BEZPŁATNY PORADNIK

7 błędów, przez które zakup pierwszego mieszkania może kosztować Cię więcej, niż zakładasz



Spokojny przewodnik dla osób, które chcą kupić pierwsze mieszkanie lub dom - bez zgadywania, przypadkowych decyzji i godzin spędzonych na czytaniu sprzecznych porad w internecie.

> Znajdziesz tu 7 najczęściej popełnianych błędów wraz ze wskazówkami, jak ich uniknąć.

Zanim zaczniesz szukać mieszkania

Zakup pierwszego mieszkania powinien być czymś przyjemnym.
W praktyce często zaczyna się od kilkunastu otwartych zakładek, kalkulatora kredytowego, ogłoszeń na telefonie i pytań, na które każdy odpowiada trochę inaczej.
„Najpierw znajdź mieszkanie."
„Najpierw idź do banku."
„Poczekaj, może ceny spadną."
„Kup teraz, bo będzie drożej."
„Ten bank jest najlepszy."
„Nie, absolutnie nie ten."
I zamiast mieć większą jasność, masz jeszcze więcej pytań.

Ten poradnik powstał po to, żeby ten chaos uporządkować.
Nie musisz po jego przeczytaniu znać wszystkich zasad udzielania kredytów. Nie musisz też wiedzieć, co wydarzy się na rynku za pół roku.
Dobrze jednak wiedzieć, których decyzji nie podejmować zbyt szybko.
Bo przy zakupie pierwszej nieruchomości najdroższe błędy często nie wynikają z braku pieniędzy.
Wynikają z niewłaściwej kolejności.



BŁĄD 1

Zakochujesz się w mieszkaniu, zanim wiesz, na jaki zakup możesz sobie spokojnie pozwolić



To jeden z najczęstszych początków.
Otwierasz ogłoszenia „tylko żeby zobaczyć”.
Po kilku dniach trafiasz na mieszkanie, które ma wszystko: dobrą lokalizację, balkon, odpowiedni metraż, piękną kuchnię.
Już zaczynasz myśleć, gdzie postawisz stół.
Dopiero później pojawia się pytanie:
„Czy ja w ogóle dostanę na nie kredyt?”

Dlaczego to może być problem

Kwota, którą bank może Ci pożyczyć, i kwota, którą Ty chcesz bezpiecznie spłacać co miesiąc, to dwie różne rzeczy.
Możesz usłyszeć, że stać Cię na kredyt w określonej wysokości.
Tylko co z tego, jeśli rata sprawi, że przez kolejne lata każdy większy wydatek będzie powodował stres?
Do tego dochodzi jeszcze cena samego mieszkania, wkład własny i pieniądze potrzebne po zakupie.
Dlatego budżetu nie dobrze jest ustalać na podstawie pytania:
„Ile maksymalnie dostanę?”
Znacznie lepsze pytanie brzmi:
„Ile mogę przeznaczyć na mieszkanie, żeby po zakupie nadal normalnie żyć?”

Jak tego uniknąć

Zanim umówisz pierwsze oglądanie, poznaj trzy liczby:
1. Ile możesz pożyczyć.
2. Jaka miesięczna rata jest dla Ciebie naprawdę komfortowa.
3. Ile własnych pieniędzy możesz przeznaczyć na zakup, nie zostając z pustym kontem.
Dopiero z tych trzech informacji powstaje realny budżet.
I wtedy oglądanie mieszkań wygląda zupełnie inaczej.
Nie tracisz czasu na nieruchomości, które są poza Twoim zasięgiem.
Nie musisz też rezygnować z wymarzonego mieszkania dopiero wtedy, gdy emocjonalnie jesteś już przy nim jedną nogą.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Bank może powiedzieć Ci, ile maksymalnie jest gotowy pożyczyć.
> Ty decydujesz, ile chcesz pożyczyć, żeby później dobrze Ci się z tym żyło.

BŁĄD 2

Zakładasz, że skoro od lat jesteś w jednym banku, właśnie tam najlepiej wziąć kredyt



Masz tam konto.
Wpływa tam Twoje wynagrodzenie.
Aplikację znasz na pamięć.
Naturalnie więc pojawia się myśl:
„Najpierw zapytam swój bank.”
I bardzo dobrze.
Problem zaczyna się wtedy, gdy „najpierw” zamienia się w „tylko”.

Dlaczego to może być problem

Bank, w którym masz konto, nie musi zaproponować Ci najkorzystniejszych warunków kredytu hipotecznego.
Co więcej, inny bank może zupełnie inaczej spojrzeć na tę samą sytuację.
To, gdzie pracujesz, jak zarabiasz, ile masz wkładu własnego czy jakie masz inne zobowiązania, może być oceniane na różne sposoby.
Dlatego oferta dobra dla Twojej koleżanki nie musi być dobra dla Ciebie.
Tak samo jak bank, który świetnie wypadał kilka miesięcy temu, dziś nie musi być pierwszym wyborem.

Jak tego uniknąć

Nie zaczynaj od pytania:
„Który bank jest najlepszy?”
Zacznij od:
„Który bank najlepiej pasuje do mojej sytuacji?”
Porównując możliwości, spójrz szerzej niż na logo banku i wysokość raty z reklamy.
Sprawdź, ile kredyt będzie Cię kosztował, czego bank wymaga dodatkowo, jak wyglądają zasady wcześniejszej spłaty i czy warunki, które wyglądają atrakcyjnie na początku, nadal będą takie po kilku latach.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Nie wybierasz banku na zawsze.
> Wybierasz warunki, na których sfinansujesz swoje mieszkanie.
> Dobrze je wcześniej porównać.

BEZPŁATNA KONSULTACJA

W tym miejscu dobrze zrobić jedną rzecz

Jeżeli jesteś dopiero przed oglądaniem mieszkań, nie potrzebujesz jeszcze stosu dokumentów ani decyzji, który bank wybierzesz.
Potrzebujesz przede wszystkim wiedzieć, w jakim przedziale możesz bezpiecznie szukać nieruchomości i jak może wyglądać finansowanie w Twojej sytuacji.
Jeśli chcesz, możemy to sprawdzić razem podczas bezpłatnej rozmowy.
Bez zobowiązań i bez podejmowania decyzji o kredycie.
Po prostu po to, żebyś wiedziała, z jakiego miejsca startujesz i na jakie mieszkania możesz patrzeć bez zgadywania.

BŁĄD 3

Patrzysz na ratę i zakładasz, że niższa oznacza lepszy kredyt



To bardzo łatwa pułapka.
Masz przed sobą dwie propozycje.
W jednej rata wynosi mniej.
Pierwsza myśl?
„No to sprawa jest prosta.”
Niekoniecznie.

Dlaczego to może być problem

Rata jest ważna, bo właśnie tę kwotę będziesz widzieć co miesiąc na swoim koncie.
Ale sama nie mówi Ci, ile naprawdę kosztuje kredyt.
Niższa rata może wynikać chociażby z dłuższego okresu spłaty.
Do tego mogą dochodzić dodatkowe produkty, opłaty albo warunki, których na początku łatwo nie zauważyć.
Dlatego porównanie dwóch kredytów wyłącznie po racie przypomina porównywanie dwóch mieszkań wyłącznie po wysokości czynszu.
Brakuje dużej części obrazu.

Jak tego uniknąć

Kiedy dostajesz propozycję kredytu, poproś o pokazanie jej w prosty sposób.
Chcesz wiedzieć:
ile zapłacisz na początku,
ile wyniesie miesięczna rata,
jakie dodatkowe koszty pojawią się po drodze,
czego bank będzie od Ciebie wymagał,
co się stanie, jeśli za jakiś czas zechcesz wpłacić większą kwotę i szybciej zmniejszyć kredyt.
Jeżeli czegoś nie rozumiesz, pytaj.
Dobra oferta powinna dać się wytłumaczyć normalnym językiem.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Najniższa rata nie zawsze oznacza najkorzystniejszy wybór.
> Porównuj całe warunki, a nie jedną liczbę.

BŁĄD 4

Całe oszczędności przeznaczasz na wkład własny



Masz odłożone pieniądze.
Wiesz, że część z nich będzie potrzebna jako wkład własny.
Łatwo więc policzyć:
oszczędności minus wkład własny = mieszkanie kupione.
Niestety zakup nie kończy się na cenie z ogłoszenia.

Dlaczego to może być problem

Wokół zakupu pojawiają się dodatkowe wydatki.
Część jest oczywista. O innych wiele osób dowiaduje się dopiero w trakcie.
Mogą pojawić się koszty związane z umową, wyceną nieruchomości, ubezpieczeniem, pośrednikiem czy samym przeprowadzeniem transakcji.
A później przychodzą rzeczy bardzo przyziemne.
Przeprowadzka.
Meble.
Sprzęt.
Pierwsza naprawa.
Wykończenie.
Albo remont, który miał kosztować 30 tysięcy, a po pierwszym tygodniu zaczyna mieć własne zdanie na ten temat.

Jak tego uniknąć

Nie pytaj wyłącznie:
„Czy mam wystarczający wkład własny?”
Policz też, ile pieniędzy zostanie Ci dzień po zakupie mieszkania.
Dobrze zaplanowany zakup nie powinien kończyć się saldem bliskim zeru.
Zostaw sobie przestrzeń na wydatki, których dzisiaj jeszcze nie znasz.
Własne mieszkanie daje dużo więcej radości, kiedy zepsuta pralka miesiąc po przeprowadzce nie staje się finansowym kryzysem.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Twój budżet nie kończy się na cenie mieszkania i wkładzie własnym.
> Zanim kupisz, policz również koszty wokół transakcji i zostaw sobie finansowy zapas.

BŁĄD 5

Podpisujesz umowę dotyczącą mieszkania, zanim sprawdzisz, czy terminy są realne



W końcu trafiasz na właściwe mieszkanie.
Sprzedający chce konkretnej deklaracji.
Pojawia się umowa, termin zapłaty i kwota, którą trzeba wpłacić.
W tym momencie emocje potrafią mocno przyspieszyć decyzję.
Bo przecież ktoś inny może kupić je pierwszy.

Dlaczego to może być problem

Zakup mieszkania i uzyskanie kredytu muszą się ze sobą czasowo zgrać.
Jeżeli zobowiążesz się do zapłaty w terminie, którego później nie uda się dotrzymać, możesz znaleźć się w bardzo niekomfortowej sytuacji.
Szczególnie gdy wcześniej wpłaciłaś pieniądze związane z zawieraną umową.
To jeden z tych momentów, w których kilka dni poświęconych na sprawdzenie szczegółów może oszczędzić później wielu nerwów.

Jak tego uniknąć

Zanim podpiszesz dokument i wpłacisz pieniądze, upewnij się, że rozumiesz:
do czego dokładnie się zobowiązujesz,
jakie terminy zostały wpisane,
co wydarzy się, jeśli finansowanie się przedłuży albo nie dojdzie do skutku,
jakie konsekwencje wiążą się z wpłacaną kwotą.
Jeśli jakiś zapis jest dla Ciebie niejasny, nie podpisuj go dlatego, że „pewnie tak zawsze się robi”. Najpierw dowiedz się, co oznacza dla Ciebie.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Presja sprzedającego nie powinna ustalać tempa Twoich decyzji finansowych. Najpierw sprawdź warunki i terminy. Potem podpisuj.

BŁĄD 6

Próbujesz „posprzątać” finanse tuż przed złożeniem wniosku - albo podejmujesz duże decyzje bez sprawdzenia ich skutków



„Zamknę kartę.”
„Wezmę samochód na raty, przecież to niedużo.”
„Za miesiąc zmieniam pracę, ale chyba nie ma to znaczenia.”
„Mam limit na koncie, ale praktycznie z niego nie korzystam.”
Takie rzeczy mogą wydawać się zupełnie niezwiązane z zakupem mieszkania.
A jednak potrafią mieć znaczenie.

Dlaczego to może być problem

Bank patrzy na Twoją sytuację szerzej niż tylko na wysokość wypłaty.
Znaczenie mogą mieć inne zobowiązania, sposób zatrudnienia czy zmiany, które właśnie zachodzą w Twoich finansach.
Dlatego miesiące przed zakupem mieszkania nie są najlepszym momentem na przypadkowe ruchy finansowe.
Nie chodzi o to, żeby przez pół roku niczego nie robić.
Chodzi o to, żeby wcześniej sprawdzić konsekwencje.

Jak tego uniknąć

Jeżeli planujesz zakup nieruchomości, przed większą zmianą finansową zadaj jedno pytanie:
„Czy to może wpłynąć na moje możliwości uzyskania kredytu?”
Dotyczy to między innymi nowego zobowiązania, zmiany pracy czy korzystania z dodatkowych limitów.
I jeszcze jedna rzecz.
Mów otwarcie o swojej sytuacji osobie, z którą analizujesz finansowanie.
Nie po to, żeby Cię oceniała.
Po to, żeby rozwiązanie zostało przygotowane na podstawie prawdziwego obrazu, a nie połowy informacji.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Przed zakupem mieszkania nie rób dużych ruchów finansowych w ciemno.
> Najpierw sprawdź, czy nie utrudnią Ci kolejnego kroku.

BŁĄD 7

Czekasz z działaniem, aż zrozumiesz wszystko



Czytasz artykuł.
Potem drugi.
Oglądasz film.
Trafiasz na forum.
Ktoś pisze jedno. Ktoś pod spodem dokładnie odwrotnie.
Po dwóch godzinach miałaś wiedzieć więcej.
Masz pięć nowych pytań.

Dlaczego to może być problem

Zakup pierwszego mieszkania ma wiele etapów.
Nie da się nauczyć całego procesu jednego wieczoru.
I nie ma takiej potrzeby.
Najczęściej potrzebujesz odpowiedzi dotyczących Twojego następnego kroku, a nie wszystkich możliwych scenariuszy na kolejne 25 lat.
Jeżeli będziesz czekać, aż poczujesz się ekspertką od kredytów, możesz czekać bardzo długo.
A przecież nie taki jest cel.
Twoim celem jest własne mieszkanie.

Jak tego uniknąć

Podziel cały proces na małe decyzje.
Najpierw ustal budżet.
Potem sprawdź możliwości finansowania.
Następnie szukaj nieruchomości w odpowiednim przedziale.
Kiedy ją znajdziesz, sprawdź dokumenty, terminy i warunki.
Później przyjdzie czas na kolejne kroki.
Nie musisz dzisiaj wiedzieć wszystkiego.
Potrzebujesz wiedzieć, co zrobić teraz.

> 💡 **Zapamiętaj**
> Nie musisz zostać ekspertką od kredytów, żeby dobrze kupić mieszkanie.
> Potrzebujesz dobrego planu i odpowiedzi wtedy, kiedy są Ci potrzebne.



PODSUMOWANIE

Zanim otworzysz kolejne ogłoszenie

Jeśli po tym poradniku masz zapamiętać jedną rzecz, niech będzie nią kolejność.
Nie zaczynaj od pytania:
„Które mieszkanie kupić?”
Najpierw odpowiedz sobie na:
„Na jaki zakup mogę sobie spokojnie pozwolić?”
Kiedy znasz swój budżet, możliwą ratę i orientacyjne warunki finansowania, dzieje się coś bardzo praktycznego.
Możesz zacząć szukać mieszkania z konkretnym planem.
Wiesz, jaki przedział cenowy ma sens.
Wiesz, ile własnych pieniędzy możesz przeznaczyć na zakup.
Wiesz, jakie koszty zostawić z boku.
I kiedy pojawi się dobre mieszkanie, nie zaczynasz wtedy całej nauki od zera.
Możesz skupić się na tym, czy właśnie tam chcesz mieszkać.

TWÓJ NASTĘPNY KROK

Jeśli chcesz wiedzieć, jak wygląda to w Twojej sytuacji

ZACZNIJ OD SPOKOJNEJ ROZMOWY
Najpierw sprawdź możliwości. Potem szukaj swojego mieszkania.

Bezpłatna konsultacja - bez zobowiązań i bez zgadywania.

Kliknij TU, aby umówić się na bezpłatną rozmowę