



KREDYT HIPOTECZNY OD A DO Z

Poradnik dla początkujących

Dowiedz się wszystkiego,
co warto wiedzieć o kredycie hipotecznym!

SPIS TREŚCI

WSTĘP 3



Czy kredyt hipoteczny jest dla mnie? 3

Czego dowiem się z tego e-booka? 4

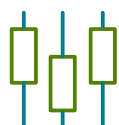
ROZDZIAŁ 1. Przygotowanie do kredytu hipotecznego 5



Zdolność kredytowa 6

Wkład własny – ile i skąd? 9

ROZDZIAŁ 2. Jak czytać oferty kredytowe? 11



Czym jest oprocentowanie kredytu hipotecznego? 12

Parametry oferty kredytowej 14

ROZDZIAŁ 3. Proces ubiegania się o kredyt 18

ETAP 1. Wybór oferty i wstępna symulacja 19

ETAP 2. Analiza finansowa i decyzja wstępna 20



ETAP 3. Wycena nieruchomości 22

ETAP 4. Wniosek kredytowy – jak go złożyć? 24

ETAP 5. Analiza kredytowa i decyzja kredytowa 25

ETAP 6. Umowa i uruchomienie kredytu 27

ROZDZIAŁ 4. Życie z kredytem hipotecznym 29



Monitoring rat i wpływ stóp procentowych 30

Mity dotyczące kredytów hipotecznych 33

CZY KREDYT HIPOTECZNY JEST DLA MNIE?

Kupno mieszkania lub domu to jedna z najważniejszych decyzji w życiu. Dla wielu osób to spełnienie marzeń o własnym M., ale też duży wydatek. Dlatego często potrzebny jest kredyt hipoteczny.

Co to jest kredyt hipoteczny?

To rodzaj **pożyczki udzielanej przez bank na dłuższy okres**. Jego zabezpieczeniem jest nieruchomość – mieszkanie, dom lub działka.

Kredyt hipoteczny daje szansę na realizację planów mieszkaniowych **nawet wtedy, gdy nie masz całej potrzebnej kwoty od razu**.



Na co mogę przeznaczyć pieniądze z kredytu?



Zakup mieszkania
lub domu



Budowa domu



Zakup działki



Remont



Przeniesienie
kredytu

Kiedy warto zacząć myśleć o kredycie hipotecznym?

Najlepiej wtedy, gdy planujesz zakup nieruchomości w ciągu najbliższych lat. To dobry moment, by sprawdzić swoją zdolność kredytową, historię w BIK i możliwości zgromadzenia wkładu własnego.

CZEGO DOWIEM SIĘ Z TEGO E-BOOKA?

E-book „Kredyt hipoteczny od A do Z – poradnik dla początkujących” powstał po to, aby **ułatwić Ci przygotowanie do wzięcia kredytu hipotecznego.**

Znajdziesz tu odpowiedzi na najczęstsze pytania



Od czego zacząć przygotowania do kredytu hipotecznego



Jak sprawdzić swoją zdolność kredytową i zgromadzić wkład własny



Jak wygląda proces krok po kroku – od wniosku po umowę



Co muszę wiedzieć o podpisaniu umowy kredytowej



Dlaczego warto?

- ✓ Podejmiesz bardziej świadomą decyzję o zakupie mieszkania lub domu.
- ✓ Lepiej przygotujesz się do rozmowy z doradcą i na formalności z bankiem.
- ✓ Poznasz zasady działania kredytu hipotecznego.
- ✓ Zwiększysz szansę na uzyskanie kredytu.

Miłej lektury!

Materiał ma charakter informacyjny.

Zapisz ten e-book na komputerze lub w telefonie
– przyda Ci się, gdy będziesz mieć pytania o kredyt hipoteczny



Przygotowanie do kredytu hipotecznego

Dowiedz się

- ✓ Co to jest zdolność kredytowa i co na nią wpływa
- ✓ Czym jest historia kredytowa i gdzie ją sprawdzić
- ✓ Jak może pomóc Ci doradca kredytowy w banku

ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA

Zanim podejmiesz decyzję o kredycie hipotecznym, zadbaj o pozytywną historię kredytową i sprawdź swoją zdolność kredytową. **Na podstawie zdolności kredytowej bank zdecyduje, czy udzieli Ci kredytu, na jaką kwotę i na jakich warunkach.**

Co to jest zdolność kredytowa?

To możliwość klienta do terminowej spłaty kredytu zgodnie z umową, czyli w ustalonych ratach i terminach. Bank oblicza ją, biorąc pod uwagę kwotę kredytu, który chcesz wziąć i czas, w którym chcesz go spłacić.



Co składa się na moją zdolność kredytową?

- ✓ **Wysokość dochodów**
– im wyższe i bardziej stabilne, tym lepiej.
- ✓ **Liczba osób w gospodarstwie domowym**
– wpływa na ocenę kosztów życia.
- ✓ **Forma zatrudnienia**
– np. umowa o pracę na czas nieokreślony działa na Twoją korzyść.
- ✓ **Wiek i okres spłaty kredytu**
– bank oceni, czy zdążysz spłacić kredyt przed emeryturą.
- ✓ **Stale wydatki i inne zobowiązania**
– np. raty, alimenty, limity na kartach.
- ✓ **Wysokość wkładu własnego**
– im wyższy, tym większe szanse na kredyt.
- ✓ **Historia kredytowa w Biurze Informacji Kredytowej (BIK)**
– terminowe spłaty zwiększają wiarygodność.
- ✓ **Rodzaj rat i długość kredytowania**
– niższe raty miesięczne zwykle podnoszą zdolność.

Dobra zdolność kredytowa

może pomóc Ci w negocjacji
lepszich warunków – niższych
kosztów czy oprocentowania

Co to jest historia kredytowa i jak ją sprawdzić?

Historia kredytowa to Twoje „kredytowe CV”. **Zawiera informacje o Twoich kredytach, pożyczkach i kartach kredytowych. Pokazuje też, czy wszystko było spłacane na czas i bez opóźnień.** Historię kredytową najczęściej sprawdza się w Biurze Informacji Kredytowej (BIK) i może wiązać się to z dodatkową opłatą.

Jak to zrobić?



Wejdź na stronę www.bik.pl



Zarejestruj się i potwierdź swoją tożsamość



Pobierz swój raport BIK

Co wpływa na moją zdolność kredytową?

Bank analizuje wszystkie Twoje zobowiązania finansowe. Jeśli masz:

-  **Kartę kredytową** – nawet niewykorzystany limit może obniżyć zdolność.
-  **Inne kredyty lub pożyczki** – bank przy ocenie liczy wszystkie raty.
-  **Poręczenia** – jeśli poręczyłeś/aś komuś kredyt, bank może je uznać za Twoje zobowiązanie.
-  **Zakupy na raty** – bank traktuje je jak inne zobowiązania.



Przed złożeniem wniosku kredytowego

- Zmniejsz limity na kartach
- Spłać mniejsze zobowiązania
- Zrezygnuj z niepotrzebnych rat

Zanim złożysz wniosek o kredyt hipoteczny, **możesz wiele zrobić, by poprawić swoją zdolność kredytową**. Nawet drobne działania, takie jak spłata niewielkich zobowiązań czy uporządkowanie domowego budżetu, mogą zrobić dużą różnicę.

Jak poprawię swoją zdolność kredytową?

- ✓ **Zbuduj pozytywną historię kredytową**
– nawet niewielkie, ale terminowo spłacane zobowiązania pomagają.
- ✓ **Zadbaj o stabilne dochody**
– np. o umowę o pracę na czas nieokreślony.
- ✓ **Spłać inne kredyty i pożyczki oraz zadłużenie na karcie kredytowej.**
- ✓ **Oszczędzaj na wkład własny**
– im większy, tym mniejsze ryzyko dla banku.
- ✓ **Poszukaj współkredytobiorcy**
– wspólne dochody zwiększają zdolność.
- ✓ **Wybierz dłuższy okres spłaty**
– wtedy rata będzie niższa.

Potrzebuję więcej informacji – z kim mogę porozmawiać?

Jeśli masz pytania lub wątpliwości, przed złożeniem wniosku porozmawiaj z doradcą kredytowym. W Credit Agricole możesz to zrobić:



- w placówce banku,
- pod numerem telefonu
+48 71 35 49 016 lub **801 333 777**
(koszt połączenia wg stawki operatora),
- przez **formularz kontaktowy**
na stronie credit-agricole.pl, 
- w aplikacji – umów spotkanie lub skontaktuj się bezpośrednio z doradcą.



Nasz doradca

- Odpowie na wszystkie pytania o kredyt hipoteczny
- Przedstawi ofertę i przejdzie z Tobą przez cały proces – krok po kroku

WKŁAD WŁASNY – ILE I SKĄD?

Jeśli planujesz kredyt hipoteczny, weź pod uwagę, że bank nie sfinansuje zakupu w całości. **Potrzebujesz tzw. wkładu własnego, czyli części pieniędzy, które wnosisz samodzielnie i które będą zabezpieczeniem dla banku.** To jeden z kluczowych warunków otrzymania kredytu.

Minimalny wkład własny

Minimalny wkład własny to kwota, którą musisz mieć, aby móc ubiegać się o kredyt hipoteczny. Wysokość tego wkładu zależy od rodzaju nieruchomości, jaką chcesz kupić.

Bank Credit Agricole wymaga



KREDYT HIPOTECZNY od **10%**
wkładu własnego



ZAKUP DZIAŁKI od **20%**
wkładu własnego

Jak mogę zgromadzić wkład własny?



Systematycznie oszczędzaj

- Regularnie odkładaj określoną kwotę z każdej wypłaty na osobne konto oszczędnościowe.
- Ustaw automatyczne przelewy (np. „zlecenie stałe” w dniu wypłaty).



Ogranicz wydatki i zadбай o budżetowanie

- Stwórz budżet domowy i analizuj koszty.
- Zrezygnuj z części wydatków uznaniowych (np. subskrypcji, jedzenia na mieście).



Znajdź dodatkowe źródła dochodu

- Praca dodatkowa, zlecenia, freelancing.



Oszczędzaj wspólnie (w przypadku par)

- Wspólne konto celowe na wkład własny.
- Dwie osoby mogą szybciej zgromadzić wymaganą kwotę.

Wkład własny nie może pochodzić z kredytu ani pożyczki

Musi być z oszczędności lub zaakceptowanych przez bank źródeł

Kredyt z niskim wkładem własnym – czy warto?

Standardowo banki wymagają wkładu własnego na poziomie 20%. Jeśli zgromadzenie takiej kwoty jest dla Ciebie trudne, możesz wnioskować o kredyt z mniejszym wkładem własnym (10%). Pamiętaj jednak, że to rozwiązanie wiąże się z pewnymi minusami:

- **wyższe koszty kredytu** – bank dolicza wyższą marżę, więc płacisz wyższe raty,
- **niższa zdolność kredytowa** – im mniejszy wkład, tym większe ryzyko dla banku.



Dlatego dobrze zaplanuj zbieranie wkładu własnego.
Nie tylko zwiększy on bezpieczeństwo i stabilność Twoich finansów, ale także obniży koszty kredytu.

Jak mogę uzupełnić wkład własny?

Nie zawsze musisz mieć całą kwotę wkładu własnego. Istnieją różne sposoby, aby go uzupełnić – ważne, aby były one zaakceptowane przez bank. Może to być:

- ✓ **Wartość posiadanej działki** – w przypadku kredytu na budowę domu na tej działce.
- ✓ **Darowizna od rodziny** – np. udokumentowana darowizna od rodziców.
- ✓ **Sprzedaż innych aktywów** – np. samochodu, działki, obligacji.
- ✓ **Pieniądze z kont oszczędnościowych, lokat lub obligacji.**
- ✓ **Pieniądze z IKE/IZE** – bank indywidualnie ocenia, czy zaakceptuje je jako wkład własny.
- ✓ **Pieniądze z PPK** – możesz wypłacić je bez utraty dopłat, jeśli to Twój pierwszy zakup mieszkania i masz mniej niż 45 lat.
- ✓ **Pieniądze pochodzące z programów rządowych** – sprawdź, czy aktualnie są dostępne i jakie warunki musisz spełnić.

**Rozważ wybór
tańszego mieszkania**

**Wtedy łatwiej zgromadzisz 20%
wkładu własnego i dostaniesz
lepsze warunki kredytu**



Jak czytać oferty kredytowe?

Dowiedz się

- ✓ Jakie są rodzaje oprocentowania i które wybrać
- ✓ Na jakie parametry oferty kredytowej należy zwrócić uwagę
- ✓ Co składa się na ratę kredytu i jakie są dodatkowe koszty

CZYM JEST OPROCENTOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO?

Jeśli dobrze zrozumiesz **warunki oferty kredytowej**, łatwiej podejmiesz decyzję o kredycie. Sprawdź, na co zwrócić szczególną uwagę przy wyborze oprocentowania.

Oprocentowanie kredytu hipotecznego

To koszt, jaki ponosisz za pożyczanie pieniędzy od banku. **Wyrażone jest w procentach w skali roku i wpływa bezpośrednio na wysokość raty.** Im wyższe oprocentowanie, tym wyższe płacisz odsetki i ratę. Oprocentowanie może być **stałe** lub **zmienne**. Szczegółowe informacje na temat ryzyka znajdziesz w Informatorze o ryzyku dla klientów, którzy wnioskuje o kredyt hipoteczny.

OPROCENTOWANIE **STAŁE**



Rata kredytu nie zmienia się przez pierwsze 7 lat, niezależnie od zmian stóp procentowych na rynku.

Składa się z sumy stopy bazowej i marży banku.

Łatwiej planujesz budżet, bo wiesz, jaką ratę zapłacisz w danym okresie.

Może być nieco wyższe na początku, ale chroni przed ewentualnym wzrostem stóp procentowych w przyszłości.

OPROCENTOWANIE **ZMIENNE**



Rata kredytu zależy od zmiennego wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M oraz marży banku.

Rata może się zmieniać w zależności od sytuacji na rynku finansowym i decyzji Rady Polityki Pieniężnej (RPP) dotyczących stóp procentowych.

Przy spadku stóp procentowych rata maleje, natomiast przy wzroście – rośnie.

Z oprocentowaniem zmiennym płacisz niższe raty, gdy stopy spadają, ale masz też większe ryzyko, że raty mogą wzrosnąć w przyszłości.

Możliwe scenariusze

- W okresie **rosnących stóp procentowych**
 - korzystniejsze może być oprocentowanie stałe
- W okresie **stabilnym lub spadkowym**
 - oprocentowanie zmienne może okazać się bardziej opłacalne

Które oprocentowanie wybrać?

Wybór między oprocentowaniem stałym a zmiennym zależy od Twojej sytuacji finansowej, planów na przyszłość i akceptowanego poziomu ryzyka.



Jeśli cenisz stabilność

Kredyt z oprocentowaniem stałym będzie dobrym rozwiązaniem, jeśli chcesz płacić stałą ratę, która nie zmieni się, gdy wzrosną stopy procentowe. To dobra opcja, gdy masz stałe dochody.



Jeśli możesz zaakceptować pewne ryzyko rynkowe

Przy kredycie z oprocentowaniem zmiennym płacisz niższe raty, gdy stopy procentowe są niskie. Ale musisz się liczyć ze wzrostem raty w przyszłości, gdy wzrosną stopy.

Dopasuj oprocentowanie do własnej sytuacji finansowej

Wybór rodzaju oprocentowania kredytu hipotecznego wpływa na całkowity koszt kredytu i Twoje finanse na wiele lat.

Jest to więc kluczowa decyzja.



Zanim podejmiesz decyzję, przeanalizuj dokładnie prognozy dotyczące stóp procentowych, sytuacji gospodarczej, poziomu inflacji oraz stabilność Twoich dochodów w dłuższym okresie.

Możliwość zmiany rodzaju oprocentowania

- Po zakończeniu okresu stałego oprocentowania (7 lat), bank oferuje automatyczne przejście na oprocentowanie zmienne
- Jeśli chcesz zostać przy stałym oprocentowaniu, konieczne będzie podpisanie aneksu do umowy

PARAMETRY OFERTY KREDYTOWEJ

Koszt kredytu hipotecznego i wysokość raty zależy od wielu elementów: oprocentowania, marży, prowizji banku, ubezpieczenia i okresu spłaty. To właśnie te parametry decydują, ile faktycznie zapłacisz za pożyczony kapitał oraz jakie będą Twoje miesięczne raty.

Na jakie parametry zwrócić uwagę?

✓ RRSO

Rzeczywista Roczna Stopa Oprocentowania to jeden z najważniejszych wskaźników. Pokazuje, ile realnie kosztuje Cię kredyt w skali roku – uwzględnia nie tylko oprocentowanie, ale też wszystkie inne koszty (np. prowizję, ubezpieczenia, opłaty administracyjne). Im niższe RRSO, tym kredyt jest tańszy.

✓ MARŻA BANKU

To część oprocentowania, która trafia do banku. Jest ustalana indywidualnie i zależy m.in. od Twojej zdolności kredytowej, wysokości wkładu własnego i tego, czy korzystasz z innych produktów banku (np. konta osobistego).

✓ PROWIZJA

To jednorazowa opłata za udzielenie kredytu.

✓

KOSZTY DODATKOWE

Do kosztów dodatkowych można zaliczyć m.in.:

- ubezpieczenie nieruchomości,
- ubezpieczenie na życie,
- opłaty notarialne i sądowe,
- koszty wyceny nieruchomości.



W Credit Agricole masz **ofertę bez prowizji za udzielenie kredytu i wcześniejszą spłatę** – to realna oszczędność nawet kilku tysięcy złotych.

Nie kieruj się tylko wysokością raty!

- Porównuj kredyty, patrząc na wszystkie koszty – RRSO, prowizję, ubezpieczenia i dodatkowe opłaty
- Dzięki temu nic Cię nie zaskoczy i łatwiej wybierzesz najlepszą dla siebie ofertę

Co składa się na ratę kredytu hipotecznego?

Na ratę kredytu składają się odsetki i kapitał. Na początku spłacasz więcej odsetek, później one maleją.



CZĘŚĆ KAPITAŁOWA

– spłata pożyczonej
kwoty kredytu.



CZĘŚĆ ODSETKOWA

– opłata za korzystanie
z pieniędzy banku.

Zależy od wysokości kredytu i liczby rat. W przypadku rat malejących pozostaje stała przez cały okres spłaty. Przy ratach równych – zmienia się w czasie, stopniowo rosnąc z każdą kolejną ratą.

Zależy od oprocentowania kredytu i pozostałego do spłaty kapitału. Na początku odsetki są wyższe, z czasem maleją.

Koszty okołokredytowe – o czym muszę pamiętać?

Rata kredytu to nie wszystko. Przy kredycie hipotecznym pojawiają się też inne koszty, które musisz uwzględnić w swoim budżecie:



**Ubezpieczenie
na życie**



**Ubezpieczenie
nieruchomości**



**Opłaty za operat szacunkowy
(wycenę nieruchomości)**



**Opłata sądowa
za ustanowienie hipoteki**



**Koszty notarialne
(np. akt notarialny zakupu)**

**Sprawdź dokładnie wszystkie opłaty dodatkowe,
by nie zaskoczyły Cię na późniejszym etapie**

Raty równe czy malejące – co wybrać?

Kredyt hipoteczny możesz spłacać w ratach równych lub malejących. Od tego zależy wysokość miesięcznych rat oraz całkowity koszt kredytu.

RATY RÓWNE



Miesięczna rata kapitałowo-odsetkowa jest stała przez cały okres spłaty (chyba że zmieni się oprocentowanie, np. w wyniku zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR).

W początkowym okresie spłaty rata składa się głównie z odsetek, a z czasem rośnie udział kapitału.

To rozwiązanie przewidywalne i często łatwiejsze do zaplanowania w budżecie domowym.

RATY MALEJĄCE



Część kapitałowa raty jest stała, a część odsetkowa zmienia się w każdym miesiącu, ponieważ naliczana jest od pozostałego do spłaty kapitału.

Na początku rata jest wyższa niż przy ratach równych, ale z czasem maleje.

W sumie zapłacisz mniej odsetek niż przy ratach równych, ale musisz mieć wyższą zdolność kredytową na starcie.



Wybieraj świadomie

- Raty równe **dają przewidywalność**
- Raty malejące – **oszczędność**

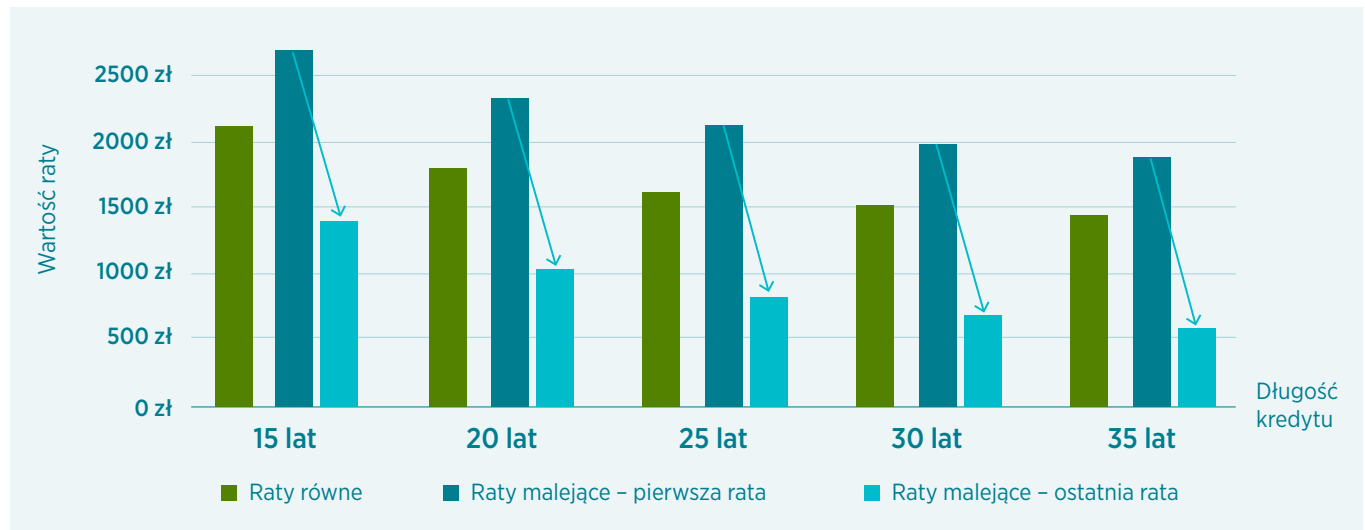
Zastanów się, co dla Ciebie jest ważniejsze

Jak poszczególne parametry wpływają na kredyt?

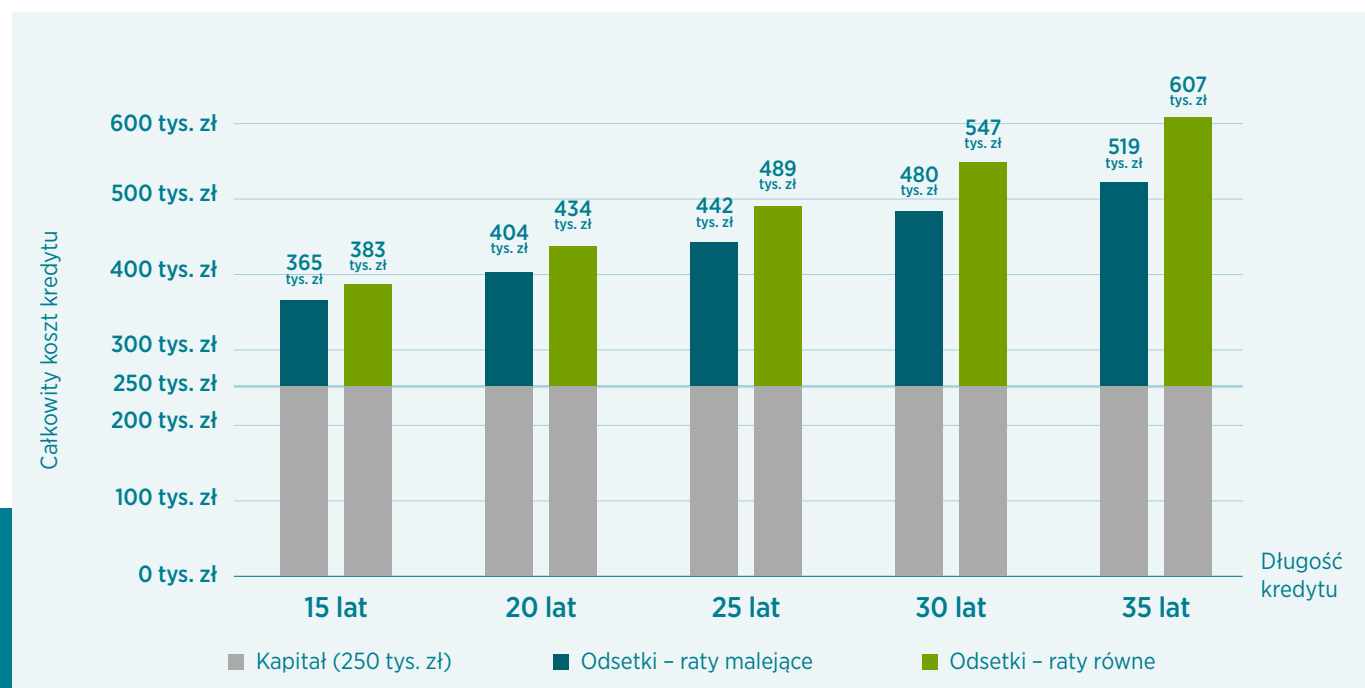
Rata kredytu zależy m.in. od jego wysokości, okresu spłaty i wybranego rodzaju rat – równych lub malejących. Na podstawie przykładowych symulacji możesz sprawdzić, jak zmienia się miesięczna rata i całkowity koszt kredytu w zależności od tych czynników.

Obie kalkulacje wykonaliśmy dla kwoty kredytu 250 000 zł i oprocentowania zmiennego 6,12% w stosunku rocznym.

Raty malejące są wyższe na początku, ale niższe później – w efekcie **całkowity koszt kredytu może być niższy**. Raty równe są takie same przez cały okres kredytowania, bez względu na długość kredytu.



Im dłuższy okres spłaty, tym niższa rata miesięczna, ale **całkowity koszt kredytu będzie wyższy** ze względu na większą sumę odsetek.





Proces ubiegania się o kredyt

Dowiedz się

- ✓ Jakie dokumenty wymagane są do wniosku kredytowego
- ✓ Jak przebiega procedura składania wniosku kredytowego
- ✓ Co potrzebne jest do finalizacji kredytu hipotecznego

1.

ETAP

WYBÓR OFERTY I WSTĘPNA SYMULACJA

Masz już podstawową wiedzę o kredycie hipotecznym i możesz świadomie przejść do działania – poznaj dostępne oferty i sprawdź, jaki kredyt jest w Twoim zasięgu.

To moment, w którym warto skontaktować się z doradcą i zrobić wstępną symulację.
Dzięki temu łatwiej zaplanujesz kolejne kroki.

Na podstawie Twojej sytuacji finansowej doradca przygotuje dla Ciebie wstępną symulację, czyli:

- szacunkową wysokość kredytu, jaki możesz otrzymać,
- orientacyjną wysokość miesięcznych rat,
- wstępne warunki – np. wymagany wkład własny, możliwy okres spłaty czy propozycje oprocentowania.

Jakie pytania warto zadać na spotkaniu z doradcą?

- ✓ Jaką maksymalną kwotę kredytu mogę dostać przy moich dochodach?
- ✓ Jaki wkład własny muszę mieć?
- ✓ Jakie są dodatkowe koszty związane z kredytem (ubezpieczenia, opłaty)?
- ✓ Jaki rodzaj oprocentowania mogę wybrać?
- ✓ Jak długo bank podejmuje decyzję kredytową?
- ✓ Jakie dokumenty będą potrzebne na dalszym etapie?
- ✓ Czy są jakieś opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu?



Zapisz swoje pytania

i miej je pod ręką podczas rozmowy
– dzięki temu nie umknie Ci nic ważnego
i świadomie podejmiesz decyzję

2.

ETAP

ANALIZA FINANSOWA I DECYZJA WSTĘPNA

Masz już wstępną symulację kredytu, czas na kolejny krok – przedstawienie dokumentów, które potwierdzą Twoją sytuację finansową. Bank dokładnie je sprawdzi i oceni, czy możesz otrzymać kredyt i na jakich warunkach.



Na czym polega analiza finansowa?

Na tym etapie bank nie udziela jeszcze kredytu, ale dokładnie sprawdza Twoją sytuację finansową i analizuje:

- wysokość i źródło Twoich dochodów,
- inne zobowiązania finansowe (np. kredyty, alimenty),
- miesięczne koszty utrzymania,
- posiadany majątek (np. inne nieruchomości, oszczędności, samochód).

Aby przeprowadzić taką analizę, bank potrzebuje zestawu dokumentów. Na ich podstawie sprawdza, czy jesteś w stanie spłacić kredyt w określonej wysokości i na jak długo możesz go zaciągnąć. **Na tym etapie nie musisz jeszcze mieć wybranej nieruchomości ani składać dokumentów dotyczących nieruchomości.**

Czego wymaga bank na tym etapie?

- ✓ **Formularza bankowego** z danymi osobowymi i kontaktowymi oraz danymi o kosztach, zobowiązaniach i Twoim majątku.
- ✓ **Symulacji kredytu** przygotowanej przez doradcę kredytowego.
- ✓ **Dokumentu tożsamości** (dowodu osobistego lub paszportu).
- ✓ **Dokumentów dochodowych** (różnych w zależności od rodzaju zatrudnienia).

Informacje o majątku to np.

- Inne nieruchomości (mieszkanie, działka)
- Oszczędności na koncie lub lokacie
- Papiery wartościowe, udziały
- Samochód

Dokumenty dochodowe

To dokumenty, które potwierdzają Twoje **źródła i wysokość dochodu** – czyli gdzie pracujesz i ile zarabiasz. **W zależności od rodzaju zatrudnienia bank może wymagać innych dokumentów dochodowych.**

✓ UMOWA O PRACĘ

- zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach,
- wyciągi z konta z wpływami wynagrodzenia (z ostatnich 3 miesięcy),
- świadectwo pracy,
- umowa z pracodawcą.

✓ UMOWA ZLECENIE / UMOWA O DZIEŁO

- zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach,
- kopie umów i rachunków/faktur (najlepiej z ostatnich 12 miesięcy),
- wyciągi z konta bankowego, na które otrzymujesz wynagrodzenie,
- deklaracja PIT za poprzedni rok.

✓ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

- deklaracja PIT za poprzedni rok,
- zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze składkami/podatkami,
- książka przychodów i rozchodów lub ewidencja przychodów (w zależności od formy opodatkowania),
- wyciągi z konta firmowego i/lub prywatnego.



Decyzja wstępna – co oznacza?

Po zakończeniu analizy finansowej bank wydaje decyzję wstępną. Jest to potwierdzenie, że na podstawie przekazanych przez Ciebie dokumentów masz **potencjalną zdolność kredytową** do uzyskania kredytu hipotecznego na określonych warunkach. Taka decyzja może być wydana nawet jeszcze przed wyborem konkretnej nieruchomości.

Co warto wiedzieć o decyzji wstępnej?

- **Określa maksymalną kwotę kredytu**, jaką możesz otrzymać.
- **Nie jest wiążąca** – nie oznacza jeszcze, że kredyt zostanie udzielony.
- Daje Ci czas, by **spokojnie szukać nieruchomości** w ramach dostępnego budżetu.



Im dłuższa i bardziej stabilna historia dochodów, tym większa szansa na pozytywną decyzję.

Jak długo ważna jest decyzja wstępna?

Decyzja wstępna banku ważna jest przez 30 dni



WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Po pomyślnej weryfikacji finansowej przez bank czas na wybór nieruchomości i jej wycenę. To ważny etap, bo od wartości nieruchomości zależy ostateczna decyzja kredytowa.

Rola operatu i rzeczoznawcy

Zanim bank przyzna Ci kredyt, musi wiedzieć, ile naprawdę warta jest nieruchomość, którą chcesz kupić. Dlatego **potrzebna jest wycena, którą przygotowuje niezależny specjalista – rzeczoznawca majątkowy**. Na tej podstawie powstaje dokument zwany **operatem szacunkowym**.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY



To niezależny specjalista z odpowiednimi uprawnieniami, wpisany do rejestru rzeczoznawców majątkowych.

Ocenia stan techniczny i prawny nieruchomości oraz porównuje ją z innymi podobnymi nieruchomościami na rynku.

Rzeczoznawca przygotowuje operat szacunkowy, na podstawie którego bank ocenia, czy nieruchomość może być zabezpieczeniem kredytu.

OPERAT SZACUNKOWY



To oficjalny dokument, który zawiera szczegółowy opis nieruchomości oraz jej wycenę.

W operacie znajdziesz informacje m.in. o lokalizacji, powierzchni, stanie technicznym, przeznaczeniu i cenach podobnych nieruchomości.

Wskazana w operacie wartość wpływa na maksymalną wysokość kredytu, jaką możesz otrzymać.

Jak mogę zlecić przygotowanie operatu?

- **W banku** – to najprostsze rozwiązanie. Bank współpracuje z rzeczoznawcą i sam zleca wycenę. Koszt operatu bank dolicza do opłat kredytowych lub płacisz go oddzielnie.
- **Własnemu rzeczoznawcy** – możesz zlecić przygotowanie operatu samodzielnie, ale wybrany przez Ciebie rzeczoznawca musi spełniać wymagania banku.

Wartość nieruchomości

ma duże znaczenie przy staraniu się o kredyt hipoteczny. Im więcej jest warta, tym większą kwotę możesz pożyczyć – i to na lepszych warunkach.

Co wpływa na wartość wyceny?

Na wartość nieruchomości wpływa wiele czynników, m.in.:

- ✓ **Lokalizacja** – mieszkania w dobrze skomunikowanych i atrakcyjnych dzielnicach są zazwyczaj wyceniane wyżej.
- ✓ **Stan techniczny** – nowy lub wyremontowany budynek będzie miał wyższą wartość niż nieruchomość wymagająca nakładów.
- ✓ **Powierzchnia i rozkład pomieszczeń** – funkcjonalne i dobrze zaprojektowane mieszkania zyskują na wycenie.
- ✓ **Stan prawny** – np. brak obciążeń w księdze wieczystej czy jasno określona forma własności.
- ✓ **Otoczenie i infrastruktura** – dostęp do szkół, sklepów, komunikacji miejskiej itp.



Umowa rezerwacyjna, przedwstępna a deweloperska

Aby złożyć wniosek o kredyt, musisz mieć już wybraną konkretną nieruchomość. W zależności od Twoich potrzeb i rodzaju nieruchomości konieczne będzie podpisanie jednej z trzech poniższych umów:



- **Umowa rezerwacyjna** – tymczasowo wycofuje lokal z oferty sprzedaży i daje Ci czas na wzięcie kredytu. Nie zobowiązuje jeszcze do zakupu. Powinna zawierać m.in. wysokość opłaty rezerwacyjnej, czas obowiązywania i warunki zwrotu wpłaty.
- **Umowa przedwstępna** – stosowana głównie przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego lub ukończonego lokalu od dewelopera. Najczęściej jest w formie aktu notarialnego i zobowiązuje do podpisania umowy końcowej.
- **Umowa deweloperska** – dotyczy lokali w budowie (rynek pierwotny). Obowiązkowo zawierana w formie aktu notarialnego. Określa m.in. harmonogram wpłat i prawa każdej ze stron.

Pamiętaj!

Upewnij się, że w umowie znajduje się zapis o **zwrocie opłaty rezerwacyjnej lub zadatku** w razie odmowy przyznania kredytu – to zabezpieczy Cię na wypadek negatywnej decyzji banku



WNIOSEK KREDYTOWY

– JAK GO ZŁOŻYĆ?

Gdy już wiesz, jaką nieruchomość chcesz kupić, a Twoja weryfikacja finansowa przez bank zakończyła się pomyślnie, czas na kolejny krok – złożenie wniosku o kredyt hipoteczny. Na tym etapie rozpoczynasz formalnie proces ubiegania się o kredyt.

Wniosek kredytowy online

W Credit Agricole możesz to zrobić wygodnie, bez wychodzenia z domu. Na naszej stronie znajdziesz prosty formularz online, który możesz wypełnić całkowicie zdalnie. Wystarczy wejść na stronę:

wnioski.credit-agricole.pl 

Zarejestruj się w panelu klienta, wypełnij formularz i dołącz potrzebne dokumenty:

- 1 Formularz klienta** – określasz, jakiego kredytu potrzebujesz, uzupełniasz dane osobowe i dane kontaktowe, oraz dane o kosztach, zobowiązaniach i majątku kredytobiorców.
- 2 Weryfikacja tożsamości** – potwierdzasz swoją tożsamość online.
- 3 Analiza finansowa** – dołączasz wymagane dokumenty (np. o dochodach), by bank ocenił Twoją zdolność kredytową.
- 4 Wniosek kredytowy** – po pomyślnej weryfikacji finansowej składasz oficjalny wniosek o kredyt.
- 5 Analiza kredytowa** – dołączasz wymagane dokumenty (np. umowę przedwstępną na nieruchomość), by bank ocenił ryzyko.
- 6 Decyzja kredytowa** – otrzymujesz finalną decyzję, czy i na jakich warunkach bank udzieli Ci kredytu.
- 7 Warunki do umowy** – przekazujesz pozostałe wymagane dokumenty.
- 8 Umowa kredytowa** – otrzymujesz projekt umowy do podpisania w oddziale lub w uzgodniony sposób.

Wniosek kredytowy w placówce

Wniosek możesz złożyć również w placówce banku, **pobierając wcześniej i uzupełniając formularze PDF**, które znajdziesz na naszej stronie w zakładce [Dokumenty](#). 

W panelu klienta na stronie możesz

- Śledzić postęp wniosku
- Wgrywać wymagane dokumenty
- Komunikować się z bankiem
- Odebrać decyzję kredytową i projekt umowy

5.
ETAP

ANALIZA KREDYTOWA I DECYZJA KREDYTOWA

Po złożeniu kompletnego wniosku kredytowego bank przechodzi do etapu **analizy kredytowej**. To właśnie teraz sprawdzane są wszystkie przekazane przez Ciebie dokumenty – zarówno finansowe, jak i te dotyczące wybranej nieruchomości. Na tej podstawie bank podejmuje decyzję, czy może udzielić Ci kredytu i na jakich warunkach.

Na czym polega analiza kredytowa?

Analiza kredytowa to dokładna ocena Twojej sytuacji przez bank – **obejmuje wszystkie dokumenty (w tym te dotyczące nieruchomości) i prowadzi do wydania ostatecznej decyzji kredytowej**. Na tym etapie bank sprawdza m.in., czy:

- nieruchomość spełnia wymagania,
- masz pełną zdolność kredytową,
- wszystkie dane we wniosku są zgodne z przedstawionymi dokumentami.



Analiza kredytowa to inny etap niż analiza finansowa
– tam bank oceniał Twoje dochody i zobowiązania.
Tu rozpatruje cały wniosek kredytowy.

Jakie dokumenty wymagane są na tym etapie?

Do analizy kredytowej niezbędne są:

- ✓ **Umowa rezerwacyjna, przedwstępna lub deweloperska** potwierdzająca wybór nieruchomości.
- ✓ **Komplet dokumentów finansowych i tożsamości** (jeśli coś się zmieniło od wcześniejszego etapu).
- ✓ **Dokumenty dotyczące nieruchomości.**

Im wcześniej zgromadzisz dokumenty, tym szybciej bank podejmie decyzję i uruchomi kredyt

Dokumenty dotyczące nieruchomości

W zależności od tego, czy kupujesz nieruchomość z rynku pierwotnego czy wtórnego, bank poprosi Cię o inny zestaw dokumentów związanych z wybranym mieszkaniem lub domem.



RYNEK PIERWOTNY

- odpis z księgi wieczystej działki,
- pozwolenie na budowę,
- prospekt informacyjny dewelopera,
- rzut techniczny mieszkania,
- harmonogram płatności,
- wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego.



RYNEK WTÓRNY

- numer księgi wieczystej nieruchomości,
- akt własności lub inny dokument potwierdzający tytuł prawny,
- zaświadczenie o braku zaległości czynszowych,
- wyciąg z ewidencji gruntów,
- wycena nieruchomości dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego.



Decyzja kredytowa

To odpowiedź banku na Twój wniosek o kredyt. **Może być pozytywna lub negatywna.** Jeżeli bank podejmie decyzję o udzieleniu Ci kredytu, wtedy dowiesz się, jaką kwotę możesz otrzymać oraz na jakich warunkach (czyli m.in. wysokość wkładu własnego czy rodzaj oprocentowania).

Dopiero po wydaniu decyzji ostatecznej możesz podpisać umowę kredytową i przejść do finalnych formalności, takich jak akt notarialny i wpis hipoteki.

Ile trwa rozpatrzenie wniosku?

Bank ma maksymalnie **21 dni kalendarzowych na wydanie decyzji kredytowej** od momentu złożenia kompletnego wniosku. W praktyce decyzja często zapada szybciej. Wszystko zależy od liczby klientów, poprawności dokumentów i ewentualnych dodatkowych zapytań.

Co po pozytywnej decyzji kredytowej?

Po otrzymaniu pozytywnej decyzji kredytowej masz **co najmniej 15 dni roboczych**, by zdecydować, czy zaakceptujesz warunki kredytu i podpiszesz umowę lub zadasz dodatkowe pytania

UMOWA

I URUCHOMIENIE KREDYTU

Po pozytywnej decyzji kredytowej czas na ostatni etap – podpisanie umowy, dopełnienie formalności i uruchomienie kredytu. To moment, w którym jesteś już o krok od spełnienia marzenia o własnym mieszkaniu lub domu.

Projekt umowy i umowa kredytowa

Wraz z decyzją kredytową otrzymasz także projekt umowy – to standard w Credit Agricole. Dzięki temu masz czas, żeby na spokojnie przejrzeć wszystkie zapisy. To ważne, bo podpisanie umowy na kredyt hipoteczny to zobowiązanie na wiele lat.

W umowie znajdziesz m.in.:

- kwotę kredytu i walutę,
- okres spłaty,
- wysokość rat i ich liczbę,
- oprocentowanie i jego rodzaj (stałe lub zmienne),
- harmonogram wypłat,
- warunki wcześniejszej spłaty i ewentualnych opłat.

Po podpisaniu umowy kredytowej możesz przejść do ostatnich formalności, które są potrzebne, by bank mógł wypłacić pieniądze.



Gdzie wpłacić wkład własny?

Twój wkład własny nie trafia do banku – **wpłacasz go bezpośrednio na konto sprzedającego lub dewelopera**, zgodnie z zapisami umowy. Zwykle musisz to zrobić przed uruchomieniem kredytu, a potwierdzenie wpłaty będzie jednym z dokumentów wymaganych przez bank.

**Sprawdź dokładnie umowę, punkt po punkcie.
Jeśli coś jest niejasne, zapytaj doradcy.**

Notariusz, akt notarialny i wpis hipoteki

Zakup mieszkania lub domu musi być potwierdzony **aktem notarialnym**. To dokument, który oficjalnie potwierdza przeniesienie własności. Podpiszesz go u notariusza, w obecności sprzedającego. Pamiętaj, że umowę przyrzeczoną (czyli tzw. „ostateczną”) podpisuje się dopiero po otrzymaniu decyzji kredytowej.

Po podpisaniu aktu notarialnego notariusz złoży wniosek o **wpis hipoteki na rzecz banku do księgi wieczystej nieruchomości**. Taki wpis jest obowiązkowym zabezpieczeniem kredytu. Do czasu jego dokonania bank może doliczyć podwyższoną marżę – zadbaj więc o to, by wpis nastąpił jak najszybciej.

Wypłata środków – ostatnie formalności

Zanim bank uruchomi kredyt, musisz jeszcze dopełnić kilku formalności. Najczęściej będzie to:

-  Dostarczenie aktu notarialnego zakupu nieruchomości.
-  Złożenie wniosku o wypłatę pieniędzy (jednorazowo lub w transzach).
-  Potwierdzenie wykupienia wymaganych ubezpieczeń (np. nieruchomości).
-  Złożenie dokumentów potwierdzających inne wymagania banku – np. cesję z polisy.

Po spełnieniu warunków umowy bank przeleje pieniądze:

- **bezpośrednio na konto sprzedającego**
– w przypadku zakupu mieszkania lub domu,
- **na Twoje konto** – jeśli pieniądze mają być wykorzystane np. na remont lub jeśli kredyt dotyczy budowy domu i wypłata jest rozłożona w czasie.

Odbiór kluczy i przejęcie nieruchomości



Po wypłacie pieniędzy i dopełnieniu formalności przychodzi ten wyczekiwany moment – odbiór kluczy. Na rynku wtórnym to zazwyczaj kwestia podpisania protokołu przekazania. Przy rynku pierwotnym najpierw odbywa się odbiór techniczny – warto wtedy dokładnie obejrzeć mieszkanie. **To ostatni formalny krok całego procesu kredytowego. Od tego momentu możesz rozpocząć urządzenie swojego nowego M.!**

Nie zostawiaj ustaleń z notariuszem na ostatnią chwilę
– umów termin z wyprzedzeniem, zwłaszcza jeśli planujesz podpisanie aktu pod koniec miesiąca



Życie z kredytem hipotecznym

Dowiedz się

- ✓ Jak można nadpłacić kredyt hipoteczny
- ✓ Kiedy warto rozważyć refinansowanie kredytu
- ✓ Jakie są najczęstsze mity i błędy związane z kredytem hipotecznym

MONITORING RAT

I WPŁYW STÓP PROCENTOWYCH

Podpisanie umowy kredytowej to nie koniec Twojej drogi. Teraz zaczyna się etap regularnej spłaty i monitorowania finansów.

Kredyt hipoteczny spłacasz przez około 20-30 lat. W tym czasie sytuacja gospodarcza może się wiele razy zmienić. Wzrost lub spadek inflacji, wahania cen czy inne wydarzenia gospodarcze mają wpływ na decyzje Rady Polityki Pieniężnej dotyczące wysokości **stóp procentowych**. A to właśnie od nich – oraz od wskaźnika WIBOR – zależy **wysokość miesięcznej raty oraz całkowity koszt kredytu**.

Jeśli więc masz kredyt ze **zmiennym oprocentowaniem**, Twoja rata może rosnąć albo maleć w trakcie spłaty.



Gdy inflacja rośnie, Rada Polityki Pieniężnej często podnosi stopy procentowe. Wtedy wzrasta również WIBOR, co przekłada się na wyższe raty Twojego kredytu.



Gdy inflacja spada, możliwe są obniżki stóp procentowych i co za tym idzie – niższe raty.

Wysokość raty może zmieniać się nawet kilka razy w roku. Dlatego śledź na bieżąco decyzje RPP. Dzięki temu:

- lepiej zaplanujesz domowy budżet,
- przygotujesz się na ewentualne zmiany wysokości raty,
- podejmiesz decyzję, czy np. nadpłacić kredyt albo zmienić rodzaj oprocentowania.



Alternatywą są kredyty ze **stałym oprocentowaniem**. W Credit Agricole **wysokość raty nie zmienia się przez 7 lat**. Niezależnie od zmian stóp procentowych na rynku.

WIBOR

to wskaźnik decydujący o oprocentowaniu wielu kredytów. Pokazuje, po jakiej cenie banki w Polsce pożyczają sobie nawzajem pieniądze. **Jego wysokość zależy przede wszystkim od decyzji RPP dotyczących stóp procentowych oraz ogólnej sytuacji gospodarczej.**

Co to jest nadpłata?

Nadpłata to spłata większej kwoty, niż wynosi ustalona miesięczna rata. Kredyt możesz nadpłacić jednorazowo lub regularnie, np. przeznaczając na to premie, zwroty podatku czy oszczędności.



W Credit Agricole możesz nadpłacać kredyt lub spłacić go całkowicie wcześniej – **bez żadnych dodatkowych kosztów czy prowizji.**

Dotyczy to umów kredytowych zawartych po 22 lipca 2017 roku. W przypadku starszych umów mogą obowiązywać dodatkowe opłaty. Sprawdź zapisy swojej umowy, Tabelę opłat i prowizji lub skontaktuj się z bankiem.

Co wybrać: obniżenie raty czy skrócenie okresu?

Jeśli nadpłacasz kredyt, możesz:

- **skrócić czas spłaty kredytu** – rata zostanie na tym samym poziomie,
- **obniżyć miesięczną ratę** – okres spłaty pozostanie bez zmian,
- **połączyć obie opcje** – czyli skrócić czas spłaty i zmniejszyć ratę. Wtedy trzeba podpisać aneks do umowy kredytowej, w którym uzgodnisz z bankiem nowe warunki spłaty. To dobre rozwiązanie, jeśli Twoja sytuacja finansowa się poprawiła i chcesz lepiej zarządzać swoim kredytem.



Dlaczego warto nadpłacać kredyt?

- ✓ **Niższy koszt kredytu** – każda dodatkowa wpłata zmniejsza kwotę, od której bank nalicza odsetki. Im szybciej zaczniesz nadpłacać kredyt, tym niższe będą koszty kredytu.
- ✓ **Szybsza spłata zobowiązania** – jeśli skrócisz okres kredytowania i zostawisz ratę na tym samym poziomie, możesz spłacić kredyt nawet kilka lat wcześniej.
- ✓ **Większe bezpieczeństwo finansowe** – mniejsze zadłużenie to mniejsze ryzyko w razie wzrostu stóp procentowych lub spadku wysokości dochodów.
- ✓ **Swoboda w planowaniu przyszłości** – wcześniejsza spłata kredytu pozwoli Ci na szybszą realizację nowych planów.

**Im szybciej
zaczniesz nadpłacać,**

tym więcej zyskasz. Mniejsze zadłużenie to nie tylko oszczędności, ale też większa swoboda w podejmowaniu decyzji.

Sposób nadpłaty wybierz w zależności od tego, ile możesz nadpłacić:

-  **Jeśli nadpłacasz niewielkie kwoty** – np. kilkaset złotych miesięcznie – bardziej opłacalne może być obniżanie raty. Dzięki temu poprawisz płynność finansową i łatwiej zaplanujesz domowy budżet.
-  **Jeśli nadpłacasz większe kwoty** – jednorazowo lub regularne – rozważ skrócenie okresu spłaty. Pozwoli Ci to zaoszczędzić więcej na odsetkach. Rozwiązanie to sprawdza się, jeśli masz stabilne dochody i zabezpieczenie finansowe na nieprzewidziane wydatki.

Wcześniejsza spłata całego kredytu

Możesz spłacić cały kredyt hipoteczny wcześniej, w dowolnym momencie trwania umowy. W Credit Agricole taka spłata jest całkowicie bezpłatna – nie płacisz żadnych prowizji czy opłat.

Zalety wcześniejszej spłaty:

- oszczędzasz na odsetkach,
- zyskujesz finansową swobodę.



Po spłacie całego kredytu pamiętaj o zakończeniu formalności, na przykład **wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej**.



Zanim podejmiesz decyzję o wcześniejszej spłacie, **zastanów się, czy nie pozbawi Cię to wszystkich oszczędności**. Utrata tzw. poduszki finansowej może sprawić, że trudniej będzie Ci poradzić sobie z nieprzewidywanymi wydatkami, takimi jak naprawa samochodu, leczenie czy utrata pracy.

Refinansowanie – czy to dla mnie?

Jeśli spłacasz kredyt od kilku lat, może się okazać, że obecne warunki na rynku są lepsze niż wtedy, gdy podpisywałeś/aś umowę. **W takiej sytuacji rozważ refinansowanie**, czyli przeniesienie kredytu do innego banku lub zmianę warunków kredytu na korzystniejsze w ramach nowej oferty w swoim banku.

Refinansowanie może Ci się opłacać, gdy:

- znajdziesz lepsze oprocentowanie lub niższą marżę,
- chcesz zmniejszyć miesięczną ratę lub skrócić czas spłaty,
- potrzebujesz dodatkowej gotówki (np. na remont),
- masz kilka zobowiązań i chcesz je połączyć w jedno.

W Credit Agricole **możesz zmienić warunki swojego kredytu** (jeśli masz go w naszym banku) albo **wziąć kredyt refinansowy i przenieść kredyt z innego banku**. Zanim podejmiesz decyzję, porównaj całkowite koszty kredytu – w tym ewentualne prowizje, opłaty operacyjne i koszty dodatkowe.

Nie zostawiaj kredytu „samemu sobie”

Regularnie **sprawdzaj warunki i szukaj szans na oszczędności**.
To może naprawdę się opłacić.

MITY DOTYCZĄCE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Wokół kredytów hipotecznych powstało wiele mylnych przekonań, które często utrudniają podjęcie dobrej decyzji. Warto je wyjaśnić, aby pozbyć się niepotrzebnych obaw i lepiej zrozumieć, jak działa kredyt.

Muszę mieć historię kredytową, by dostać kredyt hipoteczny.	Brak historii kredytowej nie wyklucza otrzymania kredytu. Bank ocenia przede wszystkim zdolność kredytową, stabilność dochodu i zabezpieczenie.
Kredyt hipoteczny trzeba spłacać przez całe życie.	Kredyt możesz nadpłacać lub spłacić wcześniej. Credit Agricole umożliwia to bez dodatkowych opłat.
Bank stanie się właścicielem mieszkania lub domu kupionego na kredyt.	To Ty jesteś właścicielem nieruchomości. Jeśli jednak przestaniesz płacić raty, bank ma prawo zażądać zwrotu pieniędzy, np. przez sprzedaż mieszkania. Robi to na podstawie wpisanej do księgi wieczystej hipoteki.
Z małym wkładem własnym nie mam szans na kredyt.	Standardowy wkład to 20%, ale możliwe są opcje z 10% lub dodatkowymi zabezpieczeniami.
Najlepszy kredyt dostanę w banku, w którym mam konto.	Oferty banków różnią się i warto porównać je między sobą. Lojalność wobec banku nie gwarantuje najkorzystniejszych warunków.
Tylko osoby z umową o pracę na czas nieokreślony mogą dostać kredyt.	Banki akceptują różne źródła dochodu — działalność gospodarczą, umowę zlecenie, kontrakt B2B, emerytury czy dywidendy.
Jeśli jeden bank odmówi, w innych już nie mam szans.	Każdy bank ma własne zasady liczenia zdolności kredytowej. Odmowa w jednym nie przekreśla możliwości otrzymania kredytu w innych bankach.
Złożenie kilku wniosków o kredyt obniża moje szanse.	Kilka zapytań w BIK to normalny etap poszukiwania oferty. Nie wyklucza to możliwości otrzymania pozytywnej decyzji kredytowej.
Zaciągając kredyt hipoteczny, nie mogę sprzedać nieruchomości.	Nieruchomość możesz sprzedać w dowolnym momencie. Kredyt zostaje wtedy spłacony z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lub przeniesiony (refinansowany).

Główne błędy przy składaniu wniosku kredytowego

Szukasz nieruchomości bez sprawdzenia zdolności kredytowej.	Jeśli przystępujesz do szukania mieszkania bez sprawdzenia wcześniej zdolności kredytowej, istnieje ryzyko, że wybierzesz nieruchomość, która przekracza Twoje możliwości finansowe. Częstym błędem jest także nieuwzględnienie obecnych zobowiązań, które obniżają zdolność kredytową.
Podajesz niepełne lub nieprawdziwe dane we wniosku.	Jeśli podasz nieprawdziwe informacje o dochodach lub spłacanych ratach, możesz dostać odmowę kredytu lub opóźnisz cały proces. Bank dokładnie weryfikuje wszystkie informacje.
Dostarczasz niekompletne dokumenty.	Brak aktualnych zaświadczeń o dochodach czy dokumentów potwierdzających wkład własny powoduje opóźnienia. Czasem w takiej sytuacji może być konieczne ponowne złożenie wniosku, co dodatkowo wydłuża proces.
Podpisujesz umowę przedwstępną bez upewnienia się, że kredyt jest możliwy.	Jeśli podpiszesz umowę i wpłacisz zadatek bez potwierdzenia zdolności kredytowej, możesz stracić pieniądze, jeśli bank odmówi Ci kredytu.
Nie porównujesz ofert kilku banków.	Różnice w kosztach kredytu mogą sięgać kilkudziesięciu tysięcy złotych. Porównaj różne oferty pod względem RRSO, rodzaju oprocentowania i dodatkowych opłat.

Najczęstsze błędy przy podpisywaniu umowy kredytowej

Nie czytasz lub nie rozumiesz treści umowy.	Pominięcie szczegółów może oznaczać zgodę na warunki, które nie są dostosowane do indywidualnej sytuacji, np. wybór zmiennego oprocentowania bez zrozumienia, jak może się ono zmieniać w czasie. Jeśli czegoś nie rozumiesz, zapytaj o to doradcę.
Nieświadomie akceptujesz ukryte koszty i produkty dodatkowe.	Niektóre oferty wymagają korzystania z dodatkowych usług, takich jak płatne karty kredytowe lub ubezpieczenia. Sprawdź, czy są one obowiązkowe i ile kosztują, zanim podpiszesz umowę.
Nie sprawdzasz zapisów o ubezpieczeniach i cesji.	Ubezpieczenie może w pierwszej kolejności chronić interes banku, nie kredytobiorcy. Ważne jest, kto jest wskazany jako beneficjent polisy oraz czy cesja została prawidłowo przeniesiona.
Podpisujesz umowę z błędami formalnymi (kwoty, dane, harmonogram).	Błędy w numerze księgi wieczystej, dane osobowe z literówkami czy nieaktualne informacje mogą opóźnić wypłatę pieniędzy. Przed podpisaniem umowy sprawdź dokładnie wszystkie dane.

POROZMAWIAJ Z NASZYM EKSPERTEM HIPOTECZNYM

Jeśli masz pytania:

- Zadzwoń do nas:
71 35 49 016 lub **801 333 777**
(koszt połączenia wg stawki operatora)

Nasi doradcy pracują w dni robocze
od 8:00 do 20:00.
- Sprawdź też [sekcję Pytań i odpowiedzi](#)
– może tam znajdziesz odpowiedź 
na swoje pytanie.



Przeszliśmy razem przez wszystkie kluczowe zagadnienia związane z kredytem hipotecznym. Wiesz już, jak wygląda cały proces kredytowy, na co zwrócić uwagę i jakie wybory stoją przed Tobą. Dzięki tej wiedzy na pewno łatwiej i bardziej świadomie podejmiesz decyzję o kredycie.

Pamiętaj, że zawsze możesz na nas liczyć – służymy Ci pomocą na każdym etapie.

Trzymamy kciuki za Twoją drogę do własnego domu!

Zespół Credit Agricole