyjmował niższe wartości niż WIBOR. Dodatkowo, jeżeli dany bank oprze ofertę swoich kredytów na WIRON-ie 1-miesięcznym, to oprocentowanie kredytu będzie aktualizowane zdecydowanie szybciej, a co za tym idzie – bardziej elastycznie będzie się dostosowywało do warunków rynkowych (co wcale od razu nie musi oznaczać korzyści dla klienta). Czy przełoży się to na niższy koszt kredytu i na niższe raty, będzie w dużym stopniu zależało od tego, na jakim poziomie banki ustalą drugi element wchodzący w skład oprocentowania, czyli marżę. Pierwsze przykłady wskazują na to, że banki mogą chcieć zrekompensować niższy poziom WIRON-u wyższym poziomem marży, wskutek czego klienci nie odczują niższego kosztu kredytu.

Skokowy wzrost popularności kredytów ze stałym oprocentowaniem (stałym, w okresie pierwszych pięciu lat kredytowania) oraz zatrzymanie cyklu podwyżek stóp procentowych (przynajmniej na jakiś czas) odłożył w czasie dyskusję o przewadze WIRON-u nad WIBOR-em. Po pierwsze dlatego, że mając stałą ratę dzisiaj, klienci zazwyczaj nie zastanawiają się, co będzie z oprocentowaniem kredytu i wysokością rat za pięć lat. Po drugie, zatrzymanie cyklu podwyżek stóp procentowych spowodowało, że różnica pomiędzy WIBOR-em a WIRON-em nie jest już tak drastyczna jak w momencie, kiedy wybrzmiały deklaracje ze strony rządu o odejściu od WIBOR-u.

## UWAGA

Poradnik powstał w 2024 roku. Niektóre informacje, zwłaszcza dotyczące programów rządowych i warunków kredytowych, mogły ulec zmianie. Sprawdź aktualne zasady kontaktując się Ekspertem Finansowym

## Z jakich programów rządowych można obecnie skorzystać?

Zakup mieszkania lub domu to bez wątpienia złożony proces, do którego warto odpowiednio się przygotować. Jednym z głównych wyzwań jest przygotowanie na to budżetu domowego oraz rozeznanie w różnych opcjach, aby uzyskać możliwie najlepsze warunki kredytowe. W tym celu **przyjrzyjmy się programom oferowanym przez rząd, w ramach których możesz otrzymać dopłaty, dodatkowe zabezpieczenia czy preferencyjne warunki kredytowania.**



### Mieszkanie bez wkładu własnego

Program umożliwia dofinansowanie przez państwo kwoty obejmującej wkład własny wymagany do uzyskania kredytu hipotecznego na zakup mieszkania czy domu jednorodzinnego lub jego budowę. Dofinansowanie zostaje udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) i kosztuje 1% udzielonej kwoty (trzeba wpłacić ją jednorazowo).

### ⚡ Ograniczenia programu

Łączna wysokość udzielonego dofinansowania oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może być wyższa niż 200 000 zł, a maksymalna wysokość gwarancji udzielana przez BGK wynosi 100 000 zł. Dofinansowanie nie może także przekroczyć kwoty 20% całkowitych wydatków dla kredytu o zmiennej stopie procentowej lub kwoty 30% całkowitych wydatków dla kredytu o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej.

### ✓ Kto może skorzystać?

Z programu mogą skorzystać single i pary bezdzietne, ale musi być to ich pierwsze mieszkanie. Każda z osób ubiegających się o pomoc musi spełnić następujące warunki:

- nie może posiadać na własność domu ani mieszkania,
- nie może dysponować spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego czy do domu jednorodzinnego (z pewnymi wyjątkami – obowiązują wtedy maksymalne limity powierzchni uzależnione od liczby posiadanych dzieci),
- nie może w przyszłości ubiegać się o inny gwarantowany kredyt mieszkaniowy.





## Mieszkanie na start

Program przewiduje bezzwrotne dopłaty do najmu mieszkania – nowo wybudowanego lub oddanego do użytkowania w wyniku działań rewitalizacyjnych, dla osób, których dochody są na tyle niskie, że ich wysokość uniemożliwia samodzielny najem, a jednocześnie za wysokie, żeby starać się o mieszkanie komunalne. Dopłaty są udzielane w formie bezgotówkowej – gmina przelewa je na rachunek inwestora lub wynajmującego. Program przewiduje dopłaty maksymalnie przez 15 lat.

### ⚡ Ograniczenia programu

Najmowane mieszkanie musi być objęte umową w sprawie stosowania dopłat zawartą pomiędzy gminą a Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Dopłaty obowiązują przez 20 lat od zakończenia inwestycji mieszkaniowej. Ponadto mieszkanie musi być:

- nowo wybudowane, powstałe w wyniku przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania albo rewitalizacji,
- wynajmowane w formule „lokal za grunt”, przez społeczną agencję najmu „SAN” lub zasiedlone po raz pierwszy w terminie 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej.

### ✔ Kto może skorzystać?

O dopłatę może ubiegać się każda osoba fizyczna, która jest obywatelem polskim lub cudzoziemcem przebywającym w Polsce na podstawie tytułu wskazanego w ustawie:

- jej zarobki nie mogą przekraczać 60% przeciętnego wynagrodzenia w Polsce (raz do roku wylicza je Główny Urząd Statystyczny).
- Dla małżeństw dopłata wynosi 90% średniej krajowej, dla rodziny z jednym dzieckiem – 120%, z dwójką dzieci – 150% itd.
- nie może być właścicielem ani współwłaścicielem innego mieszkania,
- posiada umowę najmu/podnajmu w wyniku naboru przeprowadzonego przez gminę lub spółkę gminną lub naboru uzupełniającego przeprowadzonego przez wynajmującego,
- jest w stanie terminowo uiszczać opłaty za wynajem w zakresie, który nie pokrywa dopłata z programu.

Każda gmina, która przyłączy się do programu, może ustalić własne kryteria dotyczące pierwszeństwa przy naborze wniosków. Aby uzyskać aktualne informacje w tym zakresie, odwiedź stronę internetową swojej gminy.



## Kooperatywy mieszkaniowe

Program ma na celu ułatwienie zakupu działki i wybudowanie na niej nieruchomości (lub zakup i remont istniejącego budynku) wspólnie z kilkoma osobami. Kooperatywy mieszkaniowe dają możliwość obniżenia kosztów nawet do 20% w stosunku do kupna mieszkania na rynku deweloperskim i ułatwia proces zakupu nieruchomości od gminy dzięki opcji alternatywnych metod rozliczania, bonifikatom czy wygodnym ratom. Uczestnicy programu mogą również skorzystać z pomocy gminy, np. w kwestiach organizacyjnych. Kooperatywa mieszkaniowa może też uzyskać tzw. rodzinny kredyt mieszkaniowy z przeznaczeniem na daną inwestycję.

### ⚡ Ograniczenia programu

Wybudowany budynek lub budynki muszą być przeznaczone do własnego użytku mieszkalnego oraz potrzeb mieszkaniowych osób z nimi zamieszkujących (np. członków najbliższej rodziny) albo potrzeb mieszkaniowych ich dzieci oraz osób z nimi zamieszkujących. W ramach inwestycji należy wybudować minimum trzy mieszkania lub domy jednorodzinne, a każdy z nich musi być zagospodarowany do zamieszkania i użytku własnego członków kooperatywy.

### ✔ Kto może skorzystać?

Kooperatywa mieszkaniowa musi składać się z co najmniej trzech osób fizycznych, które decydują się wspólnie zakupić działkę i wybudować na niej domy jednorodzinne lub budynek wielorodzinny z mieszkaniami w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.



## Pierwsze Mieszkanie

Program ten obejmuje dwa rodzaje pomocy: Konto mieszkaniowe i Bezpieczny Kredyt 2%. Mają one na celu zebranie środków na zakup pierwszego mieszkania lub domu oraz uzyskanie kredytu hipotecznego na preferencyjnych warunkach.

### ★ Konto mieszkaniowe

Jest to konto oszczędnościowe oferowane przez banki komercyjne, skierowane do osób, które gromadzą środki na zakup pierwszego mieszkania, domu lub wkład finansowy w inwestycję, np. w ramach spółdzielni mieszkaniowej. Z programu mogą skorzystać również rodziny posiadające niewielkie mieszkania lub domy. Posiadacze konta mieszkaniowego, którzy spełnią wszystkie warunki, otrzymają od państwa dopłaty do zbieranych środków.

Okres oszczędzania na koncie wynosi od 3 do maksymalnie 10 lat, a wypłata środków musi nastąpić do pięciu lat od ostatniej wpłaty.

### ★ Premie Mieszkaniowe

Program zakłada bezzwrotne premie z budżetu państwa do funduszy gromadzonych na koncie mieszkaniowym, których kwota jest uzależniona od wysokości wpłat i rośnie wraz z pomnażaniem środków. Program zakłada premie wyłącznie przy systematycznych wpłatach – minimum 11 wpłat rocznie. Każda wpłata musi wynieść od 500 zł miesięcznie do maksymalnie 2 tys. zł miesięcznie. Coroczna premia oszczędnościowa i odsetki są zwolnione z podatku.

### ✔ Kto może skorzystać?

😊 Osoby fizyczne od 13 do 45 lat, które:

- nie posiadają ani nie posiadały prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- nie przysługuje im ani nie przysługiwało im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego,
- nie prowadzą innego Konta Mieszkaniowego ani innej Lokaty Mieszkaniowej.

😊 Osoby, które mieszkają w jednym własnościowym lokalu:

- do 50 m<sup>2</sup> z dwojgiem własnych lub przysposobionych dzieci,
- do 75 m<sup>2</sup> przy trojgu dzieci,
- do 90 m<sup>2</sup> przy czworgu dzieci,
- bez limitu m<sup>2</sup> przy pięciorgu lub większej liczbie dzieci.

😊 Osoby posiadające prawo do mieszkania, które:

- zostało nabyte w drodze dziedziczenia po otwarciu konta oszczędnościowego i rozpoczęciu oszczędzania,
- odnosi się albo odnosiło do współwłasności maksymalnie jednego mieszkania albo domu jednorodzinnego w udziale nie wyższym niż 50%, nabytego w drodze dziedziczenia przed rozpoczęciem oszczędzania,
- dotyczy albo dotyczyło mieszkania lub domu jednorodzinnego wyłączonego z użytkowania w związku z katastrofą budowlaną lub wskutek działania żywiołu,
- zostało ustanowione w wyniku roszczenia, o którym mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy spółdzielczego prawa do lokalu).

Prowadzenie Konta Mieszkaniowego odbywa się na zasadach przedstawionych przez konkretny bank komercyjny i może uwzględniać [oprocentowanie stałe](#) lub [zmienne](#) oraz dodatkowe opłaty roczne.



# Słownik pojęć

## A

### Akt notarialny

Dokument urzędowy sporządzany przez notariusza. Potwierdza dokonanie określonej czynności prawnej. W przypadku sprzedaży nieruchomości stanowi zabezpieczenie interesów zarówno strony kupującej, jak i sprzedającej. Przed podpisaniem obowiązkowo odczytywany jest przez notariusza (lub inną osobę w jego obecności), a jego treść potwierdzona jest przez strony umowy.

### Analiza kredytowa

Szereg czynności wykonywanych przez bank, który ma na celu zbadanie zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy. Analiza służy ocenie ryzyka związanego z udzieleniem kredytu osobie wnioskującej o jego przyznanie. Zazwyczaj dzieli się na działy: analizę osobistą, analizę ekonomiczną, analizę prawną oraz analizę nieruchomości.

### Aneks

Pisemny zapis zmian warunków umowy. Podpisywany np. wtedy, gdy kredytobiorca zmienia walutę kredytu, dokonuje wcześniejszej spłaty kredytu, zmienia okres kredytowania itp.

## B

### BIK

Biuro Informacji Kredytowej. Instytucja założona przez Związek Banków Polskich i same banki. Gromadzi i przetwarza dane dotyczące zobowiązań klientów indywidualnych oraz firm. Na bieżąco rejestruje dane dotyczące wszystkich zaciąganych zobowiązań i postępów w spłacie. Informacje te służą następnie m.in. do oceny możliwości udzielenia kredytu hipotecznego.

## C

### Całkowity koszt odsetkowy kredytu

Wysokość odsetek należnych bankowi, zsumowana dla całego okresu kredytowania. Jest to wartość orientacyjna, wyliczona pod pewnymi założeniami, m.in. że w całym przyjętym okresie spłaty nie zmieni się oprocentowanie kredytu czy kredytobiorca nie będzie dokonywał jakichkolwiek nadpłat.

### Cena ofertowa

Kwota, za jaką sprzedający wystawia nieruchomość, a więc ta, która widnieje w ofercie jej sprzedaży. Często jest negocjowalna i może ulec zmianie w trakcie procesu sprzedaży.

### Cena transakcyjna

Rzeczywista kwota, jaką kupujący musi zapłacić za zakup nieruchomości. To kwota, która zostaje wpisana w akt notarialny, a następnie przekazana jest do księgi wieczystej.

### Cesja

Umowa przenosząca na rzecz banku uprawnienia z innej umowy, np. polisy ubezpieczeniowej. Najczęściej podpisywana jest przy kredycie hipotecznym.

### Cross sell

Sprzedaż wiązana, czyli ogólne określenie dodatkowych produktów, poza samym kredytem, proponowanych przez banki dla uatrakcyjnienia warunków cenowych. Najczęściej produktami w ramach sprzedaży związanej są: konto z deklaracją wpływu wynagrodzenia bądź określonej kwoty, ubezpieczenie na życie, ubezpieczenie nieruchomości, karta debetowa bądź karta kredytowa.

## D

### Decyzja kredytowa

Informacja przekazywana przez bank dotycząca tego, czy osoba wnioskująca o kredyt otrzyma finansowanie. Decyzja może być wstępna, ostateczna (pozytywna lub negatywna) bądź warunkowa. Negatywna decyzja powinna zawierać informacje o przyczynach odrzucenia wniosku. Pozytywna decyzja, oprócz informacji o przyznaniu kredytu, zawiera też jego konkretną ofertę.

### Dochód

Pieniądże zarabiane lub otrzymywane, np. w formie wynagrodzenia za pracę lub dochodu z inwestycji.

## E

### Ekspert kredytowy

Osoba, która pomaga klientom uzyskać kredyt hipoteczny. Wspiera fachową wiedzą, by osobom starającym się o uzyskanie finansowania zakupu nieruchomości najpierw wyjaśnić wszelkie wątpliwości, a następnie przeprowadzić przez cały proces związany z otrzymaniem kredytu.

## F

### Forma zatrudnienia

Rodzaj umowy, na podstawie którego dana osoba jest zatrudniona. Może być to: umowa o pracę, umowa-zlecenie, umowa o dzieło, umowa agencyjna czy kontrakt menedżerski.

### Formularz Informacyjny

Wystandardyzowany dokument prezentujący daną ofertę kredytu hipotecznego wraz z opisanymi wszystkimi kosztami, zasadami ich naliczania, możliwościami zmiany pod wskazanymi warunkami, przy skorzystaniu bądź rezygnacji z dodatkowych produktów banku itd. Banki i pośrednicy kredytu hipotecznego mają obowiązek przygotowania i przekazywania klientom Formularzy Informacyjnych dla każdej z ofert, jeszcze przed przyjęciem wniosków o kredyt.

## H

### Hipoteka

Ograniczone prawo rzeczowe, którego funkcją jest zabezpieczenie interesu wierzyciela. W odniesieniu do kredytu hipoteka to zabezpieczenie dla banku na wypadek niespłacania rat udzielonego kredytu. Hipotekę ustanawia się na nieruchomości, nabywanej bądź mającej być zabezpieczeniem wnioskowanego kredytu, do określonej kwoty wskazanej w umowie, najczęściej mieszczącej się w przedziale 150–200% kwoty udzielonego kredytu. Każda hipoteka ustanowiona umową to hipoteka umowna – jej ustanowienie powinno być potwierdzone w formie pisemnej, w akcie notarialnym lub w umowie zawierającej oświadczenie właściciela danej nieruchomości.

### Hipoteka łączna

Jeden ze sposobów zabezpieczenia kredytu hipotecznego. W przypadku hipoteki łącznej zabezpieczeniem kredytu nie jest jedna nieruchomość (jak w hipotece tradycyjnej), a kilka różnych nieruchomości. Nieruchomości stanowiące zabezpieczenie mogą, ale nie muszą, należeć do jednego właściciela. Jeśli kredytobiorca nie dysponuje

dotatkową nieruchomością, może zabezpieczyć kredyt hipoteczny nieruchomością, która należy do innej osoby, niekoniecznie spokrewnionej.

## K

### Kalkulator kredytowy

Narzędzie, za pomocą którego można samodzielnie obliczyć (na podstawie danych dotyczących m.in. dochodów, liczby osób w gospodarstwie domowym czy limitów na koncie i kartach) szacunkową kwotę kredytu hipotecznego możliwą do uzyskania.

### Karencja

Określony w umowie kredytowej okres zawieszenia spłaty części raty, tj. części kapitałowej. Kredytobiorca spłaca wówczas tylko odsetki.

### Komisja Nadzoru Finansowego

Instytucja, która reguluje i nadzoruje sektor finansowy w kraju, dbając o stabilność i bezpieczeństwo rynku finansowego. Komisja sprawuje nadzór m.in. nad sektorem bankowym, rynkiem kapitałowym czy instytucjami płatniczymi.

### Koszt początkowy

Koszt, który należy uiścić na początku transakcji lub zakupu, np. opłaty za notariusza lub prowizję agencji nieruchomości.

### Koszt miesięczny

Koszt, który regularnie płacić każdego miesiąca, np. rachunek za wynajem mieszkania lub ratę kredytu.

### Kredyt hipoteczny

Każda forma kredytu czy zobowiązania, której jednym z prawnych zabezpieczeń spłaty jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości, niezależnie od planowanego przeznaczenia środków z tego kredytu. Szczególną formą kredytu hipotecznego jest kredyt mieszkaniowy, czyli kredyt na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. W tym przypadku środki pochodzące z kredytu muszą być wykorzystane wyłącznie na cele mieszkaniowe, czyli przede wszystkim zakup dowolnej nieruchomości (mieszkanie, dom, działka), remont bądź wykończenie nieruchomości czy budowę domu.

### Książka przychodów i rozchodów

Dokument, w którym prowadzi się rejestr przychodów (dochodów) i wydatków (rozchodów) w celu monitorowania finansów z działalności gospodarczej.

## Księga wieczysta

Urzędowy rejestr, w którym ujawniony jest stan prawny nieruchomości. Księga wieczysta składa się z czterech działów. W Dziale I dokonuje się oznaczenia nieruchomości, Dział II zawiera informacje o właścicielach, Dział III to ograniczone prawa rzeczowe (np. służebności), a w Dziale IV wpisywane są hipoteki.

## L

### LTV

Skrótowiec od pierwszych liter angielskiego „Loan To Value”, czyli wyrażony procentowo udział środków pochodzących z kredytu w relacji do wartości zabezpieczenia spłaty danego kredytu. Zgodnie z Rekomendacją S, czyli zbiorem wytycznych Komisji Nadzoru Finansowego dla instytucji udzielających zobowiązania zabezpieczone hipoteką, poziom LTV nie powinien przekraczać 80%, a w przypadku dodatkowego zabezpieczenia może być to maksymalnie 90%.

## M

### Marża banku

Jedną z wartości służącą ustaleniu oprocentowania kredytu hipotecznego. Marże podawane są w aktualnej ofercie cenowej i poza konkurencyjnością danego banku wpływ na ich wysokość mają: wysokość wkładu własnego, skorzystanie z produktów dodatkowych czy nawet kwota wnioskowanego kredytu.

## N

### Nadpłata kredytu hipotecznego

Jakakolwiek płatność pomniejszająca saldo kredytu, wykonana poza podstawowym harmonogramem spłaty. Nadpłaty kredytu mogą być wykonywane w dowolnym momencie trwania umowy kredytowej. W części banków w okresie pierwszych 36 miesięcy liczonych od podpisania umowy bank może naliczać dodatkową prowizję rekompensacyjną, w wysokości maksymalnie 3% od kwoty nadpłacanej.

## O

### Odbiór nieruchomości

Formalny proces sprawdzania i potwierdzania, że nieruchomość jest gotowa do przekazania nowemu właścicielowi. Podczas odbioru nieruchomości od dewelopera podpisuje się protokół odbioru mieszkania, w którym wpisuje się m.in. usterki występujące w lokalu podczas jego odbioru.

### Odsetki

Środki należne bankowi z tytułu udzielonego kredytu. Wysokość odsetek uzależniona jest od stopy procentowej kredytu.

### Okres kredytowania

Okres od dnia uruchomienia środków z kredytu do dnia jego całkowitej spłaty wraz z odsetkami.

### Okres spłaty

Określony czas, w którym należy spłacić zobowiązanie kredytowe lub pożyczkowe.

### Operat szacunkowy

Dokument zawierający ocenę wartości nieruchomości dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego lub eksperta.

### Oprocentowanie kredytu

Wyrażona w procentach wartość, na podstawie której bank nalicza odsetki od pożyczonej kwoty. Przy kredytach hipotecznych bank musi zaproponować dwa warianty oprocentowania:

**Oprocentowanie stałe** (okresowo stałe): w pierwszym okresie, trwającym w zależności od banku 5, 7 lub maksymalnie 10 lat, oprocentowanie kredytu zostanie „zamrożone” na ustalonym w umowie poziomie. Niezależnie od sytuacji rynkowej nie ulegnie ono zmianie – czyli raty kredytu będą identycznej wysokości. Następnie, po upływie pierwszego okresu, bank może zaproponować wysokość oprocentowania na kolejny – nowa wartość bądź odsetki będą naliczane według oprocentowania zmiennego.

**Oprocentowanie zmienne** wyrażone jest jako suma dwóch wartości: marży banku oraz aktualnego poziomu wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którym jest wskaźnik WIBOR (wkrótce zostanie zastąpiony przez WIRON). O ile marża banku jest stała, określona w umowie kredytowej, o tyle wartość WIBOR-u aktualizowana jest w zasadzie codziennie (w dni robocze). W zależności od banku przyjmowane są wartości WIBOR-u 3- i 6-miesięcznego (WIBOR 3M i WIBOR 6M), przez co oprocentowanie kredytu i wysokość raty mogą ulegać zmianom co trzy lub sześć miesięcy.

## P

### PIT

Podatek dochodowy od osób fizycznych, czyli podatek płacony od dochodu.

### Pośrednik kredytu hipotecznego

Osoba lub firma, która pośredniczy między klientem a bankami w procesie wyboru i udzielenia konkretnego kredytu hipotecznego. Dokonuje czynności związanych z przygotowaniem, oferowaniem oraz zawieraniem umów kredytowych. Wynagrodzenie pośrednika kredytowego wypłacane jest przez bank.

### **Prawo własności**

Prawo do posiadania, używania, sprzedawania lub dziedziczenia nieruchomości lub innego mienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.

### **Proces kredytowy**

Wieloetapowa procedura bankowa, której celem jest uzyskanie kredytu przez kredytobiorcę. Proces ten rozpoczyna się wraz z pierwszym zapoznaniem się przez klienta z ofertą kredytową i trwa do chwili całkowitego spłacenia zaciągniętego zobowiązania.

### **Produkt bankowy**

Gotowa, w pełni określona usługa, którą bank oferuje klientowi (osobie fizycznej lub osobie prawnej). Musi być zgodny z szeregiem regulacji prawnych, np. z ustawą Prawo bankowe czy Kodeksem cywilnym. Przykładami produktów bankowych mogą być konta, kredyty, depozyty, karty, faktoring.

### **Promesa**

Wstępna gwarancja otrzymania danej sumy pieniędzy od banku; udzielenie kredytu. W okresie pomiędzy zawarciem promesy kredytowej a podpisaniem umowy mogą zaistnieć sytuacje dyskredytujące szanse na kredyt.

### **Prowizja**

Opłata za przyznanie kredytu, płatna przed jego uruchomieniem lub doliczana do kwoty przyznanego kredytu.

### **Przeniesienie własności nieruchomości**

Sytuacja, w której utracie własności przez jedną osobę towarzyszy równoczesne jej nabycie przez inną. Przeniesienie własności następuje w momencie, w którym kupujący podpisuje umowę zakupu nieruchomości. Aby była ona formalnie ważna, musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego.

## **R**

### **Rada Polityki Pieniężnej**

Organ Narodowego Banku Polskiego. Ustala corocznie założenia polityki pieniężnej i przedkłada je do wiadomości Sejmowi równocześnie z przedłożeniem przez Radę Ministrów projektu ustawy budżetowej.

### **Rata kapitałowa**

Część raty kredytu, która faktycznie spłaca kredyt, pomniejsza co miesiąc saldo zadłużenia.

### **Rata kredytu**

Suma, na którą składają się raty kapitałowe oraz rata odsetkowa.

### **Rata odsetkowa, odsetki**

Odsetki do kredytu to dodatkowe koszty, które kredytobiorca musi zapłacić za korzystanie z pożyczonej kwoty. Naliczane są od kwoty pozostałej do spłaty, na podstawie aktualnego oprocentowania. Rata odsetkowa to comiesięczny koszt ponoszony na rzecz banku za udzielenie kredytu.

### **Raty malejące**

Metoda spłaty kredytu, w której każda kolejna spłacana rata jest niższa od raty spłacanej w poprzednim miesiącu. W miarę spłaty kredytu saldo kapitału maleje, co sprawia, że odsetki stają się mniejsze. Metoda ta prowadzi do niższego ogólnego kosztu kredytu, ale początkowe raty są wyższe.

### **Raty równe / annuitetowe**

Metoda spłaty kredytu, w której każda ze spłacanych rat ma taką samą wysokość. W pierwszych miesiącach spłaty raty równe są wyraźnie niższe od rat malejących, co odbywa się kosztem wolniejszej spłaty kredytu.

### **Refinansowanie kredytu hipotecznego**

Czynność polegająca na przeniesieniu już posiadanego kredytu hipotecznego do innego banku. Nowy bank przejmuje zobowiązanie, proponując jednocześnie lepsze warunki cenowe. Rozważając opłacalność refinansowania, należy sprawdzić nie tylko parametry nowych ofert kredytowych, ale również warunki wcześniejszej całkowitej spłaty w obecnej umowie.

### **Rekomendacja S**

Zbiór rekomendacji wydawanych przez Komisję Nadzoru Finansowego, kierowanych bezpośrednio do banków. Celem Rekomendacji S jest wypracowanie dobrych praktyk w zakresie zarządzania kredytami zabezpieczonymi hipotecznie.

### **Rozdzielność majątkowa**

Stan prawny, w którym małżonkowie utrzymują odrębne majątki i finanse w trakcie trwania małżeństwa. Oznacza to, że mienie każdego z małżonków jest osobiste i niepodzielne, a niektóre aktywa i długi nie są wspólne. Rozdzielność majątkowa może być ustanowiona na różne sposoby i ma na celu ochronę interesów finansowych i własnościowych każdego z małżonków. Umowa majątkowa, która reguluje te kwestie, nazywana jest intercyzą.

## Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania

RRSO; wyrażony w wartości procentowej w ujęciu rocznym całkowity koszt kredytu ponoszony przez klienta. Poza sumą odsetek do wyliczenia RRSO sumuje się również wszelkie koszty związane z zaciągnięciem kredytu i ustanowieniem jego zabezpieczeń, czyli m.in. koszt prowizji, wyceny nieruchomości, sumę kosztów ubezpieczenia na życie, ubezpieczenia nieruchomości i ewentualnych innych ubezpieczeń, koszty prowadzenia rachunku bankowego. Jest to wartość orientacyjna, niezakładająca zmiany oprocentowania kredytu, jego nadpłat itd.

## S

### Saldo kredytu

Kwota, którą kredytobiorca musi oddać bankowi (bez odsetek). Na początku okresu kredytu saldo kredytu jest równe pierwotnie pożyczonej sumie. W miarę spłaty kolejnych rat saldo kredytu maleje, aż osiągnie zero, co oznacza pełną spłatę kredytu lub pożyczki. Często oprócz samej pożyczonej kwoty (kredyt netto) w skład salda kredytu wchodzi także inne opłaty.

### Scoring

Proces oceny wiarygodności kredytowej lub zdolności kredytowej osoby lub firmy, w celu określenia, czy są one zdolne do spłacenia pożyczki lub kredytu. Wpływ na scoring mają wszystkie informacje przekazywane we wniosku kredytowym, takie jak wiek, wykształcenie, stan cywilny, wielkość gospodarstwa domowego, sytuacja finansowa, wysokość wkładu własnego, jak i uzyskane przez bank w wyniku weryfikacji w Biurze Informacji Kredytowej i innych bazach, np. ilość posiadanych zobowiązań, historia spłacania, częstotliwość zaciągania zobowiązań itd. Ocena scoringowa dokonywana jest automatycznie, zazwyczaj w momencie składania wniosku kredytowego, a jej pozytywny przebieg decyduje o możliwości dalszego procesowania wniosku o kredyt.

### Stopa procentowa

Koszt kapitału, jaką posiadacz kapitału uzyskuje od kapitałobiorców za udostępnienie go na ustalony czas. Stopy procentowe w Polsce są ustalane przez Radę Polityki Pieniężnej, czyli organ decyzyjny Narodowego Banku Polskiego. Wzrost / spadek stóp procentowych w mniejszym lub większym stopniu ma konsekwencje m.in. dla kredytobiorców i oszczędzających.

## T

### Taksa notarialna

Stawka wynagrodzenia notariusza za wykonanie czynności notarialnych. Jej wysokość określa się na podstawie umowy notariusza ze stronami czynności. Nie może ono jednak być wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności. Stawki maksymalne taksy notarialnej ustala rozporządzeniem Minister Sprawiedliwości.

### Transza

Część kredytu wydzielona z całej przyznanej kwoty. W transzach wypłacane są kredyty przeznaczone na budowę z deweloperem lub systemem gospodarczym. Przed uruchomieniem kolejnych transz bank dokonuje kontroli inwestycji, weryfikując postęp prac budowlanych.

## U

### Ubezpieczenie na życie

Rodzaj polisy ubezpieczeniowej, która ma na celu ochronę zarówno kredytobiorcy, jak i kredytodawcy w przypadku niezdolności kredytobiorcy do spłaty kredytu z powodu śmierci, choroby lub niezdolności do pracy.

### Ubezpieczenie nieruchomości

Rodzaj polisy ubezpieczeniowej, która zapewnia ochronę finansową właścicielowi nieruchomości w przypadku różnych zdarzeń, takich jak pożary, zalania, kradzieże, czy inne uszkodzenia mienia. To zabezpieczenie ma na celu ochronę inwestycji w nieruchomość i minimalizację ryzyka związanego z utratą wartości nieruchomości lub kosztownymi naprawami. Wykupienie polisy ubezpieczeniowej jest jednym z warunków otrzymania kredytu.

### Ubezpieczenie niskiego wkładu własnego

Dodatkowe zabezpieczenie kredytu w przypadku, gdy wnioskowana kwota jest wyższa niż 80% wartości nieruchomości (LTV jest wyższe niż 80%). W zależności od banku może ono przybierać różne formy: jednorazowej dodatkowej opłaty w momencie uruchamiania kredytu bądź podwyższonego oprocentowania do czasu, gdy saldo kredytu spadnie poniżej 80% wartości nieruchomości.

### Ubezpieczenie pomostowe

Dodatkowe zabezpieczenie na tzw. okres przejściowy, tj. od dnia uruchomienia kredytu do momentu jego prawomocnego zabezpieczenia, czyli wpisu hipoteki na rzecz banku. Z punktu widzenia kredytobiorcy ubezpieczenie pomostowe wiąże się z wyższym oprocentowaniem i wyższymi początkowymi ratami kredytu. Nowelizacja ustawy o kredycie hipotecznym zniósła możliwość pobierania przez banki dodatkowych opłat w oczekiwaniu na ustanowienie hipoteki – dla umów kredytowych od 17.09.2022 r. ubezpieczenie pomostowe już nie występuje.

### Umowa deweloperska

Dokument w formie aktu notarialnego, w którym deweloper zobowiązuje się ustanowić lub przenieść na nabywcę prawo własności domu, lub mieszkania, po zakończeniu przedsięwzięcia. Rolą umowy deweloperskiej jest ustalenie między stronami ceny i przedmiotu późniejszej umowy przenoszącej własność, a także zobowiązanie ich do jej zawarcia.

### Umowa kredytowa

Formalny dokument zawierany między kredytodawcą (np. bankiem, instytucją finansową) a kredytobiorcą, w której określa się warunki i zasady udzielenia kredytu. Umowa reguluje prawa i obowiązki obu stron w związku z przekazaniem środków finansowych na potrzeby kredytobiorcy.

### Umowa przedwstępna

Umową, w której jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, czyli docelowej umowy, którą podpiszą między sobą zainteresowani. W przypadku sprzedaży mieszkania w umowie przedwstępnej muszą znaleźć wszystkie istotne elementy, jakie powinna zawierać umowa sprzedaży, m.in. dokładne określenie nieruchomości podlegającej sprzedaży oraz jej ceny.

### Ustawa o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami z dnia 23 marca 2017 r. z późniejszymi zmianami

Najważniejszy akt prawny kompleksowo regulujący zasady oferowania kredytów hipotecznych, począwszy od prezentacji warunków cenowych, przez wydanie decyzji, aż po zawarcie umowy i późniejszą obsługę. W ustawie wskazane są również wytyczne dla banków co do istotnych parametrów kredytu, takich jak maksymalny okres kredytowania, zasady naliczania prowizji za nadpłacanie i wcześniejszą spłatę kredytu czy nawet maksymalny czas oczekiwania na wydanie decyzji kredytowej.

## W

### Wartość nieruchomości / wycena nieruchomości

Ustalana najczęściej przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowa wartość nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie przy wnioskowanym kredycie. Rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny, opierając się na dokonanych transakcjach (zawartych umowach sprzedaży) dla możliwie najbardziej podobnych nieruchomości, w możliwie najbardziej zbliżonej lokalizacji, jednocześnie jak najbardziej aktualnych. Tak przygotowana wycena dostarczana do banku jest w formie operatu szacunkowego – dokumentu mającego charakter urzędowy.

### Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego

Forma całkowitej nadpłaty kredytu, powodująca wyzerowanie salda kredytu i wygaśnięcie zobowiązania. Kredyt może być spłacony w dowolnym momencie trwania umowy kredytowej z tym zastrzeżeniem, że w części banków w okresie pierwszych 36 miesięcy liczonych od podpisania umowy bank może naliczać dodatkową prowizję rekompensacyjną, w wysokości maksymalnie 3% od kwoty nadpłacanej.

### WIBOR

Warsaw Interbank Offered Rate; średnia stopa procentowa, po jakiej największe banki w Polsce są skłonne innym bankom udzielić pożyczki w złotych na ustalony okres. Jest podstawą do określenia oprocentowania kredytów w złotych.

### WIRON

Warsaw Interest Rate Overnight; nowy indeks opracowany na podstawie jednodniowych transakcji depozytowych, zawieranych przez banki z innymi bankami, instytucjami finansowymi i dużymi przedsiębiorstwami. Od grudnia 2022 r. WIRON jest wskaźnikiem referencyjnym stopy procentowej m.in. nowo udzielanych kredytów. W przyszłości będzie jednym z najważniejszych wskaźników referencyjnych decydujących o wysokości oprocentowania kredytów zawieranych w Polsce. Zastąpi całkowicie WIBOR.

### Wkład własny

Poziom środków własnych (oszczędności), jaki kredytobiorca jest w stanie dostarczyć bankowi udzielającego kredytu. Banki wymagają, aby udział środków własnych wynosił minimum 10%, a w niektórych przypadkach nawet 20% wartości nieruchomości. Jako wkład własny może być wykorzystana również inna posiadana nieruchomość mieszkalna, pod warunkiem, że nie jest zabezpieczeniem innego zobowiązania.

### Wniosek kredytowy

Formalny dokument, który kredytobiorca składa do banku lub innej instytucji finansowej, aby ubiegać się o kredyt. Zawiera informacje niezbędne do oceny zdolności kredytowej oraz określenia warunków udzielenia kredytu, m.in. preferowaną kwotę kredytu i okres spłaty, dane osobowe i teleadresowe, wysokość dochodów i formę zatrudnienia, informacje na temat posiadanych kredytów, pożyczek itp. Osoba, która składa wniosek kredytowy, to wnioskodawca.

### Wskaźnik DStI

Debt Service to Income; koszt obsługi zadłużenia w porównaniu do dochodu kredytobiorcy. Dzięki temu wskaźnikowi bank może obliczyć, jaką część procentową rocznych dochodów pochłaniają koszty związane z zobowiązaniami finansowymi. Zaliczają się do nich raty kredytów, zaciągnięte pożyczki, zakupy na raty, limity na karcie kredytowej i na koncie.

### Współkredytobiorca

Osoba lub podmiot, który składa wniosek o kredyt razem z głównym kredytobiorcą i współdzieli odpowiedzialność za spłatę zobowiązań kredytowych. Współkredytobiorca jest równoprawnym kredytobiorcą i ma takie same prawa i obowiązki co główny kredytobiorca w kontekście danej umowy kredytowej.

## Z

### Zdolność kredytowa

Maksymalna możliwa kwota kredytu, którą bank jest gotów udzielić, przy określonych warunkach i sytuacji finansowej. Dla określenia maksymalnej zdolności kredytowej przyjmowanych jest szereg danych takich jak m.in.: wysokość dochodu netto, aktualne posiadane zobowiązania kredytowe, wiek kredytobiorcy, miejsce zamieszkania, deklarowane miesięczne wydatki gospodarstwa domowego, liczba osób na utrzymaniu czy nawet wewnętrzna bankowa ocena danej transakcji i kredytobiorcy, czyli tzw. scoring.

### Zobowiązanie kredytowe

Obietnica spłacenia pożyczonej kwoty pieniędzy wraz z odsetkami, często w ratach, zazwyczaj poprzez kredyt bankowy. Nie mylić z obciążeniem kredytowym – obciążenie kredytowe odnosi się do miesięcznych rat kredytu hipotecznego, które należy regularnie (co miesiąc) spłacać.

otodom

 NOTUS  
Finanse

 m Finanse