

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

**Jak uzyskać najlepsze
warunki i uniknąć
pułapek?**



KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Wszelkie prawa zastrzeżone. Dopuszczalne jest jedynie rozpowszechnianie całości publikacji. Rozpowszechnianie fragmentu niniejszej publikacji w jakiegokolwiek postaci jest zabronione. Wykonywanie kopii metodą kserograficzną, fotograficzną, a także kopiowanie treści na nośniku filmowym, magnetycznym lub innym powoduje naruszenie praw autorskich niniejszej publikacji.

Wszelkie znaki firmowe bądź towarowe, marki, nazwy handlowe występujące w ebooku należą do ich prawnych właścicieli a zostały użyte w niniejszej publikacji jedynie w celach informacyjnych.

Autor dołożył wszelkich starań, by zawarte w niniejszej publikacji informacje były rzetelne i aktualne. Autor nie bierze jednak żadnej odpowiedzialności zarówno za wykorzystanie tychże informacji, oraz za powiązane z tym ewentualne naruszenie praw patentowych lub autorskich.

Autor nie ponosi także żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody, mogące powstać na skutek wykorzystania informacji zawartych w niniejszej publikacji.

Grafika: canva.com

Copyright © oHipotece.pl 2023

Wydanie I, Warszawa 2023

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Czego dowiesz się z mojego e-booka?

- 1. Wstęp.**
- 2. Poznaj swoje możliwości finansowe.**
- 3. Wybierz odpowiednią ofertę kredytową.**
- 4. Zwróć uwagę na dodatkowe koszty kredytu.**
- 5. Zabezpiecz kredyt hipoteczny.**
- 6. Przeczytaj umowę kredytową ze zrozumieniem.**
- 7. Znajdź odpowiedniego eksperta finansowego.**
- 8. Sprawdź dokumenty związane z nieruchomością.**
- 9. Ustal harmonogram spłaty kredytu.**
- 10. Podsumowanie.**
- 11. Dodatkowe informacje i źródła.**

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Wstęp

Dlaczego warto zaciągnąć kredyt hipoteczny?

Kredyt hipoteczny to jedna z największych decyzji finansowych, jaką większość ludzi podejmuje w swoim życiu. Wiele osób marzy o własnym domu lub mieszkaniu, jednak koszty związane z zakupem nieruchomości są zazwyczaj zbyt duże, aby móc je pokryć z własnych oszczędności. Dlatego też wiele osób decyduje się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego.

Warto jednak pamiętać, że kredyt hipoteczny to nie tylko środki na zakup nieruchomości, ale również zobowiązanie, które trzeba spłacać przez wiele lat. Dlatego przed podjęciem decyzji o zaciągnięciu kredytu hipotecznego warto dobrze się zastanowić i przemyśleć wszystkie kwestie związane z tym zobowiązaniem.

Zapraszam do lektury!

Dawid Żychliński
Niezależny Ekspert Hipoteczny



Zakup własnego mieszkania, domu bądź działki

Najważniejszym powodem, dla którego ludzie decydują się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, jest zakup własnego mieszkania lub domu, bądź działki pod przyszłą budowę domu. Własne lokum to marzenie wielu osób, a kredyt hipoteczny jest najlepszym sposobem na jego zrealizowanie.

Oszczędność czasu

Kredyt hipoteczny to środki, które pozwalają na zakup nieruchomości, która byłaby poza zasięgiem finansowym dla większości ludzi, gdyby nie mieli na nią oszczędności. Dzięki kredytowi hipotecznemu można kupić wymarzone mieszkanie, dom lub działkę wcześniej, niż byłoby to możliwe z własnych środków.



Inwestycja

Kredyt hipoteczny może być również inwestycją. Zakup nieruchomości w dobrym miejscu, o wysokim standardzie, może przynieść znaczne zyski w przyszłości. Warto jednak pamiętać, że inwestycja ta wiąże się z ryzykiem, dlatego należy dokładnie przemyśleć wszystkie kwestie związane z kupnem nieruchomości.

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Poznaj swoje możliwości finansowe

Jak wyliczyć swoją zdolność kredytową i określić, jaki kredyt hipoteczny jest dla Ciebie najlepszy?

1/ Określ, jakie są Twoje cele finansowe?

Zanim zaczniesz porównywać oferty różnych banków, musisz dokładnie określić swoje potrzeby i możliwości finansowe. Zastanów się, ile możesz pozwolić sobie na miesięczną ratę kredytu, jak długo chcesz spłacać kredyt oraz jaką kwotę chcesz pożyczyć.

2/ Przemyśl swoją sytuację finansową

Przemyśl swoją sytuację finansową, aby określić, ile możesz pozwolić sobie na wydatek związany z kredytem hipotecznym. Wykonaj bilans swoich dochodów i wydatków, aby określić, jakie są Twoje możliwości finansowe. Upewnij się, że Twoje wydatki są realistyczne, ponieważ przecenianie swoich możliwości finansowych może prowadzić do trudności związanych z regulowaniem zobowiązań kredytowych.

3/ Zdefiniuj, jak długo chcesz mieć kredyt?

Kredyt hipoteczny jest zobowiązaniem długoterminowym, dlatego ważne jest, aby zdefiniować, jak długo chcesz go spłacać. Czy chcesz spłacać kredyt przez 20, 25 czy 30 lat? Wybór okresu spłaty kredytu może mieć wpływ na wysokość miesięcznej raty, a także na całkowity koszt kredytu. Przemyśl swoje potrzeby finansowe, aby określić, jaki okres spłaty kredytu będzie dla Ciebie najbardziej odpowiedni.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

4/ Określ, jakie są Twoje preferencje dotyczące rat?

Kredyt hipoteczny można spłacać w różnych ratach, np. w ratach równych lub malejących. Rata równa oznacza, że co miesiąc spłacasz tę samą kwotę, podczas gdy w ratach malejących rata jest wyższa na początku okresu kredytowania i stopniowo zmniejsza się wraz z upływem czasu. Określ, jakie są Twoje preferencje dotyczące rat.

5/ Zastanów się czy potrzebujesz dodatkowych usług?

Kredyt hipoteczny to nie tylko kredyt na zakup nieruchomości. Banki oferują również różnego rodzaju dodatkowe usługi, takie jak ubezpieczenie kredytu, rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy czy karty kredytowe. Zastanów się, czy potrzebujesz takich dodatkowych usług i czy są one dla Ciebie korzystne. Niektóre z tych usług mogą zwiększyć miesięczne obciążenie, dlatego warto przemyśleć, czy są one dla Ciebie potrzebne.

6/ Weź pod uwagę swoją przyszłą sytuację finansową

Przy wyborze kredytu hipotecznego ważne jest również uwzględnienie swojej przyszłej sytuacji finansowej. Czy planujesz w najbliższym czasie zmianę pracy lub przyjście na świat dziecka? Czy planujesz dalszą edukację? Te czynniki mogą mieć wpływ na Twoją zdolność kredytową w przyszłości, dlatego warto je wziąć pod uwagę przy wyborze kredytu hipotecznego.

7/ Bądź przygotowany na niespodziewane koszty

Przy zaciąganiu kredytu hipotecznego należy pamiętać, że poza ratami kredytowymi, istnieją także inne koszty związane z posiadaniem nieruchomości, takie jak podatki, opłaty za media czy koszty remontów. Warto przygotować się na te koszty i uwzględnić je w swoim budżecie.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

8/ Jak poprawić swoją zdolność kredytową?

Jeśli nasza zdolność kredytowa okazała się zbyt niska, istnieją sposoby na jej poprawę. Przede wszystkim warto uregulować wszystkie zaległości w płatnościach, aby uniknąć negatywnych wpisów w historii kredytowej. Należy również ograniczyć wydatki, a w szczególności wydatki na kredyty i pożyczki. Jeśli mamy możliwość, warto również zwiększyć swoje dochody, na przykład poprzez podjęcie dodatkowej pracy lub sprzedaż nieruchomości.

9/ Skonsultuj się z ekspertem kredytowym

Jeśli masz wątpliwości przy wyborze kredytu hipotecznego, skonsultuj się z ekspertem kredytowym. Ekspert kredytowy pomoże Ci dokładnie przeanalizować Twoją sytuację finansową oraz porównać oferty różnych banków. Ekspert kredytowy może również pomóc Ci w negocjowaniu warunków kredytu oraz przedstawić Ci różne opcje spłaty kredytu.

Podsumowując, zdefiniowanie swoich celów i potrzeb finansowych jest kluczowe przy wyborze kredytu hipotecznego. Określenie swojej sytuacji finansowej, preferencji dotyczących rat oraz przyszłych planów i zmian życiowych, pozwoli na wybór kredytu, który będzie dopasowany do Twoich potrzeb.



KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Wybierz odpowiednią ofertę kredytową

Jak porównać oferty różnych banków i wybrać najlepszą opcję dla siebie?

Wybierając kredyt hipoteczny, warto przeprowadzić dokładny research i porównać oferty różnych banków, aby wybrać najlepszą opcję dla siebie. Dzięki temu można zaoszczędzić znaczne kwoty na kosztach kredytu, a także uniknąć niekorzystnych warunków.

Jak porównać oferty różnych banków i wybrać najlepszą opcję dla siebie? Oto kilka kluczowych kroków:

1/ Określ swoje potrzeby

Zacznij od określenia, jakie są Twoje cele finansowe. Czy chcesz kupić dom, mieszkanie, czy może chcesz zainwestować w nieruchomość? Czy planujesz przeprowadzić remont lub budowę domu? Ważne jest, aby mieć jasno określone cele finansowe, ponieważ pozwoli to na dopasowanie kredytu hipotecznego do Twoich potrzeb.

2/Zbadaj oferty różnych banków

Kiedy już określiłeś swoje potrzeby i możliwości finansowe, możesz zacząć badać oferty różnych banków. Porównaj oprocentowanie kredytu, wysokość prowizji, koszty ubezpieczenia, dodatkowe opłaty oraz wymagania dotyczące zabezpieczeń.

3/ Uwzględnij różne opcje kredytowe

Warto zwrócić uwagę na różne opcje kredytowe oferowane przez banki. Często można wybrać kredyt z ratą malejącą lub stałą, z okresem karencji lub bez, z możliwością wcześniejszej spłaty bez kary lub z opłatą za wcześniejszą spłatę.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

4/ Zwróć uwagę na koszty całkowite

Podczas porównywania ofert różnych banków należy zwrócić uwagę na koszty całkowite kredytu. Przy wyborze oferty kredytowej nie skupiaj się tylko na oprocentowaniu. Dzięki dokładnej analizie kosztów całkowitych można uzyskać realny obraz kosztów związanych z kredytem hipotecznym.

5/ Sprawdź koszty dodatkowe

Przykłady takich kosztów to: prowizja bankowa, ubezpieczenia, koszty notarialne, podatki, opłaty za wcześniejszą spłatę, opłaty za obsługę kredytu czy koszty związane z wyceną nieruchomości.

Prowizja bankowa to opłata, którą bank pobiera za udzielenie kredytu. Może być naliczana w procentach od wartości kredytu lub w formie stałej kwoty. Warto porównać koszty dodatkowe ofert różnych banków, ponieważ nawet niewielka różnica w prowizji może przekładać się na duże oszczędności.

Ubezpieczenia to kolejny dodatkowy koszt. W przypadku kredytów hipotecznych wymaga się zazwyczaj ubezpieczenia nieruchomości od ryzyka takich zdarzeń jak ogień i inne zdarzenia losowe, włączając powódź.

Koszty notarialne i sądowe to opłaty, które ponosi się po zawarciu umowy kredytowej oraz aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia własności nieruchomości. Podatki to kolejny koszt, który należy wziąć pod uwagę. W przypadku kredytów hipotecznych płacone są zwykle podatki od czynności cywilnoprawnych oraz podatek od nieruchomości.

Opłata za wcześniejszą spłatę to koszt, który trzeba ponieść w przypadku chęci spłaty kredytu przed terminem. Jest to zwykle procent od kwoty kredytu, który może sięgać nawet kilku procent. Opłata za obsługę kredytu to opłata, którą bank pobiera za prowadzenie rachunku kredytowego i obsługę kredytu.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Koszty związane z wyceną nieruchomości to koszt sporządzenia opinii rzeczoznawcy majątkowego, który określi wartość nieruchomości. Koszt ten może wynieść nawet kilkaset złotych.

Wszystkie te koszty należy uwzględnić przy wyborze oferty kredytowej, ponieważ mogą one znacznie wpłynąć na całkowity koszt kredytu.

6/ Zbadaj reputację banku

Przed podpisaniem umowy warto sprawdzić reputację banku, u którego zamierzasz wziąć kredyt. Sprawdź opinie innych klientów, a także rankingi i oceny banków w różnych kategoriach.

7/ Skonsultuj się z ekspertem hipotecznym

Jeśli masz wątpliwości lub nie wiesz, jak porównać oferty różnych banków, skonsultuj się z ekspertem kredytowym. Ekspert kredytowy pomoże Ci wybrać najlepszą opcję kredytową, dostosowaną do Twoich indywidualnych potrzeb i możliwości.

8/ Wysokość raty i harmonogram spłaty

Ważnym czynnikiem przy wyborze kredytu hipotecznego jest również wysokość raty oraz harmonogram spłaty. Zanim podpiszesz umowę, warto dokładnie przeanalizować harmonogram spłat i upewnić się, że będziesz w stanie regularnie spłacać raty. Nie warto zaciągać zbyt wysokiego kredytu, który może okazać się ciężarem dla Twojego budżetu domowego.

9/ Rodzaj kredytu

Kredyty hipoteczne oferowane przez banki różnią się między sobą nie tylko oprocentowaniem, ale również warunkami związanymi z kredytem. Istnieją między innymi kredyty z okresowo stałą stopą procentową lub zmienną stopą procentową. Zanim wybierzesz ofertę, dokładnie przeanalizuj warunki związane z kredytem i upewnij się, że wybrany przez Ciebie rodzaj kredytu jest najlepszy dla Twojej sytuacji finansowej.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

10/ Dodatkowe korzyści

Niektóre banki oferują dodatkowe korzyści dla klientów, którzy zdecydują się na skorzystanie z ich oferty kredytowej. Mogą to być między innymi: karta kredytowa, zwrot części opłat za kartę kredytową lub darmowe ubezpieczenie. Warto sprawdzić, jakie korzyści oferują poszczególne banki i wybrać ofertę, która będzie dla Ciebie najbardziej korzystna.

BENEFIT



KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Zwróć uwagę na dodatkowe koszty kredytu

Jakie są dodatkowe koszty związane z kredytem hipotecznym i jak uniknąć pułapek?

1/ Opłaty bankowe

Każdy bank pobiera opłaty związane z udzieleniem kredytu hipotecznego. Mogą to być opłaty za przygotowanie umowy, za wycenę nieruchomości, za otwarcie konta bankowego czy za prowadzenie kredytu jak również koszty związane z przedłużeniem okresu kredytowania. W niektórych przypadkach kredytobiorcy mogą potrzebować przedłużenia okresu kredytowania ze względu na nieprzewidziane okoliczności, takie jak utrata pracy, rozwód lub choroba. W takim przypadku bank może przedłużyć okres kredytowania, ale może to wiązać się z dodatkowymi kosztami. Opłaty te zależą od banku i rodzaju kredytu, dlatego warto dokładnie sprawdzić, jakie koszty będziesz musiał ponieść.

2/ Ubezpieczenie nieruchomości

Kredyt hipoteczny zawsze wiąże się z zabezpieczeniem kredytu na nieruchomości, na którą zostanie udzielony. W związku z tym, bank zawsze wymaga, aby nieruchomość mieszkalna była ubezpieczona od ognia i innych zdarzeń losowych oraz powodzi. Ubezpieczenie nieruchomości jest dodatkowym kosztem, który musisz ponieść. Warto porównać oferty różnych ubezpieczycieli, aby wybrać najlepszą opcję.

3/ Ubezpieczenie na życie, utraty dochodu lub poważnego zachorowania

Warto zwrócić uwagę na to, czy bank wymaga ubezpieczenia kredytu hipotecznego. Jest to ważne, ponieważ ubezpieczenie może znacznie podwyższyć całkowity koszt kredytu, a niektóre banki wymagają dodatkowych ubezpieczeń, takich jak ubezpieczenie na życie, od utraty pracy czy poważnego zachorowania.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Jeśli bank wymaga ubezpieczenia kredytu hipotecznego, warto dokładnie przeanalizować, jakie koszty z tym związane wiązą się z daną ofertą. W przypadku ubezpieczenia kredytu hipotecznego koszty będą uzależnione od kilku czynników, w tym od wartości kredytu, wieku kredytobiorcy, stanu zdrowia, stylu życia i wiele innych. Koszty ubezpieczenia mogą być wyższe, jeśli kredytobiorca ma więcej niż 50 lat, ponieważ zwiększa to ryzyko chorób i innych powikłań zdrowotnych.

4/ Ubezpieczenie niskiego wkładu

Ubezpieczenie najczęściej obejmuje kredyty hipoteczne, których wkład własny kredytobiorcy jest mniejszy jak 20% całości inwestycji. W przypadku ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, koszty będą uzależnione od wielu czynników, w tym od wielkości wkładu własnego, wysokości kredytu i okresu spłaty. Warto sprawdzić czy koszt składki ubezpieczeniowej bierze na siebie bank, czy ceduje do opłacania przez kredytobiorcę. W przypadku cedowania kosztu na kredytobiorcę koszt ubezpieczenia niskiego wkładu własnego może być bardzo wysoki, co znacznie podnosi koszt całkowity kredytu.

5/ Ubezpieczenie pomostowe

Rodzaj zabezpieczenia, które stosują banki i naliczane jest z chwilą wypłaty pierwszych środków z kredytu aż do chwili, gdy sąd wieczystoksięgowy nie wpisze hipoteki banku do księgi wieczystej nieruchomości. Okres pobierania przez bank ubezpieczenia pomostowego zależy także od tego czy nieruchomość posiada już założoną księgę wieczystą. Bowiem w przypadku braku założonej księgi wieczystej, jak ma to miejsce chociażby na rynku pierwotnym, gdy deweloper buduje nieruchomość okres pobierana ubezpieczenia pomostowego może wynieść nawet 2 do do 3 lat co znacząco zwiększy miesięczne koszty obsługi kredytu. Kredytobiorcy, którym sąd wieczystoksięgowy dokona bądź dokonał wpisu hipoteki od dnia 17/09/2022 r. podlegają pod nowe regulacje prawne mówiące, iż cały pobrany koszt ubezpieczenia pomostowego ma zostać zwrócony przez bank na rachunek bankowy kredytobiorcy bądź na rachunek kredytu z przeznaczeniem na wcześniejszą spłatę.

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Zabezpiecz kredyt hipoteczny

Jakie są rodzaje zabezpieczeń kredytu hipotecznego i co warto wiedzieć na ten temat?

Zaciągając kredyt hipoteczny, ważne jest, aby zabezpieczyć swoje zobowiązanie. Bank, udzielając kredytu hipotecznego, wymaga zazwyczaj zabezpieczenia w postaci nieruchomości, na której będzie udzielany kredyt. Jednak istnieją również inne formy zabezpieczenia, o których warto wiedzieć. W tym rozdziale omówię rodzaje zabezpieczeń kredytu hipotecznego, jakie istnieją oraz co warto wziąć pod uwagę przy ich wyborze.

1/Zabezpieczenie hipoteczne

Zabezpieczenie hipoteczne to najczęściej stosowane zabezpieczenie kredytu hipotecznego. Polega ono na ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, na której będzie udzielany kredyt. Hipoteka jest wpisana do księgi wieczystej nieruchomości i daje bankowi prawo do uzyskania środków ze sprzedaży obciążanej nieruchomości w przypadku niewywiązania się z zobowiązań kredytowych. Warto wiedzieć, że hipoteka jest również stosowana w przypadku kredytów remontowych i budowlanych. W takim przypadku hipoteka dotyczy nieruchomości, która jest lub będzie wykorzystana jako zabezpieczenie kredytu.

2/ Zabezpieczenie wekslowe

Zabezpieczenie wekslowe polega na zastawieniu wierzytelności. W praktyce oznacza to, że bank otrzymuje od kredytobiorcy weksel na kwotę kredytu, który może zrealizować w przypadku niewywiązania się z umowy kredytowej w terminie wyznaczonym przez bank. Weksel in blanco to ważny dokument finansowy, ponieważ pozwala na dokonanie egzekucji przez bank w razie nieterminowej spłaty kredytu przez kredytobiorcę. Warto wiedzieć, że zabezpieczenie wekslowe jest mniej popularne niż hipoteka, ale stosowane niekiedy na równi z zabezpieczeniem hipotecznym jako dodatkowe zabezpieczenie.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

3/ Cesja praw z polisy na życie

Kolejnym ważnym rodzajem zabezpieczenia kredytu hipotecznego jest cesja praw z polisy na życie. W ramach zabezpieczenia kredytu hipotecznego kredytobiorca zobowiązuje się do przekazania bankowi prawa do wypłaty środków z polisy na życie, na której jest ubezpieczony. Dzięki temu bank może w razie potrzeby odzyskać swoje pieniądze z polisy w przypadku śmierci kredytobiorcy.

4/ Cesja praw z polisy nieruchomości

Zabezpieczenie na zasadzie cesji polega na przekazaniu bankowi praw do uzyskania odszkodowania z tytułu szkód powstałych w związku z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie kredytu.

5/ Cesja praw przelewu wierzytelności z umowy deweloperskiej oraz wierzytelności z rachunku powierniczego

Jest to czasowe zabezpieczenie, stosowane dla umów kredytu hipotecznego, których celem jest zakup nieruchomości finansowanych z rynku pierwotnego, które są w trakcie budowy i które nabywane są na podstawie umowy deweloperskiej. Zabezpieczenie to umożliwia bankowi odzyskanie pieniędzy wpłaconych na rachunek dewelopera w razie jego upadłości, bądź odstąpienia od umowy deweloperskiej przez kredytobiorcę. Zabezpieczenie obowiązuje do chwili przeniesienia praw własności budowanej nieruchomości na kredytobiorcę przez dewelopera. Z chwilą dostarczenia aktu notarialnego przenoszącego własność na kredytobiorcę zabezpieczenie wygasa.

6/ Zabezpieczenie z poręczeniem

Ostatnim rodzajem zabezpieczenia kredytu hipotecznego, o którym warto wspomnieć, jest poręczenie. W przypadku poręczenia, osoba trzecia zobowiązuje się do spłaty kredytu w przypadku niewywiązania się z niego przez kredytobiorcę. Poręczenie może być udzielone przez osobę prywatną. Warto jednak pamiętać, że nie zawsze jest to najlepsze rozwiązanie, ponieważ w przypadku niewypłacalności kredytobiorcy, bank może dochodzić swoich roszczeń od poręczyciela, co może prowadzić do trudnych sytuacji finansowych.

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Podsumowując, zabezpieczenia kredytu hipotecznego są bardzo ważne, ponieważ pozwala to bankom na zminimalizowanie ryzyka kredytowego. Kredytobiorcy powinni dokładnie przeanalizować oferty banków i wybrać taką, która będzie dla nich najkorzystniejsza pod względem zabezpieczeń, kosztów oraz warunków spłaty. Warto również pamiętać, że decyzja o zaciągnięciu kredytu hipotecznego powinna być przemyślana i dobrze przeanalizowana, ponieważ zobowiązanie to jest długoterminowe i wiąże się z dużymi kosztami.



KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Przeczytaj umowę kredytową ze zrozumieniem

Jakie klauzule umowne warto dokładnie przeanalizować?

Podpisanie umowy kredytowej to poważny krok, który ma duże konsekwencje finansowe. Dlatego przed podpisaniem umowy należy dokładnie przeanalizować jej treść i zwrócić uwagę na klauzule, które mogą mieć wpływ na koszty i warunki spłaty kredytu hipotecznego. W tym rozdziale omówię, jakie klauzule umowne warto dokładnie przeanalizować i jakie pułapki mogą czyhać w umowie kredytowej.

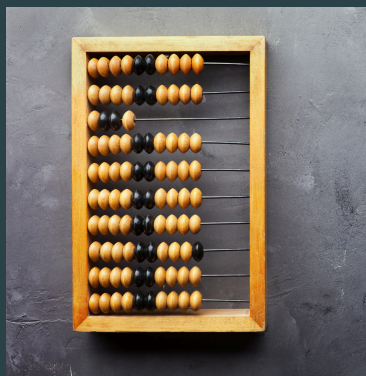


Oprocentowanie kredytu to jeden z najważniejszych elementów umowy kredytowej, który decyduje o kosztach kredytu. Warto dokładnie sprawdzić, jakie oprocentowanie zostało nam zaproponowane oraz jakie są jego warunki. Zdarza się, że banki proponują niższe oprocentowanie na początku umowy, aby przyciągnąć klientów, a następnie podnoszą je w kolejnych latach. Dlatego warto zwrócić uwagę na to, jakie są warunki zmiany oprocentowania oraz jaką bank stosuje tzw. marżę, czyli stały składnik oprocentowania kredytu hipotecznego. Czym wyższa marża kredytu tym wyższy koszt kredytu w przypadku zmiany w górę wysokości oprocentowania.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Opłaty i prowizje poza oprocentowaniem kredytu. Warto sprawdzić, jakie są ich wysokości oraz na jakich zasadach są pobierane. Niektóre banki stosują wysokie prowizje za udzielenie kredytu, co może znacząco podwyższyć koszty kredytu. Ważne jest również, aby zwrócić uwagę na opłaty związane z obsługą kredytu oraz na opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu.



Okres spłaty kredytu jest kolejnym ważnym elementem umowy kredytowej. Warto dokładnie przeanalizować, na jak długi okres został zaciągnięty kredyt oraz jakie są jego warunki. Czy bank stosuje karencję w spłacie kapitału kredytu, czy karencja wydłuża okres kredytowania. Należy zwrócić uwagę na to, czy bank umożliwia wcześniejszą spłatę kredytu oraz czy wiąże to się z dodatkowymi kosztami. Warto również zwrócić uwagę na to, jakie są konsekwencje braku spłaty kredytu w terminie oraz czy bank oferuje możliwość przedłużenia okresu spłaty.



Zabezpieczenie kredytu hipotecznego i rodzaje są wyszczególnione w umowie kredytowej. Należy zwrócić uwagę jakich rodzajów zabezpieczeń wymaga od nas bank, na jakie kwoty dokonywane są zabezpieczenia, oraz na jak duże sumy ubezpieczeń musimy ubezpieczyć swoją nieruchomość lub życie i zdrowie.



KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Oprócz wymienionych powyżej klauzul, warto dokładnie przejrzeć całą umowę kredytową i zwrócić uwagę na kilka innych ważnych kwestii:

1

Po pierwsze, należy zwrócić uwagę na datę zawarcia umowy oraz termin rozpoczęcia spłaty kredytu.

Po drugie w jakim czasie oczekuje od nas bank na uruchomienie przyznanych środków z kredytu, tzw. okres ważności umowy kredytowej. Podpisana umowa kredytowa ulega automatycznie anulowaniu przez bank w przypadku, gdy kredyt nie zostanie uruchomiony w terminie zapisanym w umowie kredytowej.

2

3

Po trzecie terminy wypłaty transz kredytu, czy aby na pewno są realne i wykonalne, gdyż sztywno zapisane w umowie o ile podlegają aneksowaniu o tyle każdy aneks może wiązać się z opłatą a nawet ponownym zbadaniem zdolności kredytowej.

Po czwarte warto zwrócić uwagę na koszty dodatkowe, takie jak opłaty za przeliczenie waluty kredytu, prowizję bankową czy koszty związane z ubezpieczeniem kredytu. Warto wiedzieć, że niektóre banki oferują niższe oprocentowanie, ale zwiększają koszty dodatkowe, co w skrajnych przypadkach może skutkować tym, że finalnie spłacimy więcej niż w przypadku wyższego oprocentowania.

4

5

Po piąte warto zwrócić uwagę na klauzule dotyczące wcześniejszej spłaty kredytu. Niektóre banki mogą nałożyć na nas dodatkowe opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu, co może skutkować zwiększeniem kosztów kredytu.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

6

Po szóste należy zwrócić uwagę na klauzule dotyczące ubezpieczenia kredytu. W niektórych przypadkach bank może wymagać od nas wykupienia dodatkowego ubezpieczenia, co może skutkować dodatkowymi kosztami.

7

Po siódme warto dokładnie przeanalizować klauzule dotyczące zmiany oprocentowania kredytu. Niektóre banki oferują kredyty zmiennoprocentowe, co oznacza, że oprocentowanie może zmieniać się w trakcie spłacania kredytu. Warto wiedzieć, jakie są zasady zmiany oprocentowania i kiedy ono następuje.

Podsumowując, przeczytanie umowy kredytowej to nie tylko formalność, ale bardzo ważny krok w procesie zaciągania kredytu hipotecznego. Dlatego warto dokładnie przeanalizować wszystkie klauzule umowy oraz zwrócić uwagę na wszystkie ważne kwestie, takie jak koszty dodatkowe, wcześniejsza spłata kredytu czy zmiana oprocentowania oraz daty. Dzięki temu unikniemy niepotrzebnych kosztów i zabezpieczymy swoją przyszłość finansową. Przypominam, że zaciągnięcie kredytu hipotecznego jest poważnym zobowiązaniem na wiele lat, dlatego warto mieć pewność, że terminy spłat są dopasowane do naszych możliwości finansowych. Dlatego **zanim podpiszesz umowę, przeczytaj ją kilka razy**. Czytaj powoli i skup się na każdym zdaniu, aby upewnić się, że rozumiesz, co jest napisane. Jeśli coś jest dla Ciebie niejasne, zapytaj o wyjaśnienie. Nie podpisuj umowy, jeśli nie jesteś pewien, że rozumiesz jej treść.

UMOWA
KREDYTOWA



KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Znajdź odpowiedniego eksperta kredytowego

Jak wybrać najlepszego eksperta kredytowego i czego można się spodziewać od jego pomocy?

Wybór kredytu hipotecznego to decyzja, która wymaga dokładnego przemyślenia i rozważenia. Nie jest to łatwe zadanie, zwłaszcza jeśli nie masz wystarczającej wiedzy na temat rynku kredytów hipotecznych. W takiej sytuacji warto zwrócić się o pomoc do specjalisty – eksperta kredytowego. Takie wsparcie może okazać się cenne, zwłaszcza dla osób, które dopiero zaczynają swoją przygodę z kredytami hipotecznymi i nie mają doświadczenia w tym zakresie. W tym rozdziale przedstawię, jak wybrać najlepszego eksperta kredytowego i czego można się spodziewać od jego pomocy.

Kim jest ekspert kredytowy?

Ekspert kredytowy to osoba, która oferuje pomoc w zakresie wyboru najodpowiedniejszego kredytu hipotecznego. Może to być doradca zatrudniony w banku, ale także niezależny specjalista. W przeciwieństwie do pracowników banków, którzy oferują produkty tylko swojej instytucji, niezależny ekspert kredytowy ma dostęp do ofert wielu banków i instytucji finansowych, dzięki czemu może pomóc w znalezieniu najkorzystniejszej oferty dla danego klienta.

A hand with a pink finger pointing upwards towards a light blue rectangular button with rounded corners. The button has the word "Expert" written on it in a white, serif font. The background is a solid teal color.

Expert

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Jak wybrać najlepszego eksperta kredytowego?

Pierwszym krokiem do znalezienia dobrego eksperta kredytowego jest poszukiwanie takiej osoby w swoim najbliższym otoczeniu. Warto zapytać rodzinę, przyjaciół lub znajomych, czy nie mieli oni do czynienia z dobrym ekspertem kredytowym i polecają taką osobę. Warto również poszukać informacji na forach internetowych i w grupach dyskusyjnych dotyczących finansów i kredytów hipotecznych.

Kolejnym krokiem jest zweryfikowanie kwalifikacji eksperta kredytowego. Dobry ekspert hipoteczny powinien mieć odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w branży finansowej. Im więcej lat pracy w branży i więcej udanych kredytów za ekspertem, tym bardziej będzie w stanie nam pomóc. Ważne jest również to, żeby ekspert kredytowy był w stanie odpowiedzieć na nasze pytania i wyjaśnić wszelkie wątpliwości, które mogą pojawić się w trakcie procesu kredytowego. Oprócz tego, warto sprawdzić, jakie opinie ma ekspert kredytowy w internecie lub zasięgnąć opinii innych klientów, którzy korzystali z usług danego eksperta. Wyszukanie informacji na temat eksperta w internecie może pomóc nam w podjęciu decyzji o skorzystaniu z jego usług. Można to zrobić poprzez sprawdzenie strony internetowej eksperta kredytowego.

Kolejną ważną kwestią jest to, czy ekspert kredytowy ma dostęp do ofert kredytowych różnych banków. Warto zwrócić uwagę, czy ekspert oferuje kredyty tylko jednego banku, czy też ma dostęp do ofert kilku banków. Im większy dostęp do ofert, tym większa szansa na znalezienie najlepszego kredytu hipotecznego.

Ostatnią kwestią, na którą warto zwrócić uwagę przy wyborze eksperta kredytowego, jest to, czy jest on całkowicie niezależny. Zdarza się, że eksperci kredytowi są związani z danym bankiem lub mają z nim umowę na wyłączność. W takiej sytuacji może to wpłynąć na nieobiektywność eksperta i rekomendację oferty, która nie będzie najlepsza dla klienta. Warto zatem zwrócić uwagę na to, czy ekspert kredytowy jest całkowicie niezależny.

Podsumowując, wybór odpowiedniego eksperta kredytowego jest kluczowy w procesie zaciągania kredytu hipotecznego. Należy zwrócić uwagę na kwalifikacje, doświadczenie, dostęp do ofert różnych banków oraz na to, czy ekspert jest całkowicie niezależny.

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Czego można spodziewać się od pomocy eksperta kredytowego?

Dobry ekspert kredytowy powinien pomóc w wyborze najlepszej oferty kredytowej, uwzględniając indywidualne potrzeby i preferencje klienta. Ekspert powinien także wyjaśnić wszystkie kwestie związane z kredytem hipotecznym, w tym koszty, ryzyka i warunki spłaty. Ekspert kredytowy jest również w stanie pomóc nam wypełnić dokumenty i przygotować wniosek kredytowy. W ten sposób unikniemy błędów, które mogą prowadzić do opóźnień w procesie uzyskania kredytu. Dobry ekspert kredytowy powinien być komunikatywny, cierpliwy i skłonny do wyjaśnienia wszelkich wątpliwości, powinien być dostępny i chętny do pomocy, nie tylko przed podpisaniem umowy kredytowej, ale także po jej podpisaniu. Dobry ekspert kredytowy powinien być także pomocny i skłonny do kontaktu ze wszystkimi stronami zainteresowanymi transakcją (biuro nieruchomości, deweloper, zbywca).



KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Sprawdź dokumenty związane z nieruchomością

Jakie dokumenty należy sprawdzić przed zakupem nieruchomości i na co zwrócić uwagę?

Przed zakupem nieruchomości istotne jest dokładne sprawdzenie dokumentów związanych z daną nieruchomością. W tym rozdziale omówię, jakie dokumenty powinny nas interesować oraz jakie informacje zawierają, a także na co należy zwrócić uwagę przy ich analizie.

Księga Wieczysta

to dokument, który warto sprawdzić przed zakupem nieruchomości. To właśnie w niej znajdziemy informacje o aktualnym właścicielu nieruchomości, ewentualnych obciążeniach, takich jak hipoteki czy służebności, a także o tym, czy nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek roszczeń. Księga wieczysta jest prowadzona przez sąd rejonowy i stanowi oficjalne źródło informacji o nieruchomości.

Warto dokładnie przejrzeć księgę wieczystą, aby upewnić się, że nieruchomość nie jest obciążona jakimiś zobowiązaniami, które mogą wpłynąć na jej wartość lub utrudnić jej sprzedaż w przyszłości.

Należy zwrócić uwagę na informacje dotyczące:

- władzy nabywczej,
- sposobu nabycia nieruchomości,
- rodzaju nieruchomości,
- adresu nieruchomości,
- liczby i treści wpisów hipotecznych,
- informacji o ewentualnych prawach innych osób, takich jak służebności czy umowy najmu.

Obciążenia, które nie blokują sprzedaży nieruchomości ani zabezpieczenia się na niej przez banki to:

- służebność gruntowa (przechodu i przejazdu przez nieruchomość),
- służebność przesyłu,
- hipoteka zbywcy w dziale IV księgi wieczystej pod warunkiem, że zostanie spłacona z kredytu hipotecznego kupującego.



KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Akt notarialny / Postanowienie sądu

To kolejny dokument, który powinien zainteresować każdego kupującego nieruchomość, w szczególności gdy nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej. To on stanowi podstawę prawną nabycia nieruchomości. Warto dokładnie zapoznać się z jego treścią i sprawdzić, czy wszystkie niezbędne informacje zostały w nim zawarte.



W tym powinny znaleźć się informacje o:

- sprzedającym bądź poprzednim właścicielu – imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL lub NIP,
- kupującym bądź nowym właścicielu – imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL lub NIP,
- nieruchomości – dokładny adres, numer księgi wieczystej oraz numer działki ewidencyjnej,
- cenie nieruchomości oraz sposób jej zapłaty,
- terminie przekazania nieruchomości,
- ewentualnych obciążeniach nieruchomości, takich jak hipoteka czy służebność.

W przypadku kupna nieruchomości musisz mieć pewność, że sprzedający ma prawo ją sprzedać. Najlepiej więc poprosić go o udostępnienie dokumentów potwierdzających prawo własności do nieruchomości, takie jak:

- odpis z księgi wieczystej, który jest dokumentem potwierdzającym własność, albo numer księgi wieczystej, który pozwoli na elektroniczną weryfikację księgi pod adresem <https://ekw.ms.gov.pl>, albo
- akt notarialny, w którym sprzedający nabył prawa do nieruchomości, albo
- postanowienie sądu, albo
- inną umowę potwierdzającą prawo do nieruchomości.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Kolejną ważną sprawą jest sprawdzenie, czy sprzedający posiada decyzje administracyjne dotyczące nieruchomości. Takie decyzje są potrzebne w przypadku budowy domu, rozbudowy budynku, czy też zmiany przeznaczenia gruntów. Decyzje te muszą zostać wydane przez odpowiednie organy państwowe i na ich podstawie można legalnie wykonywać określone prace, są nimi:

- pozwolenie na budowę lub zgłoszenie prac budowlanych,
- pozwolenie na użytkowanie bądź zgłoszenie braku sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia budowy,
- decyzja o warunkach zabudowy (potwierdzająca możliwość zabudowy mieszkaniowej na działce),
- uchwała miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (potwierdzająca możliwość zabudowy mieszkaniowej na działce),
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (potwierdzająca możliwość zabudowy mieszkaniowej na działce),
- decyzja podziałowa bądź scalająca działki.

Warto poznać historię nieruchomości i zwrócić uwagę na wszelkie informacje dotyczące remontów i modernizacji, a także ewentualnych wad i usterek. Można zweryfikować plany budynków, rysunki techniczne, listę użytych materiałów i technologii, koszty budowy, przepisy dotyczące budownictwa, pozwolenia na budowę i wiele innych. Wszystkie te dokumenty mogą pomóc w ocenie jakości nieruchomości i ewentualnych kosztów związanych z utrzymaniem budynku w przyszłości.

W przypadku mieszkań warto zwrócić szczególną uwagę na dokumentację techniczną, która zawiera informacje o stanie technicznym budynku. Przed zakupem nieruchomości warto również zwrócić uwagę na to, czy budynek jest objęty gwarancją dewelopera. W przypadku mieszkań nowych lub odnowionych, deweloper może zaoferować gwarancję na określony czas, która obejmuje koszty ewentualnych napraw w wyniku wad konstrukcyjnych lub wykończenia. Warto upewnić się, jakie naprawy są objęte gwarancją oraz na ile lat jest ona udzielana.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Nie należy zapominać także o dokumentacji technicznej domu, takiej jak na przykład plan zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę czy dokumentacja geodezyjna. Te dokumenty pozwalają na poznanie szczegółów dotyczących nieruchomości, takich jak na przykład wymiary działki, planowane inwestycje w okolicy czy warunki zabudowy, w szczególności:

- wypis z rejestru gruntów (wskaże numer działki oraz w uwagach odnotowuje szczególne fakty przeznaczenia nieruchomości lub obciążenia),
- wyrys z mapy ewidencyjnej lub kopia mapy ewidencyjnej (wskaże naniesione budynki na działkę, oraz pokaże czy dane budynki nie wystają poza obręb geodezyjny działki),
- wypis z kartoteki budynków (wskaże szczegóły zabudowań na działce wraz z ich opisem i obmiarem).

Podsumowując, przed zakupem nieruchomości ważne jest, aby przeprowadzić dokładne badania dotyczące nieruchomości oraz jej historii. Zwróć uwagę na kwestie prawne, techniczne i finansowe, a także na stan budynku i jego otoczenia. Pamiętaj, że zakup nieruchomości jest zawsze dużym przedsięwzięciem, dlatego warto skonsultować się z doświadczonym specjalistą, który pomoże Ci w dokonaniu właściwej decyzji. W razie wątpliwości, warto skorzystać z pomocy prawnika lub eksperta kredytowego, którzy pomogą w interpretacji dokumentów i udzielą odpowiedzi na wszystkie pytania.



KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Ustal harmonogram spłaty kredytu

Jak wybrać odpowiedni harmonogram spłaty kredytu i na co zwrócić uwagę?

Po wybraniu najkorzystniejszej oferty kredytowej nadszedł czas na ustalenie harmonogramu spłaty kredytu. Harmonogram spłaty to nic innego jak terminy i wysokości rat, jakie będziemy musieli spłacać w okresie kredytowania. Wybór odpowiedniego harmonogramu spłaty to bardzo ważna kwestia, która wpłynie na wysokość miesięcznej raty i całkowity koszt kredytu. W tym rozdziale omówię, jak wybrać najlepszy harmonogram spłaty kredytu hipotecznego i na co zwrócić uwagę przy jego ustalaniu.

Przed przystąpieniem do omawiania sposobów ustalania harmonogramu spłaty kredytu, warto poznać dwa podstawowe rodzaje takich harmonogramów:

a) raty równe

Harmonogram spłaty kredytu z równymi ratami jest najczęściej wybierany przez kredytobiorców. Polega on na tym, że rata kredytu jest stała przez cały okres spłaty kredytu. Oznacza to, że każda rata składa się z części kapitałowej (która zmniejsza saldo zadłużenia) oraz odsetkowej (która stanowi dochód dla banku). Wraz z upływem czasu udział części kapitałowej w każdej racie rośnie, a odsetkowej maleje.

b) raty malejące

Harmonogram spłaty kredytu z malejącymi ratami to opcja, w której wysokość raty zmniejsza się wraz z upływem czasu, a kapitał kredytu jest rozłożony na równe części w całym okresie kredytowania. Pierwsze raty są wyższe niż w przypadku równej raty, ale z czasem stają się niższe. Wynika to z faktu, że w początkowej fazie spłacamy większą część odsetkową ale jednocześnie zaczynamy szybciej spłacać kapitał kredytu.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Jak wybrać harmonogram spłaty kredytu?

Wybór harmonogramu spłaty kredytu to bardzo ważna kwestia, która wpłynie na nasze finanse w ciągu kilkunastu lub kilkudziesięciu lat. W zależności od indywidualnych preferencji, klienci banków mogą wybierać między ratami równymi a malejącymi. Każdy z tych rodzajów rat ma swoje zalety i wady, dlatego warto dokładnie je przeanalizować przed podjęciem decyzji.

Raty równe są najprostszą formą spłaty kredytu hipotecznego. Oznaczają one, że wysokość raty jest stała przez cały okres kredytowania. Dzięki temu łatwo jest zaplanować budżet domowy, ponieważ miesięczne koszty pozostają stałe. Wadą rat równych jest to, że w początkowej fazie spłaty kredytu duża część raty przeznaczana jest na spłatę odsetek, a niewiele na redukcję kapitału. Dopiero w późniejszych latach spłaty większa część raty jest przeznaczana na spłatę kapitału, co oznacza, że spłata kredytu trwa dłużej.

Raty malejące są kolejnym sposobem spłaty kredytu hipotecznego. Polegają one na tym, że w początkowej fazie spłaty klient płaci wyższe raty, ponieważ większa część raty jest przeznaczana na spłatę kapitału, a mniejsza na spłatę odsetek. W miarę upływu czasu, kiedy kwota kapitału do spłaty maleje, rata staje się coraz niższa. Wadą tej formy spłaty kredytu jest to, że w początkowej fazie spłaty klient musi dysponować większymi środkami finansowymi, aby móc płacić wyższe raty. Jednocześnie podkreślić należy, że kredyt w ratach malejących zawsze będzie tańszy od kredytu w ratach równych.

Przy wyborze harmonogramu spłaty kredytu hipotecznego warto również zwrócić uwagę na okres spłaty kredytu. Im krótszy okres, tym wyższe raty, ale i niższy koszt kredytu w skali całego okresu. Dłuższy okres spłaty oznacza niższe raty, ale i wyższy koszt kredytu.

Oprócz ustalenia harmonogramu spłaty kredytu, istnieje jeszcze jedna ważna kwestia związana z płatnościami, którą należy rozważyć - czy warto wybrać opcję wczesnej spłaty kredytu i jakie są związane z tym koszty?

Opcja wcześniejszej spłaty kredytu to możliwość spłaty całości lub części kredytu przed terminem jego wygaśnięcia.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

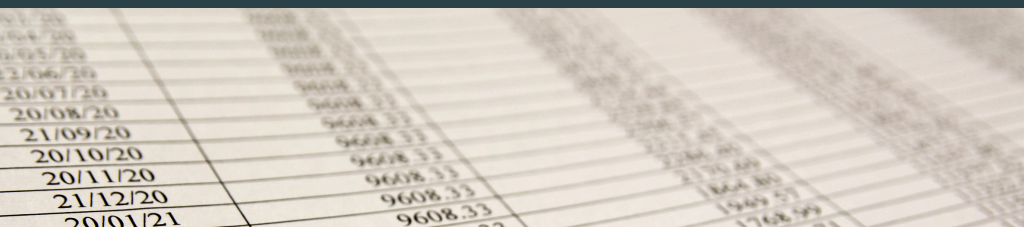
W przypadku kredytów hipotecznych zazwyczaj nie ma konieczności uzyskiwania zgody banku na dokonanie wcześniejszej spłaty, jednak warto dokładnie przeczytać umowę kredytową i sprawdzić, czy nie ma w niej jakichś ograniczeń w tym zakresie.

Przede wszystkim warto zastanowić się, czy wcześniejsza spłata kredytu jest dla nas opłacalna. Z jednej strony, wcześniejsza spłata pozwala zaoszczędzić na kosztach związanych z obsługą kredytu, takich jak odsetki, prowizje czy opłaty dodatkowe. Z drugiej strony, w przypadku spłaty przed terminem, tracimy szansę na zainwestowanie tych pieniędzy w inny sposób.

Warto zwrócić uwagę na to, że wcześniejsza spłata kredytu zazwyczaj wiąże się z kosztami. Banki mogą pobierać opłaty rekompensacyjne związane z wcześniejszą spłatą. Wysokość tych opłat różni się w zależności od banku i umowy kredytowej, dlatego warto dokładnie sprawdzić, jakie koszty z tym związane będą nas obowiązywały.

Warto również pamiętać, że wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego może wiązać się z pewnymi ograniczeniami. Jeśli na przykład korzystaliśmy z programu "Mieszkanie dla Młodych", spłata kredytu przed upływem 5 lat od daty podpisania umowy o kredyt hipoteczny skutkuje koniecznością części zwrotu uzyskanej dopłaty. Sytuacja związana z ograniczeniami dot. wcześniejszej spłaty praktycznie zawsze dotyczy dotowanych programów przez Państwo.

Podsumowując, wybór opcji wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego zależy od naszych potrzeb i sytuacji finansowej a także od zapisów umowy kredytowej.



20/04/20	9608.33	1768.29
20/05/20	9608.33	1768.29
20/06/20	9608.33	1768.29
20/07/20	9608.33	1768.29
20/08/20	9608.33	1768.29
20/09/20	9608.33	1768.29
20/10/20	9608.33	1768.29
20/11/20	9608.33	1768.29
21/12/20	9608.33	1768.29
20/01/21	9608.33	1768.29

KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Podsumowanie

Najważniejsze rzeczy, które warto wiedzieć przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego.

W tym rozdziale podsumuję najważniejsze rzeczy, które warto wiedzieć przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego.



Wysokość wkładu własnego

Wkład własny to kwota, jaką kredytobiorca wnosi na poczet ceny nieruchomości. Im wyższy wkład własny, tym niższa będzie kwota kredytu, co może przynieść korzyści w postaci niższej raty lub niższej kwoty odsetek do spłaty. W Polsce obecnie dostępne są programy dotowane umożliwiające zaciągnięcie kredytu bez żadnego wkładu własnego, lecz obowiązują w nich zarówno limity cen nieruchomości jak i inne obwarowania warunkujące możliwość skorzystania z programu. Osoby, które nie łapią się na program bez wkładu własnego muszą wnieść minimum 10% swoich środków jako wkład własny.

Budżet domowy

Przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego warto dokładnie przeanalizować swój budżet domowy i określić, ile miesięcznie można przeznaczyć na spłatę rat kredytu. Należy pamiętać, że kredyt hipoteczny to zobowiązanie długoterminowe, które będzie wpływać na finanse domowe przez wiele lat. Dlatego ważne jest, aby dokładnie oszacować swoje możliwości finansowe.





Rodzaj oprocentowania

Istnieją dwa rodzaje oprocentowania kredytu hipotecznego: okresowo stałe i zmienne. Oprocentowanie okresowo stałe jest ustalane na pewien okres czasu (najczęściej 5 do 10 lat) z możliwością odnowienia na kolejny okres i w okresie obowiązywania nie zmienia się, natomiast oprocentowanie zmienne może się zmieniać w zależności od zmian stóp procentowych na rynku. Wybór rodzaju oprocentowania powinien być uzależniony od preferencji i oczekiwań klienta oraz od sytuacji na rynku finansowym.

Okres kredytowania

Okres kredytowania to czas, przez który kredytobiorca spłaca kredyt hipoteczny. Im dłuższy okres kredytowania, tym niższa rata miesięczna, jednak zwiększa to koszty kredytu z tytułu odsetek. Dlatego warto dokładnie przemyśleć, jaki okres kredytowania jest dla nas odpowiedni. Do okresu kredytowania zalicza się także karencja w spłacie kapitału (dotyczy kredytów na budowę domu, remontowych, oraz finansowanych na podstawie umowy deweloperskiej (w trakcie budowy przez dewelopera). Karencja zwalnia jedynie część kapitałową raty, nie zwalnia z opłacania raty odsetkowej. Czym dłuższy okres karencji, tym koszt kredytu także będzie większy.



Dodatkowe koszty

Przy zaciąganiu kredytu hipotecznego należy pamiętać o dodatkowych kosztach, takich jak ubezpieczenia oferowane przez bank, opłaty i prowizje związane z udzieleniem kredytu, kwestie ewentualnych prowizji za wcześniejszą spłatę oraz opłaty związane z korzystaniem z produktów dodatkowych i aneksy.



Korzystanie z usług eksperta kredytowego

Ekspert kredytowy to człowiek, który ma pomóc w udzieleniu kredytu hipotecznego, wyjaśnić wątpliwości i przeprowadzić za rękę przez proces jego udzielenia. **Usługi eksperta kredytowego są bezpłatne.** Dla wielu osób kredyt hipoteczny jest pierwszym i jedynym w życiu, dlatego warto znaleźć odpowiednią osobę.

Jeżeli szukasz pomocy sprawdzonego eksperta skontaktuj się ze mną koniecznie :)



Dawid Żychliński
Niezależny Ekspert Hipoteczny

@: kontakt@oHipotece.pl

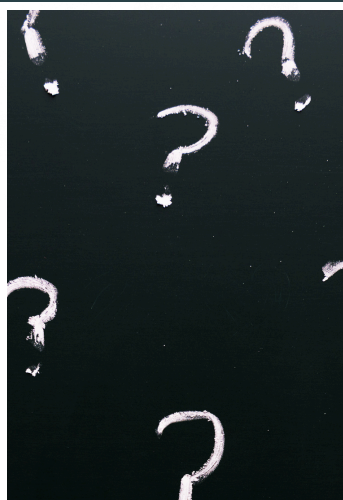
fb: [oHipotece](https://www.facebook.com/oHipotece)

tel. 883 987 838

www.oHipotece.pl

Nie bój się pytać

Przy zaciąganiu kredytu hipotecznego warto pamiętać o tym, że banki są zobowiązane do udzielania szczegółowych informacji na temat kredytu oraz jego kosztów. Jeśli masz jakiegokolwiek wątpliwości lub pytania, nie krępuj się pytać pracowników banku. Warto także korzystać z różnych źródeł informacji, takich jak internet czy poradniki, aby dokładnie poznać temat kredytów hipotecznych.



KREDYT HIPOTECZNY KROK PO KROKU

Dodatkowe informacje i źródła

Gdzie szukać dodatkowych informacji o kredycie hipotecznym oraz jakie źródła warto śledzić w celu pozyskania wiedzy na temat rynku nieruchomości i finansów?



**Gratulacje, dotarłeś już do końca
mojego e-booka!**

Mam nadzieję, że zawarte tu informacje były dla Ciebie cenne i pozwoliły zdobyć niezbędne podstawy przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego. Chcę Ci przedstawić dodatkowe informacje i źródła, które mogą okazać się przydatne w procesie wyboru odpowiedniego kredytu.

Biura nieruchomości

Jeśli planujesz kupić dom lub mieszkanie, warto skorzystać z usług biura nieruchomości. Agenci nieruchomości mogą pomóc w znalezieniu odpowiedniego mieszkania lub domu oraz w negocjacjach z właścicielem.

Porównywarki kredytów hipotecznych

W internecie można znaleźć wiele porównywarek kredytów hipotecznych, które pozwalają na łatwe porównanie ofert różnych banków i instytucji finansowych, ale pamiętaj, że nie są one w stanie w pełni ocenić tak dobrze Twojej sytuacji finansowej jak ekspert kredytowy.

KREDYT HIPOTECZNY

KROK PO KROKU

Portale finansowe

Na portalach finansowych można znaleźć wiele cennych informacji na temat kredytów hipotecznych, w tym opinie innych klientów, rankingi banków oraz poradniki dotyczące zaciągania kredytów hipotecznych. Dzięki temu można poznać najnowsze trendy na rynku kredytowym i dowiedzieć się, jakie oferty są najkorzystniejsze.

Forum internetowe

Jeśli chcesz poznać doświadczenia innych osób, które zaciągnęły kredyt hipoteczny, warto zajrzeć na forum internetowe poświęcone temu tematowi. Na takich forach można znaleźć wiele cennych wskazówek dotyczących wyboru najlepszego kredytu oraz negocjacji warunków umowy.

Eksperci kredytowi

Jeśli nie czujesz się pewny w swojej decyzji i potrzebujesz pomocy w wyborze kredytu hipotecznego, warto skorzystać z usług eksperta kredytowego. Tacy specjaliści posiadają wiedzę na temat rynku kredytowego i pomogą w wyborze najlepszej oferty.



oHipotece.pl

Wesprzyj rozwój bezpłatnych materiałów edukacyjnych

Dziękuję, że poświęciłeś czas na lekturę tego eBooka.



Fundacja **oHipotece** powstała po to, aby każdy mógł bezpłatnie korzystać z rzetelnej wiedzy dotyczącej kredytów hipotecznych, zakupu nieruchomości oraz związanych z tym formalności. Tworzymy poradniki, wzory dokumentów, kalkulatory i materiały edukacyjne, które pomagają podejmować świadome decyzje.



Jeżeli ten eBook okazał się dla Ciebie pomocny, możesz wesprzeć dalszy rozwój bezpłatnych materiałów edukacyjnych.

Nawet niewielka darowizna pomaga nam przygotowywać kolejne publikacje i udostępniać je bezpłatnie wszystkim zainteresowanym.

Zeskanuj kod QR lub odwiedź stronę



Każda forma wsparcia ma znaczenie i realnie przyczynia się do rozwoju naszej działalności.



Dzięki Tobie możemy docierać do większej liczby osób i pomagać im w realizacji planów finansowych.



<https://ohipotece.pl/przekaz-darowizne>