

K R E D Y T

NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI

poznaj 7 złotych zasad
jak się przygotować?



MARCZAK FINANSE
KREDYT I NIERUCHOMOŚCI

e-book



DZIEŃ DOBRY, BARDZO MI MIŁO...

**NAZYWAM SIĘ EWA
MARCZAK, JESTEM
EKSPERTEM KREDYTOWYM Z
19-LETNIM STAŻEM W
BANKOWOŚCI.**

W tym miejscu powinnam opisać swoją ścieżkę kariery zawodowej, być może powinnam również pochwalić się ukończonymi szkoleniami oraz zdobytymi kompetencjami z zakresu finansów ... ale to nie jest moje CV, a ja nie ubiegam się o pracę. Myślę, że to, co Ciebie interesuje najbardziej - to moja wiedza praktyczna z zakresu finansów którą zdobyłam pośrednicząc w setkach udzielonych kredytów przez ostatnie 19 lat.

SZANUJĘ!

Szanuję Twój czas, dlatego zapewniam Cię, że na następnych stronach znajdziesz wyłącznie 100% użytecznej i praktycznej wiedzy, którą od razu możesz wprowadzić w życie. Czy wiesz, że tych rzeczy nie powie Tobie pracownik banku? Pamiętaj, że trzymasz w ręku wyjątkowy poradnik, wykorzystaj go! Dziękuję za zaufanie jakim mnie obdarzasz, pobierając ten e-book, mam nadzieję nie zawieść Ciebie.

Miłej lektury!

Ewa Marczak

POZNAJ 7 ŻŁOTYCH ZASAD JAK PRZYGOTOWAĆ SIĘ DO KREDYTU HIPOTECZNEGO



ZASADA #1

sprawdź swoją zdolność kredytową

KTÓRY BANK NAJLEPIEJ POLICZY KOSZTY UTRZYMANIA?

Twoja zdolność kredytowa wyliczana jest w ten sposób, że bank połączy wszystkie Twoje udokumentowane dochody i odejmie od nich wszystkie Twoje koszty. Oprócz rat które spłacasz, doliczony będzie jeszcze koszt Twojego utrzymania. Bank myśli, że wie ile wydajesz miesięcznie na utrzymanie się - czyli na czynsz, rachunki, telefon, wyżywienie, komunikację lub na auto. Dobry pośrednik kredytowy zna się na tym który bank policzy najmniej: różnice wahają się od 300 złotych do 720 złotych na osobę.

ŹRÓDŁA DOCHODÓW - KTÓRE Z NICH BANK POLICZY DO ZDOLNOŚCI?

Banki do zdolności kredytowej przyjmują **dochody z różnych źródeł** nie tylko z umowy o pracę czy działalności gospodarczej. Dochodem będzie też umowa zlecenie, umowa o dzieło, wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w spółce, lub dochód z najmu nieruchomości. Jednak musisz liczyć się z tym, że bank stawia sporo ograniczeń dla innych dochodów niż z umowy o pracę: np. wymaga dłuższego okresu uzyskiwania takiego dochodu, bywa też obligatoryjny wpływ na konto wynagrodzenia.



DIABEŁ TKWI W SZCZEGÓŁ ACH...

PREMIE, DODATKI, DIETY DLA BANKU

Przy umowie o pracę może być taka sytuacja, że twoja pensja składa się z różnych części składowych takich jak: premie, nagrody, 13-stki lub diety. Taki dodatkowy składnik wynagrodzenia będzie przyjęty do wyliczenia zdolności kredytowej, ale **nie w 100%**, jak zawsze diabeł tkwi w szczegółach. Każdy bank ma inną politykę kredytową w tym zakresie.

JAK PRAWIDŁOWO ZBADAĆ ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ?

Tu nie ma jednej dobrej rady. Dla tych co dysponują czasem i ograniczonym zaufaniem, najlepszym rozwiązaniem będzie odwiedzenie po kolei wszystkich wiodących banków i sprawdzenie zdolności kredytowej w każdym z nich – jednocześnie porównując otrzymaną ofertę. Inni zdecydują się współpracować z **pośrednikiem kredytowym który prawidłowo zweryfikuje zdolność kredytową**, oraz podpowie który bank jest najkorzystniejszy i dlaczego? Dobry pośrednik opracuje dla Ciebie plan spłaty kredytu w kilku wersjach tak byś mógł zapoznać się z możliwością wcześniejszej spłaty w najkorzystniejszym wariancie.

MARCZAK FINANSE

K R E D Y T Y & N I E R U C H O M O Ś C I

MARCZAK FINANSE, UL. GRUNWALDZKA 517 C / 26 , 62-064 PLEWISKA

Sprawdź swoją zdolność kredytową.

**PRZY UMOWIE O
PRACĘ MOŻE BYĆ
TAKA SYTUACJA,
ŻE TWOJA PENSJA
SKŁADA SIĘ Z
RÓŻNYCH CZĘŚCI
SKŁADOWYCH
TAKICH JAK:
PREMIE,
NAGRODY, 13-STKI
LUB DIETY. CZY
WIESZ, ŻE BANK
NIE POLICZY CI
TEGO DO
ZDOLNOŚCI
KREDYTOWEJ W
100%?**



ZASADA #2

Popraw swoją zdolność kredytową

Jak już wiesz, nie zawsze, nie wszystkie Twoje dochody bank policzy do zdolności. Dodatkowo obciąży Cię kosztami których być może nie wzięłeś wcześniej pod uwagę. Może jesteś szczęśliwcem, który ma zdolność kredytową wyższą niż potrzeby, jednak z mojego doświadczenia wynika, że w wielu przypadkach warto podzielać w tej sferze. Oto co możesz zrobić, by poprawić zdolność kredytową:

Może warto popracować nad dodatkowym źródłem dochodu? Być może jesteś właścicielem nieruchomości którą możesz wynająć?

Być może warto przeprowadzić rozmowę z pracodawcą by całe wynagrodzenie jakie faktycznie otrzymujesz było przelewane na konto jako miesięczna pensja – niestety nadal często się zdarza, że tak nie jest – wiesz co mam na myśli?



CZY WIESZ, ŻE NIEZALEŻNIE OD KWOTY AKTUALNEGO ZADŁUŻENIA NA KARCIE KREDYTOWEJ, BANK POLICZY CI NAWET 5% KOSZTÓW OD CAŁEGO PRYZNANEGO LIMITU?

Jeśli masz taką możliwość: sprawdź które zobowiązania możesz **słacić wcześniej**. Zmniejsz limity na **kartach kredytowych** i limity w koncie osobistym, lub zrezygnuj z nich zupełnie. Zwłaszcza jeśli z nich nie korzystasz! Wiesz jak bank liczy takie zobowiązanie? Twoim kosztem jest % liczony od przyznanego limitu. Rozumiesz? Niezależnie od kwoty aktualnego zadłużenia i tak bank policzy % od całości. Ile? To zależy od banku, jest spora rozbieżność **od 2,6% - 5% przyznanego limitu na karcie** kredytowej oraz tyle samo od limitu w koncie osobistym.

Czasami czas przygotowania się do kredytu mieszkaniowego jest czasem porządków także w zatrudnieniu: to jest ten czas gdy warto porozmawiać z pracodawcą o zmianie warunków zatrudnienia na umowę na czas nieokreślony? – to też ma znaczenie dla banku, w niektórych sytuacjach bywa wręcz kluczowe, np. jeśli do końca umowy na czas określony zostało Ci już tylko 2 miesiące może uda się to zmienić? W przeciwnym razie bank nie policzy Ci tego dochodu. Twoja zdolność drastycznie spadnie, lub w ogóle zniknie.

MARCUZAK FINANSE
KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI



ZRÓB PORZĄDEK, BANK CIĘ SPRAWDZI

ZASADA #3

zrób porządek na swoim koncie osobistym

Czy wiesz, że większość banków poprosi Cię byś razem z wnioskiem kredytowym złożył **wyciąg z konta osobistego**? Wyciąg musi obejmować wszystkie transakcje za co najmniej **ostatnie 3 miesiące**. Zadbaj o higienę na swoim koncie: może jest tak, że z twojego konta spłacane są zobowiązania innych członków rodziny, lub być może z twojego konta opłacane są inne stałe zobowiązania które mógłbyś regulować inaczej? Zrób z tym porządek. Może wydawać się to absurdalne, ale czasem do zdolności kredytowej liczy się każda złotówka.

Pamiętam sytuację gdy analityk kredytowy już w trakcie rozpatrywania wniosku nieoficjalnie powołując się właśnie na takie zobowiązanie jak **czesne za prywatną szkołę, odmówił** wydania pozytywnej decyzji kredytowej. Nie pomogły wówczas żadne argumenty, że to nie jest kredyt i oficjalnie nie przyjmuje się tego jako zobowiązanie. Sprawa zakończyła się oczywiście szczęśliwie – gdyż klient pod moją opieką miał złożone wnioski w 3 różnych bankach. Dobry pośrednik kredytowy zawsze minimalizuje ryzyko, że coś pójdzie nie tak :)

MARCZAK FINANSE

KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI

MARCZAK FINANSE, UL. GRUNWALDZKA 517 C / 26, 62-064 PLEWISKA

**SKŁADAJĄC
WNIOSEK O KREDYT
MUSISZ DAĆ DO
ANALIZY TEŻ PEŁNY
WYCIĄG Z KONTA
OSOBISTEGO**



ZASADA #3

PRZYGOTUJ SIĘ I ZRÓB PORZĄDEK

ZASADA #4

wkład własny, policz ile masz kasy

Minimalny próg posiadania własnych oszczędności na zakup nieruchomości to 20%, zgodnie z rekomendacją **Komisji Nadzoru Finansowego** (skrót KNF). Dobra wiadomość jest taka, że jest jeszcze kilka banków które chętnie udzielą Tobie kredytu gdy Twoje oszczędności wynoszą **10% wartości nieruchomości**. Musisz jednak liczyć się z tym, że w przyszłości wszystkie banki mogą wymagać 20% UW.

Jeśli decydujesz się na **budowę domu** – mam dla Ciebie dobrą wiadomość – Twoja działka będzie Twoim wkładem własnym. Jak policzyć wartość takiej działki? Są dwa sposoby: pierwszy z nich to: z umowy przeniesienia własności – czyli z aktu notarialnego sprzedaży. Jest to kwota za jaką kupiłeś działkę. Lub drugi sposób z **wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę bankowego**.



MINIMALNY WKŁAD WŁASNY, TO ZAWSZE % PRZYSZŁEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Powinieneś liczyć z tym, że niektóre banki, obciążą Cię kosztem ubezpieczenia za brakujące 10% UW wymaganego przez KNF. Jest to tzw. **ubezpieczenie brakującego wkładu własnego**. Zazwyczaj stosowane jest podwyższenie marży kredytu od 0,25 do 1%, aż do czasu wniesienia całego wkładu. Sprawdź zatem samodzielnie lub z swoim pośrednikiem kredytowym, co jest dla Ciebie korzystniejsze? Wnieść do kredytu minimalny wkład własny 10% czy wymagane przez KNF, 20%? Sprawdź koniecznie jak wniesienie jeszcze wyższego wkładu własnego wpłynie na marżę Twojego kredytu.

Cele kredytu mieszkaniowego można łączyć. Zatem co w sytuacji gdy chcesz kredyt na zakup mieszkania wraz z wykończeniem od dewelopera? Czy wiesz ile wkładu własnego potrzebujesz? Wówczas na początek musisz policzyć przyszłą wartość nieruchomości; czyli do ceny zakupu od dewelopera doliczasz koszt wykończenia. Przykład:

cena zakupu od dewelopera:	350.000 zł.
koszt wykończenia:	40.000 zł.
przyszła wartość nieruchomości:	390.000 zł.
minimalny wkład własny:	39.000 zł.

Podsumowując minimalny wkład własny obliczasz zawsze jako % od docelowej wartości nieruchomości.



BANK MOŻE FINANSOWAĆ ZAKUP WRAZ Z KOSZTAMI OKOŁO KREDYTOWYMI MAX DO 90% WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

ZASADA #5

Policz wszystkie koszty około kredytowe razem z kosztem notariusza

Czy już wiesz z jakimi kosztami około-kredytowymi musisz się liczyć? Na sumę wszystkich kosztów składa się:

- **wycena nieruchomości** wykonana przez rzeczoznawcę bankowego. Ile to kosztuje? To zależy od nieruchomości, inna cena jest za wycenę działki, inna za wycenę domu. **Koszt od 450-950 złotych.** Współpracując z dobrym pośrednikiem kredytowym otrzymasz rabat na tą usługę. Kolejnym kosztem jest **provizja banku** za udzielenie kredytu. Może być już od **0%, nawet do 3% wartości kredytu.**

Następnie mamy koszty ubezpieczeń dodatkowych. Praktyką banków jest, że w ofercie bez prowizji za udzielenie kredytu występują zastępczo: **ubezpieczenie na życie i od utraty pracy.** Dobry pośrednik kredytowy pomoże Tobie zweryfikować które ubezpieczenia oferowane przez bank są faktycznie dla Ciebie korzystne. Kolejnym kosztem jest kwota jaką zapłacisz bankowi **do czasu wpisu do hipoteki** – zazwyczaj na ten czas bank zwiększa marżę kredytu - to znaczy, że nie musisz tego płacić gotówką przed uruchomieniem kredytu.

MARCZAK FINANSE
KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI



POZNAJ KOSZ TY

01 CROSS-SELLING, CZYLI JAK ZARABIA BANK

Sprawdź ile zapłacisz za prowadzenie konta otwieranego do kredytu, lub jakie będziesz mieć oprocentowanie na obowiązkowej karcie kredytowej

02 KOSZT UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI

Sprawdź i porównaj ile kosztuje ubezpieczenie Twojej nieruchomości u brokera, wybierz opcję najkorzystniejszą i zrób cesję z umowy na bank.

03 NOTARIUSZ

Umowa kupna nieruchomości z mocy prawa zawsze musi być zawarta przed notariuszem. Jest to koszt który możesz znacząco obniżyć współpracując z dobrym pośrednikiem kredytowym.

04 PODATEK PCC

Jeśli kupujesz nieruchomość na rynku pierwotnym jesteś szczęśliwcem i nie płacisz go, natomiast w innych przypadkach jest to 2% liczone od ceny nieruchomości. Podatku tego nie poniesiesz również wówczas gdy kredyt bierzesz na budowę domu

MARCZAK FINANSE
KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI

ZASADA #6

Sprawdź swój BiK oraz w razie potrzeby inne bazy

Nie jeden kredyt z powodu **złej historii w BIK nie został przyznany**. W pamięci mam dziesiątki sytuacji, gdy podczas przygotowania klienta do kredytu wychodziły zobowiązania o których klient nie pamiętał. Często zdarza się zła historia w BIK z tytułu przyznanej karty kredytowej i zapomnianej. Kojarzysz taką sytuację: gdy w markecie kupujesz RTV lub AGD na raty, a potem po spłacie rat zostaje karta i robi Tobie długi z tytułu opłat comiesięcznych?

Co jeśli masz w BIK złą historię? Nic się nie martw: wszystko można wyprostować. Na początek trzeba spłacić zadłużenie, następnie skontaktować się z bankiem i poprosić o dokument potwierdzający spłatę. Następnie wystarczy Poczekać na aktualizację danych w bazie BIK. W trudnej sytuacji dobry pośrednik sprawnie przeprowadzi Cię przez całą procedurę i pomoże w negocjacjach z bankiem który ma udzielić Ci kredytu hipotecznego.



WIĘKSZOŚĆ BANKÓW SPRAWDZI TWOJĄ HISTORIĘ KREDYTOWĄ 3 LATA WSTECZ

Już dziś sam możesz sprawdzić swój BIK. Wystarczy, że wejdiesz na **stronę www.bik.pl** i w zakładce klienta indywidualni pobierzesz swój raport BIK. Musisz się uwierzytelnić dokonując płatności z swojego konta osobistego. Dodatkowo Biuro Informacji Kredytowej (w skrócie BIK) oferuje usługę ochrony przed wyłudzeniami. Możesz otrzymywać powiadomienia w sytuacji gdyby ktoś chciał wyłudzić kredyt na Twoje dane.

Możesz też mierzyć się z taką sytuacją: jeszcze nigdy, nic nie brałeś na kredyt, nie masz karty kredytowej ani limitu na rachunku osobistym - i masz w ocenie banku tzw. **brak historii w BIK**. W przypadku kredytów hipotecznych nie ma to aż takiego znaczenia - nie musisz się tym przejmować. Pamiętaj bank sprawdza twoją historię i status każdej Twojej płatności na rzecz banku zazwyczaj 3 lata do tyłu.

MARCZAK FINANSE

K R E D Y T Y & N I E R U C H O M O Ś C I

**TERAZ PRZYGOTUJ SIĘ NA
JAZDĘ BEZ TRZYMANKI -
ZACZYNASZ POSZUKIWANIE
NIERUCHOMOŚCI !**



ZASADA #7

rozpocznij poszukiwania wymarzonej nieruchomości



TO JEST TEN CZAS

01 ZACZNIJ SZUKAĆ NIERUCHOMOŚCI

Ustal i zapisz warunki jakie musi spełniać
Twoja wymarzona nieruchomość.

02 OKREŚL IDEALNĄ LOKALIZACJĘ

Zastanów się gdzie i dlaczego chcesz
mieszkać. Może blisko pracy? Może
blisko parku, jeziora, lasu? Może dla
Ciebie najważniejsza jest infrastruktura
miejska - przedszkola, szkoły,
komunikacja miejska.

03 OKREŚL CENĘ MAKSYMALNĄ

Znasz swoją zdolność, znasz już
maksymalne koszty jakie poniesiesz.
Ustal maksymalną kwotę za ją możesz
kupić nieruchomość i przygotuj się do
negocjacji.

04 PAMIĘTAJ NIE MUSISZ ROBIĆ WSZYSTKIEGO SAM

Zawsze masz wybór, możesz zająć się
pracą, wypoczynkiem a szukanie
nieruchomości zlecić pośrednikowi z
licencją. Bezpieczne transakcje zawsze z
pośrednikiem.

MARCZAK FINANSE
KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI

TERAZ JUŻ ZNASZ

7 ZŁOTYCH ZASAD

JAK PRZYGOTOWAĆ SIĘ DO KREDYTU HIPOTECZNEGO:

- #1 sprawdź swoją zdolność kredytową,
- #2 jeśli możesz popraw swoją zdolność kredytową,
- #3 zrób porządek na swoim koncie osobistym,
- #4 zadbaj o wkład własny, policz ile potrzebujesz pieniędzy,
- #5 policz wszystkie koszty około kredytowe razem z kosztem notariusza,
- #6 sprawdź swój BiK oraz w razie potrzeby inne bazy,
- #7 rozpocznij poszukiwania wymarzonej nieruchomości

- życzę Tobie powodzenia w działaniu !

**PS. JEŚLI WOLISZ MOŻESZ WSZYSTKIE DZIAŁANIA
ZLECIĆ EKSPERTOM KREDYTOWYM, POZNAJ
MARCZAK FINANCE I ZOBACZ JAK PRACUJEMY:**

KREDYTY

ZNAMY SIĘ NA TYM



MARCZAK FINANSE

Firma rodzinna która powstała z pasji, doświadczenia oraz z miłości, także do finansów :)

W naszej pracy najważniejszy jesteś TY - nasz Klient. Dla Ciebie nieustannie podnosimy swoje kwalifikacje, by móc oferować usługi na najwyższym poziomie. Poznaj nasze priorytety w pracy:

Twój Czas - dajemy Ci go, zajmując się kompleksowo Twoją procedurą kredytową: sprawdzamy, wypełniamy, porównujemy, przygotowujemy, zawozimy, odbieramy, uzupełniamy, a na koniec jedziemy z Tobą do banku na podpisanie umowy i pomagamy uruchomić kredyt.

Oszczędzamy **Twoje Pieniądze** - przez najlepiej dobraną ofertę kredytową oraz przez współpracę z zespołem ekspertów około-kredytowych: Power Team. Sprawdź ofertę i przekonaj się sam, ile możesz z nami zaoszczędzić.

Cenimy **Twój spokój** - kupno nieruchomości na kredyt nie jest trudne jeśli zna się zasady i wymagania banków. Dokładamy wszelkich starań by nasz Klient przeszedł całą procedurę komfortowo i bez niepotrzebnego stresu. Zobacz dalej co dla Ciebie przygotowaliśmy ekstra: →

MARCZAK FINANSE

KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI

MARCZAK FINANSE, UL. GRUNWALDZKA 517 C / 26, 62-064 PLEWISKA



EKSTRA BONUS

15 KROKÓW, DO ZAKUPU
NIERUCHOMOŚCI NA KREDYT

01 ZBADAJ ZDOLNOŚĆ
KREDYTOWĄ I
PRZYGOTUJ SIĘ DO
KREDYTU

- to jest najważniejszy krok!

02 WYBIERZ
NIERUCHOMOŚĆ I
PODPISZ UMOWĘ
PRZEDWSTĘPNĄ Z
SPRZEDAJĄCYM

03 PORÓWNAJ OFERTY
BANKÓW

04 WYBIERZ 2-3 BANKI
I WYPEŁNIJ
WNIOSKI I
FORMULARZE
BANKOWE

05 SKOMPLETUJ
DOKUMENTY
WYMAGANE PRZEZ
BANKI

MARCZAK FINANSE

EKSTRA BONUS

W JEDNYM MIEJSCU KROK,
PO KROKU WSZYSTKO CO
MUSISZ ZROBIĆ:

- 06** ZŁÓŻ WNIOSKI DO BANKÓW,
- 07** PO POZYTYWNEJ DECYZJI
KREDYTOWEJ: WYBIERZ
NAJLEPSZĄ OFERTĘ DLA CIEBIE,
- 08** PODPISZ UMOWĘ KREDYTOWĄ
Z WYBRANYM BANKIEM,
- 09** PODPISZ AKT NOTARIALNY
NABYCIA NIERUCHOMOŚCI,
- 10** SPEŁNIJ WARUNKI DO
URUCHOMIENIA KREDYTU,
- 11** URUCHOM KREDYT I ODBIERZ
KLUCZE ORAZ PODPISZ
PROTOKÓŁ ZDAWCZO -
ODBIORCZY SWOJEJ NOWEJ
NIERUCHOMOŚCI





EKSTRA BONUS

TO JUŻ OSTATNIE KROKI:

- 12** ZGŁOŚ SIĘ DO URZĘDU
SKARBOWEGO Z AKTEM
NOTARIALNYM PO WYMIAR
PODATKU OD
NIERUCHOMOŚCI
- 13** WYPEŁNIJ FORMALNOŚCI
ZWIĄZANE Z PRZEPISANIEM
MEDIÓW OD OPERATORÓW
- 14** PO OTRZYMANIU Z SĄDU
WPISU BANKU DO HIPOTEKI,
DOSTARCZ GO
NIEZWŁOCZNIE DO
SWOJEGO BANKU
- 15** **GRATULUJĘ! TO JUŻ
WSZYSTKO - CIESZ SIĘ TERAZ
SWOJĄ PIĘKNĄ
NIERUCHOMOŚCIĄ!**

*- jeśli jednak wolisz zlecić całą tę
pracę ekspertom kredytowym, a sam
cieszyć się czasem wolnym.....*

*- zobacz dalej co dla Ciebie
przygotowaliśmy:*



MARCZAK FINANSE

KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI

MARCZAK FINANSE, UL. GRUNWALDZKA 517 C / 26 , 62-064 PLEWISKA



MARCZAK FINANSE

Wszystkie kroki 1-15, całą kompleksową procedurę kredytową przeprowadzimy dla Ciebie **BEZPŁATNIE!**

Skorzystaj i już dziś umów się na konsultację:



Ewa Marczak
Ekspert kredytowy
tel. 606 99 44 64
e-mail: ewa@marczakfinanse.pl

ZAPRASZAMY!

Sławomir Marczak
Ekspert kredytowy
tel. 695 996 093

e-mail: slawomir@marczakfinanse.pl



MARCZAK FINANSE

KREDYTY & NIERUCHOMOŚCI

MARCZAK FINANSE, UL. GRUNWALDZKA 517 C / 26, 62-064 PLEWISKA