

BEZPŁATNY PORADNIK

Jak przygotować się do kredytu hipotecznego

Od „nie wiem, od czego zacząć” do własnego mieszkania.

Wkład własny, zdolność, BIK, rata... i nagle nie wiesz, od czego zacząć?

Ten poradnik pomoże Ci poukładać najważniejsze rzeczy i zobaczyć, co warto zrobić, zanim zaczniesz starać się o kredyt.

kredyt bez tajemnic

SPIS TREŚCI

Zobacz, co za chwilę uporządkujemy

Nie musisz czytać tego jak podręcznika. Przejdź po kolei przez siedem kroków, a przy kartach „Teraz Ty” zatrzymaj się na chwilę i wpisz to, co dotyczy właśnie Ciebie.

01	Z jaką ratą będziesz mogła normalnie żyć?	03
02	Zobacz swoją sytuację oczami banku	05
03	Sprawdź swoją historię kredytową	07
04	Zajrzyj do swoich zobowiązań i limitów	09
05	Masz wkład własny. A co zostanie Ci później?	11
06	Czego lepiej nie zmieniać tuż przed kredytem	14
07	Najpierw plan. Potem mieszkanie	16

I JESZCZE COŚ DLA CIEBIE

ćwiczenia „Teraz Ty” kalkulator gotowości bezpieczny budżet końcowa checklista

> Nie musisz zapamiętać wszystkiego, co przeczytasz w tym poradniku.
> Chcę, żeby po jego przeczytaniu jedna rzecz była dla Ciebie jasna: od czego zacząć przygotowania do kredytu.

kredyt bez tajemnic

ZANIM ZACZNIESZ

Myślisz o własnym mieszkaniu?

Być może zaczęło się niewinnie.

Wieczorem otworzyłaś portal z nieruchomościami. Tylko po to, żeby zobaczyć, co jest dostępne.

Jedno mieszkanie. Drugie. Trzecie.

I nagle pojawiła się myśl:

„A może naprawdę mogłabym kupić coś swojego?”

Chwilę później przyszły kolejne.

BYĆ MOŻE TE PYTANIA CHODZĄ CI PO GŁOWIE

Ile właściwie mogę dostać kredytu?
Ile muszę mieć oszczędności?
Czy bank zaakceptuje moje dochody?
Co z kartą kredytową?
Czy powinnam sprawdzić BIK?
I od czego ja właściwie mam zacząć?

Jeżeli jesteś właśnie w tym miejscu, ten poradnik jest dla Ciebie.

Nie będę uczyć Cię bankowości. Nie będziemy analizować skomplikowanych wzorów ani próbować zrobić z Ciebie ekspertki od kredytów hipotecznych.

Zrobimy coś znacznie bardziej praktycznego.

Sprawdzimy, co warto uporządkować, zanim rozpoczniesz starania o kredyt.

Przygotuj coś do pisania. Po każdym kroku znajdziesz wyraźną kartę pracy. Wpisuj swoje liczby, zaznaczaj odpowiedzi i zapisuj pytania.

Po około 20 minutach powinnaś wiedzieć: co masz już przygotowane, co jeszcze warto sprawdzić i jaki może być Twój następny krok.

KROK 1

Zanim zapytasz: „Ile bank mi da?”, odpowiedz sobie na inne pytanie

To jedno z pierwszych pytań, jakie słyszę: „Na jaki kredyt mam zdolność?”

I oczywiście warto to wiedzieć.

Ale zanim policzymy możliwości w banku, chciałabym zadać Ci inne pytanie:

> **WAŻNIEJSZE PYTANIE**
>
> Z jaką ratą będziesz mogła normalnie żyć?

Bo to nie zawsze jest to samo.

Bank może uznać, że stać Cię na określoną kwotę kredytu. Ale bank nie wie, jak chcesz żyć.

Nie wie, że lubisz dwa razy w roku wyjechać. Że chcesz nadal odkładać pieniądze. Że planujesz dziecko. Że za dwa lata chciałabyś zmienić samochód. Albo po prostu nie chcesz każdego miesiąca zastanawiać się: „Czy do wypłaty wystarczy?”

Dlatego nie zaczynaj od maksymalnej kwoty.

Zacznij od swojego życia.

Nie chodzi o idealne wyliczenie. Chodzi o ustalenie granicy, przy której kredyt pomaga Ci kupić dom, ale nie zabiera Ci życia poza nim.

Policzmy Twój komfortowy budżet

Nie musisz mieć idealnych odpowiedzi. Wpisz to, co wiesz dzisiaj - ta strona ma pokazać Ci punkt startu, nie wystawić ocenę.

Miesięczne dochody mojego gospodarstwa domowego

Wpisz średnią kwotę, którą realnie macie do dyspozycji.

Stałe miesięczne wydatki

Mieszkanie, jedzenie, transport, dzieci, abonamenty i inne stałe koszty.

Obecne raty i zobowiązania

Wpisz to, co już dziś obciąża budżet.

Kwota, którą chcę nadal odkładać

Nie zakładaj, że po zakupie przestaniesz oszczędzać.

Kwota na przyjemności i normalne życie

Bo życie po zakupie mieszkania nadal trwa.

Rata, przy której nadal czułabym się bezpiecznie

Twoja liczba - nie maksymalna liczba banku.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: **jaka rata jest dla Ciebie punktem komfortu, a nie maksimum.**

kredyt bez tajemnic

KROK 2

Zobacz swoją sytuację oczami banku

Teraz zamienimy się miejscami.

Na chwilę przestań być osobą, która chce kredytu. Wyobraź sobie, że jesteś bankiem.

Przychodzi do Ciebie ktoś i mówi: „Pożycz mi kilkaset tysięcy złotych. Będę oddawać je przez wiele lat."

Co chciałabyś o tej osobie wiedzieć?

Czy regularnie zarabia? Skąd pochodzą jej dochody? Jak długo je otrzymuje? Jakie ma obecnie zobowiązania? Ile kosztuje ją życie? Jak wcześniej radziła sobie ze spłatą zobowiązań?

W dużym uproszczeniu bank również próbuje odpowiedzieć sobie na podobne pytania.

I tutaj chcę Cię przed czymś uchronić.

Nie porównuj swojej sytuacji do znajomych.

> „Koleżanka zarabia mniej i dostała kredyt."
> „Znajomy ma działalność i bank mu pożyczył."
> „Siostra miała umowę na czas określony i nie było problemu."

To wszystko może być prawdą. Tylko że ich sytuacja nie jest Twoją sytuacją.

Znaczenie może mieć nie tylko wysokość dochodu, ale również jego źródło, historia, zobowiązania, koszty gospodarstwa domowego i wiele innych elementów.

Dlatego zamiast pytać: „Czy ktoś taki jak ja dostanie kredyt?", lepiej zapytać:

ZAMIAST PORÓWNYWAĆ SIĘ Z INNYMI

Jak bank może ocenić właśnie moją sytuację?

Moja sytuacja dzisiaj

Nie musisz mieć idealnych odpowiedzi. Wpisz to, co wiesz dzisiaj - ta strona ma pokazać Ci punkt startu, nie wystawić ocenę.

Źródło mojego dochodu

Umowa o pracę, działalność, kontrakt, inne.

Od jak dawna uzyskuję ten dochód?

Wpisz orientacyjny okres.

Czy w najbliższym czasie planuję zmianę pracy albo sposobu zarabiania?

Tak / nie / jeszcze nie wiem. Dopisz, co dokładnie planujesz.

Czy mam dodatkowe źródła dochodu?

Jeśli tak - zapisz je tutaj.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: **jak wygląda Twój punkt startu, zanim ktokolwiek zacznie liczyć zdolność.**

KROK 3

Zanim zrobi to bank, sprawdź swoją historię kredytową

BIK.

Trzy litery, które potrafią wywołać sporo stresu. A naprawdę nie muszą.

Zamiast zastanawiać się: „Ciekawe, co bank tam zobaczy?", możesz wcześniej sprawdzić swoją historię.

Pobierz swój raport BIK.

Sprawdź między innymi, jakie zobowiązania są w nim widoczne, czy informacje się zgadzają i jak wygląda historia ich spłacania.

Nie chodzi o to, żeby obsesyjnie szukać problemów.

Chodzi o to, żeby nie dowiadywać się o nich dopiero podczas starania się o kredyt hipoteczny.

Jeżeli coś w raporcie Cię zaskoczy albo nie będziesz rozumiała, co oznacza - nie zgaduj. Sprawdź. Zapytaj. Wyjaśnij.

WAŻNE

> Spłacenie zaległości nie oznacza automatycznie, że cała wcześniejsza historia znika. Dlatego uważaj na obietnice typu: „Wyczyścimy Ci BIK." Każdą sytuację warto oceniać indywidualnie.

Moja checklista BIK

Zaznacz to, co masz już sprawdzone. Jeśli przy którymś punkcie pojawia się znak zapytania - dopisz go. To właśnie może być temat do wyjaśnienia przed procesem.

☐	Pobrałam swój raport BIK.
☐	Sprawdziłam, czy widoczne zobowiązania należą do mnie.
☐	Sprawdziłam, czy informacje są zgodne ze stanem faktycznym.
☐	Wiem, czy w mojej historii występowały opóźnienia.
☐	Jeśli coś budzi moje wątpliwości, chcę to wyjaśnić przed rozpoczęciem procesu.

Co chcę wyjaśnić?

Zapisz pytania, które pojawiły się po przejrzeniu raportu.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: **co w Twojej historii wymaga wyjaśnienia przed rozpoczęciem procesu.**

KROK 4

Zajrzyj do portfela. Także do tej karty, której prawie nie używasz.

Mam kartę kredytową, ale przecież z niej nie korzystam.

Mam limit w koncie, ale nigdy go nie wykorzystuję.

Zostały mi jeszcze tylko trzy raty za telefon.

Czy to naprawdę ma znaczenie?

> **CZY TO NAPRAWDĘ MA ZNACZENIE?**
>
> Tak - może mieć. Nawet niewykorzystywany limit może być elementem, który warto sprawdzić przed wnioskiem.

Przy analizie Twojej sytuacji znaczenie mogą mieć nie tylko duże kredyty.

Karty kredytowe, limity w rachunku, pożyczki czy zakupy na raty również mogą być brane pod uwagę przy ocenie możliwości finansowych.

Dlatego zróbmy porządek.

Ale uwaga: nie zamykaj wszystkiego w panice.

Najpierw sprawdź, co masz. Potem można ocenić, co rzeczywiście ma znaczenie w Twojej sytuacji.

Mój finansowy remanent

Wpisz wszystko, co jest aktywne - nawet jeśli z danego limitu prawie nie korzystasz.

Co mam?	Kwota / limit	Rata / obciążenie	Co chcę sprawdzić?
Karta kredytowa			
Limit w koncie			
Kredyt gotówkowy			
Zakupy na raty			
Inne			

☐	Wiem, jakie mam zobowiązania.
☐	Wiem, jakie mam dostępne limity.
☐	Nie będę zamykać produktów w ciemno - najpierw sprawdzę, czy i jaki mają wpływ na moją sytuację.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: **jakie zobowiązania i limity masz dziś aktywne.**

KROK 5

„Mam wkład własny.” Świetnie. A co zostanie Ci później?

Wyobraź sobie, że masz odłożone pieniądze.

Patrzysz na saldo i myślisz: „Jest. Mam wkład własny.”

To bardzo dobry moment.

Tylko nie kończmy liczenia właśnie tutaj.

Zakup mieszkania to nie tylko cena widoczna w ogłoszeniu.

W zależności od konkretnej transakcji mogą pojawić się również inne wydatki związane z zakupem, finansowaniem, formalnościami, przeprowadzką, remontem czy wyposażeniem.

I jest jeszcze jedna pozycja, o której bardzo łatwo zapomnieć.

> **NIE ZAPOMNIJ O NAJWAŻNIEJSZEJ POZYCJI**
>
> Ty po zakupie.
> Wkład własny to nie cała historia. Ważne jest również to, ile pieniędzy zostanie Ci po transakcji.

Nie chciałabym, żebyś w dniu odebrania kluczy miała piękne mieszkanie i 27 złotych na koncie.

Dlatego policzmy to trochę inaczej.

TERAZ TY • KROK 5

Mój kalkulator gotowości

Nie musisz mieć idealnych odpowiedzi. Wpisz to, co wiesz dzisiaj - ta strona ma pokazać Ci punkt startu, nie wystawić ocenę.

Mam dzisiaj oszczędności

Cała kwota, którą masz odłożoną.

Na wkład własny planuję przeznaczyć

Wpisz planowaną kwotę.

Szacowane dodatkowe koszty zakupu i finansowania

Zostaw miejsce na koszty dotyczące Twojej transakcji.

Remont / wyposażenie / przeprowadzka

Wpisz realny budżet, nie wersję idealną.

Rezerwa, której nie chcę ruszać

Kwota, która ma zostać z Tobą.

Po zakupie zostanie mi

Najważniejsza liczba na tej stronie.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: **czy po zakupie nadal zostaje Ci finansowy oddech.**

kredyt bez tajemnic

A co, jeśli nie masz wkładu własnego?

Być może właśnie pomyślałaś:

> „No dobrze, ale ja nie mam odłożonych 10 czy 20% ceny mieszkania. Czy to znaczy, że na razie nie mam o czym myśleć?”

DOBRZE WIEDZIEĆ

Niekoniecznie.
Brak pełnego wkładu własnego nie zawsze oznacza, że musisz odłożyć zakup mieszkania na kilka lat.

Istnieje możliwość uzyskania Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego bez wkładu własnego albo z niewielkim wkładem. W określonych przypadkach brakującą część może zabezpieczyć gwarancja BGK.

To nadal jest kredyt hipoteczny. Bank sprawdzi Twoją zdolność kredytową, a Ty musisz spełnić warunki programu. Znaczenie ma również nieruchomość, którą chcesz kupić, oraz aktualne zasady obowiązujące w banku uczestniczącym w programie.

Co to oznacza dla Ciebie?
Nie skreślaj swoich planów tylko dlatego, że nie masz dziś pełnego wkładu własnego. Najpierw sprawdź, czy w Twojej sytuacji możliwe jest skorzystanie z Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego i gwarancji BGK.

ZAPAMIĘTAJ

Brak pełnego wkładu własnego nie zawsze oznacza brak możliwości zakupu mieszkania.
Najpierw sprawdź warunki i swoją sytuację - dopiero potem podejmuj decyzję.

Program i jego warunki mogą się zmieniać. Przed podjęciem decyzji sprawdź aktualne zasady na stronie BGK lub w banku uczestniczącym w programie.

KROK 6

Jeśli kredyt jest blisko, nie rób finansowej rewolucji bez sprawdzenia jej skutków

Dostajesz świetną ofertę pracy.

Myślisz o przejściu na działalność.

Chcesz kupić samochód.

Sklep proponuje Ci raty 0%.

Bank zwiększa dostępny limit.

Normalne życie.

Tylko jeżeli jednocześnie przygotowujesz się do kredytu hipotecznego, warto zatrzymać się na chwilę.

Nie dlatego, że od dzisiaj niczego Ci nie wolno.

Absolutnie nie.

Chodzi o coś prostszego:

> **ZAPAMIĘTAJ**
>
> Zanim zrobisz większy ruch finansowy, sprawdź, czy może mieć znaczenie dla planowanego kredytu.

Czasem odpowiedź będzie brzmiała: „Spokojnie, możesz.” A czasem: „Jeżeli mieszkanie jest teraz priorytetem, lepiej zrobić to w innej kolejności.”

I właśnie dlatego kolejność ma znaczenie.

Nie chodzi o życie „pod bank”. Chodzi o to, żeby nie utrudnić sobie przypadkiem realizacji celu, który jest dla Ciebie ważniejszy.

Co planuję w najbliższych miesiącach?

Zaznacz rzeczy, które są realnie na Twoim radarze. To nie lista zakazów - to lista tematów, które warto sprawdzić przed wnioskiem.

☐	Zmianę pracy.
☐	Zmianę formy zatrudnienia.
☐	Rozpoczęcie działalności.
☐	Kredyt lub pożyczkę.
☐	Zakup na raty.
☐	Nowe finansowanie samochodu.
☐	Uruchomienie lub zwiększenie limitów.
☐	Inną dużą zmianę finansową.

Co chcę sprawdzić przed podjęciem decyzji?

Zapisz konkretną zmianę i pytanie, które chcesz zadać.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: **jakie planowane zmiany warto skonsultować przed wnioskiem.**

KROK 7

Najpierw plan. Potem miłość od pierwszego wejrzenia.

Jest taki moment, którego chciałabym Ci oszczędzić.

Otwierasz ogłoszenie.

Piękne mieszkanie. Idealna okolica. Balkon. Kuchnia. Dokładnie taki układ, jakiego szukałaś.

Jedziesz obejrzeć.

Wchodzisz.

I już w przedpokoju wiesz: „Chcę tu mieszkać."

A potem sprzedający mówi: „Mam jeszcze dwie zainteresowane osoby."

I nagle zaczyna się wyścig. Telefon. Bank. Dokumenty. Zdolność. Wkład. Stres. „Czy zdążymy?"

Dlatego znacznie spokojniejsza kolejność wygląda tak:

> sprawdzam swoje możliwości → ustalam bezpieczny budżet → przygotowuję plan finansowania → szukam mieszkania w odpowiednim przedziale

Nie oznacza to, że musisz mieć wszystko dopięte na ostatni guzik, zanim otworzysz pierwsze ogłoszenie.

Chodzi o to, żebyś wiedziała, na czym stoisz, zanim emocje wezmą górę.

Mój budżet na mieszkanie

Nie musisz mieć idealnych odpowiedzi. Wpisz to, co wiesz dzisiaj - ta strona ma pokazać Ci punkt startu, nie wystawić ocenę.

Cena mieszkania, którą biorę pod uwagę

Od _____ zł do _____ zł

Kwota własnych środków, którą chcę wykorzystać

Wpisz kwotę.

Kwota, której nie chcę przekraczać

Twoja finansowa granica.

Rata, przy której czuję się komfortowo

Przenieś liczbę z kroku 1.

PO TYM ĆWICZENIU WIESZ: w jakim przedziale możesz szukać bez zgadywania.

ZATRZYMAJ SIĘ NA CHWILĘ

Zanim pójdziesz dalej, odpowiedz sobie na 3 pytania

Nie patrz teraz na to, co „powinnaś” odpowiedzieć. Odpowiedz tak, jak naprawdę czujesz.

1. Co dzisiaj najbardziej martwi mnie w związku z kredytem?

2. Czego nadal nie rozumiem?

3. Co chciałabym sprawdzić, zanim zacznę szukać mieszkania na poważnie?

To właśnie są pytania, od których warto rozpocząć dobrą rozmowę o kredycie.

Nie od: „Który bank jest najtańszy?”

Tylko od: „Jak wygląda moja sytuacja i czego naprawdę potrzebuję?”

CHECKLISTA

Czy jestem gotowa, żeby zacząć?

Nie traktuj tego jak testu. Nie musisz zdobyć 12/12. Ta checklista ma pokazać Ci, co już masz poukładane, a czym warto się jeszcze zająć.

MOJE FINANSE

☐	Wiem, ile miesięcznie wydaję.
☐	Wiem, jaka rata byłaby dla mnie komfortowa.
☐	Mam oszczędności na zakup albo sprawdziłam, czy mogę skorzystać z rozwiązania z gwarancją wkładu własnego.
☐	Pamiętam, że poza wkładem własnym mogą pojawić się inne wydatki.
☐	Nie chcę przeznaczyć wszystkich oszczędności na zakup mieszkania.

MOJA SYTUACJA

☐	Wiem, jakie mam aktywne zobowiązania i limity.
☐	Sprawdziłam swoją historię kredytową.
☐	Wiem, jakie jest moje źródło dochodu i od jak dawna je uzyskuję.
☐	Jeśli planuję większą zmianę finansową lub zawodową, najpierw sprawdzę jej możliwy wpływ na kredyt.

MÓJ PLAN

☐	Mam określony budżet na nieruchomość.
☐	Nie chcę kupować mieszkania wyłącznie na podstawie maksymalnej zdolności.
☐	Wiem, co chcę sprawdzić przed rozpoczęciem procesu.

kredyt bez tajemnic

NIE ZAZNACZYŁAŚ WSZYSTKICH PÓL?

I bardzo dobrze.

Naprawdę.

Bo właśnie po to powstał ten poradnik.

Nie po to, żeby udowodnić Ci, że jesteś już idealnie przygotowana.

Tylko po to, żebyś zobaczyła, co warto sprawdzić, zanim podejmiesz jedną z największych decyzji finansowych w swoim życiu.

Być może brakuje Ci jednej odpowiedzi. Być może pięciu. A może po przeczytaniu poradnika masz jeszcze więcej pytań niż wcześniej.

To też jest w porządku.

Bo nie musisz znać wszystkich odpowiedzi.

„A co, jeśli chciałabym po prostu sprawdzić swoją sytuację?”

Właśnie od tego możemy zacząć.

Bez biegania po bankach. Bez składania wniosków. Bez presji, że skoro zaczęłaś rozmowę o kredycie, to za chwilę musisz kupować mieszkanie.

Możemy przyjrzeć się temu, gdzie jesteś dzisiaj. Twoim dochodom. Zobowiązaniom. Oszczędnościom. Planom.

I odpowiedzieć na najważniejsze pytanie:

„Co powinnam zrobić dalej?”

TWÓJ NASTĘPNY KROK

Nie musisz wiedzieć wszystkiego. Wystarczy, że wiesz, co zrobić teraz.

Jeżeli myślisz o zakupie mieszkania i chcesz sprawdzić swoją sytuację przed rozpoczęciem procesu, zapraszam Cię na bezpłatną konsultację.

Nie musisz mieć wybranego mieszkania ani znać bankowych pojęć. Możesz przyjść dokładnie z tym, co masz dzisiaj.

Podczas rozmowy uporządkujemy Twoją sytuację i ustalimy, co warto zrobić dalej.



ZACZNIJ OD ROZMOWY

Najpierw sprawdź możliwości.
Potem szukaj swojego mieszkania.

Bezpłatna konsultacja — bez zobowiązań i bez zgadywania.

Kliknij TU, aby umówić się na bezpłatną rozmowę

„Chciałabym kupić mieszkanie, ale nie wiem, od czego zacząć.”

Od tego właśnie jestem.

kredyt bez tajemnic