

# Jak znaleźć i kupić mieszkanie



**Tomasz Szopiński**

**Na co zwrócić uwagę przy zakupie  
mieszkania, aby dokonać dobrej  
i opłacalnej inwestycji?**

Ten ebook zawiera darmowy fragment publikacji "[Jak znaleźć i kupić mieszkanie](#)"

## Darmowa publikacja dostarczona przez [ZloteMyśli.pl](#)

Copyright by Złote Myśli & Tomasz Szopiński, rok 2008

Autor: Tomasz Szopiński

Tytuł: Jak znaleźć i kupić mieszkanie

Data: 08.12.2011

Złote Myśli Sp. z o.o.

ul. Toszecka 102

44-117 Gliwice

[www.zlotemysli.pl](http://www.zlotemysli.pl)

email: [kontakt@zlotemysli.pl](mailto:kontakt@zlotemysli.pl)

Niniejsza publikacja może być kopiowana, oraz dowolnie rozprowadzana tylko i wyłącznie w formie dostarczonej przez Wydawcę. Zabronione są jakiegokolwiek zmiany w zawartości publikacji bez pisemnej zgody Wydawcy. Zabrania się jej odsprzedaży, zgodnie z regulaminem Wydawnictwa Złote Myśli.

Autor oraz Wydawnictwo Złote Myśli dołożyli wszelkich starań, by zawarte w tej książce informacje były kompletne i rzetelne. Nie biorą jednak żadnej odpowiedzialności ani za ich wykorzystanie, ani za związane z tym ewentualne naruszenie praw patentowych lub autorskich. Autor oraz Wydawnictwo Złote Myśli nie ponoszą również żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania informacji zawartych w książce.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

All rights reserved.

# SPIS TREŚCI

<b><u>WSTĘP</u></b> .....	4
<b><u>OD CZEGO ZACZAĆ?</u></b> .....	6
<b><u>NAWYK SYSTEMATYCZNOŚCI</u></b> .....	9
Strategia na rynku nieruchomości.....	9
<b><u>PRACUJ NAD ZDOLNOŚCIĄ KREDYTOWĄ</u></b> .....	12
Jak wybrać ofertę kredytową?.....	14
Nie ma jednej najlepszej oferty kredytowej.....	14
Kredyt we frankach szwajcarskich.....	22
<b><u>CO POWINIENIEŚ WIEDZIEĆ, KORZYSTAJĄC Z BIURA NIERUCHOMOŚCI?</u></b> .....	24
Zrozumienie transakcji.....	29
Poszukiwania lokalu, czyli co biore pod uwagę.....	33
Mieszkanie ze skosami.....	35
<b><u>UMOWA PRZEDWSTĘPNA</u></b> .....	38
<b><u>KUPNO OD DEVELOPERA</u></b> .....	45
<b><u>CZY CENY NIERUCHOMOŚCI SPADNĄ?</u></b> .....	49
Przykłady transakcji.....	52
Mieszkanie w starej kamienicy.....	52
Mieszkanie w nowym bloku.....	54
<b><u>PODSUMOWANIE</u></b> .....	57

## Od czego zacząć?

Kiedy już podejmiesz decyzję o zakupie mieszkania na kredyt, na początku polecam wizytę w kilku bankach. Jeżeli nie będziesz korzystał z kredytu, Twoje zadanie jest ułatwione. Jednakże zakładam, że większość czytelników będzie korzystała z kredytu na zakup mieszkania. Przed wizytą zgromadź dokumenty potwierdzające Twoje dochody: PIT za ubiegły rok, umowę o pracę, wszelkie umowy o dzieło. Pracownik banku ustali Twoją wstępną zdolność kredytową. Piszę „wstępną”, ponieważ niestety często później, w trakcie weryfikacji wniosku, okazuje się, że banki nie biorą pod uwagę przy ocenie zdolności kredytowej niektórych dochodów. Będąc w banku, pobierz wzory zaświadczeń o zatrudnieniu i otrzymywanych dochodach. Każdy bank posiada swoje własne druki. Kiedy będziesz znał swoją zdolność kredytową, zacznij rozglądać się zamieszkaniem. Tak, jak powiedziałem wcześniej – możesz korzystać z pomocy pośrednika, znajomych, ogłoszeń albo wszystkich tych źródeł jednocześnie. W międzyczasie poproś w swoim miejscu pracy o wypełnienie druków pobranych w bankach. Zazwyczaj wystawione przez zakład zaświadczenie jest ważne miesiąc. Na razie poproś w pracy, aby wypełnione zaświadczenia zostały przesłane faksem bezpośrednio do banku. Do kompletnego wniosku kredytowego będziesz potrzebował oryginalnego zaświadczenia. Zaświadczenie wysłane faksem pozwoli bardziej precyzyjnie ustalić Twoją zdolność kredytową. Ktoś powie: „Po co zaświadczenie wysłane faksem? Przecież bank ma moje umowy, z których jasno wynika, jakie mam dochody, a do umowy i tak będzie potrzebował oryginalnie wypełnionego zaświadczenia”. Niektóre instytucje mają tak zawile i pokrętne sposoby obliczania zdolności kredytowej, że będzie lepiej, jeżeli na razie dostarczysz zaświadczenie przesłane faksem. Oszczędzi Ci to późniejszych

rozczarowań. Sam byłem świadkiem sytuacji, gdy pewna instytucja podaną kwotę zarobków traktowała jako brutto, co automatycznie zmniejszało zdolność kredytową, mimo że w zaświadczeniu było zaznaczone, iż kwota zarobków podana przez zakład pracy jest kwotą netto. Ubiegając się w dwóch różnych bankach o kredyt w tej samej wysokości, możesz przez jedną instytucję zostać potraktowany jako osoba nieposiadająca zdolności kredytowej, inna zaś uzna Cię za dobrego klienta posiadającego zdolność kredytową przewyższającą nawet wnioskowaną kwotę kredytu. W tym czasie oglądaj nieruchomości, abyś miał rozeznanie dotyczące cen obowiązujących w okolicy, w której zamierzasz kupić mieszkanie. Wytypuj kilka mieszkań. Wypełnij wnioski kredytowe w kilku wybranych wcześniej bankach. We wniosku musisz podać cel kredytowania uwzględniający cenę oraz adres konkretnej nieruchomości, którą chcesz kupić. Możesz wpisać we wniosku kredytowym nieruchomość, którą wcześniej oglądałeś i która Cię zainteresowała. To jeszcze do niczego Cię nie zobowiązuje. Przynajmniej tak było do tej pory w bankach, w których ubiegałem się o kredyt. W międzyczasie możesz stwierdzić, że decydujesz się na nieruchomość o podobnym metrażu, ale pod innym adresem. Ważne jest, aby kwota wnioskowana nie była mniejsza niż ta, której będziesz potrzebował, ponieważ decyzja dotyczy konkretnej wielkości kredytu.

Jeżeli na podstawie przedstawionych dokumentów bank pozytywnie oceni Twój wniosek kredytowy – zażądaj wystawienia promesy kredytu. Jest to obietnica udzielenia kredytu. Ubiegając się o kredyt w kilku bankach, masz lepszą kartę przetargową. Kiedy otrzymasz z wybranego banku warunki kredytu, możesz przedstawić je w innym banku, aby zobaczyć, kto przedstawi Ci lepsze warunki kredytu. Niektóre banki mogą żądać za wystawienie promesy dodatkowej opłaty. Np. Bank Pekao SA pobiera za wystawienie promesy kredytu

opłatę, ale ta opłata jest potem odejmowana z prowizji pobieranej od kredytobiorcy za udzielenie kredytu. Piszę o promesie i o ubieganiu się o kredyt w różnych bankach, ponieważ ważne jest, abyś na samym początku wiedział, jaki kredyt jesteś w stanie dostać. Ważne jest, abyś miał pewność otrzymania kredytu lub ewentualnie – jeżeli uzyskanie gwarancji nie jest możliwe – minimalne ryzyko trudności z jego otrzymaniem, kiedy już zdecydujesz się na kupno konkretnej nieruchomości. Niektóre osoby mają upatrzone mieszkanie lub nawet termin podpisania umowy końcowej, nie wiedząc jeszcze, czy mogą otrzymać kredyt w potrzebnej wysokości. Osobiście nie ufam ustnej informacji pracownika obliczającego wstępną zdolność kredytową, ponieważ tego rodzaju zapewnienie nie jest w ogóle wiążące. Ufam tylko pisemnym zapewnieniom. W sierpniu tego roku, kiedy rozważałem zakup nieruchomości, byłem w banku w celu obliczenia wstępnej zdolności kredytowej. Kiedy znalazłem odpowiadającą mi nieruchomość, wróciłem do tego banku po trzech tygodniach (w międzyczasie wyjechałem na wakacje) i okazało się, że moja zdolność kredytowa w tym banku zmniejszyła się w ciągu trzech tygodni aż o prawie 20 tysięcy złotych. Akurat nastąpiła niekorzystna dla kredytobiorców podwyżka stóp procentowych i jednocześnie bank zmienił zasady obliczania zdolności kredytowej.

## **Nawyk systematyczności**

Kluczową kwestią przy poszukiwaniach nieruchomości jest systematyczność działania. Interesującą nieruchomość trudno znaleźć w jednej chwili. Jest to bardzo czasochłonne działanie. Wymaga wielu telefonów, wizyt w potencjalnych mieszkaniach, rozmów z właścicielami, sąsiadami, konsultacji ze specjalistami. Planując zakup, przygotuj systematyczny plan działania. Znalezienie odpowiedniej nieruchomości wymaga systematycznych poszukiwań – regularnego studiowania ogłoszeń w prasie, zarejestrowania się w biurach nieruchomości oraz regularnego kontaktu z nimi. Największe prawdopodobieństwo pożądanego rezultatu uzyskasz dzięki połączeniu kilku wyżej wymienionych sposobów poszukiwania. Regularnie studiuję ogłoszenia dotyczące sprzedaży nieruchomości, przechodząc, przeglądam witryny biur nieruchomości, otrzymuję automatyczne powiadomienia dotyczące nowych ofert w wybranych biurach nieruchomości. Zazwyczaj jest tak, że kiedy człowiek usilnie czegoś poszukuje, to trudno znaleźć interesujące oferty. Pojawiają się one niespodziewanie dzięki regularnemu i konsekwentnemu studiowaniu ofert.

## **Strategia na rynku nieruchomości**

Oczekiwania klientów wobec poszukiwanej nieruchomości często są trudne do pogodzenia, ponieważ zazwyczaj trudno jest znaleźć nieruchomość spełniającą wszystkie wymagania klienta. Przy poszukiwaniu nieruchomości kluczowe znaczenie ma odpowiedź na pytanie, czy kupuję jako inwestycję, czy też jako mieszkanie dla siebie. Najkorzystniejsze byłoby połączenie jednego z drugim. Jednakże w wielu

przypadkach jest to niemożliwe. Pozwól, że wytłumaczę na przykładzie. Osobiście wybierając nieruchomości, traktowałem je jako inwestycje. Dlatego przy inwestycjach kieruję się zasadą, że najważniejsza jest lokalizacja. Wolę mieć gorszą nieruchomość w dobrej lokalizacji niż dobrą nieruchomość w beznadziejnej lokalizacji. Przez słowo „gorsze” w odniesieniu do mieszkania rozumiem mieszkanie mniejsze, gorzej urządzone. Mówiąc o lokalizacji – mam na myśli nie tylko dzielnicę czy też otoczenie budynku, ale wszystko to, na co nie będę miał wpływu jako właściciel pojedynczego lokalu. Mam tutaj na myśli stan klatki schodowej, stan budynku, sąsiedztwo oraz uciążliwości i wygody związane z lokalizacją nieruchomości. Jako drobny inwestor najprawdopodobniej nie będziesz miał wpływu na otoczenie. Mieszkanie do remontu czy chociażby kiepsko urządzone zawsze można uatrakcyjnić, jeżeli oczywiście jego układ ma w sobie potencjał. Zazwyczaj każde mieszkanie można zmodernizować czy też zmienić tylko niektóre elementy wystroju, żeby po remoncie było atrakcyjniejsze dla najmujących czy kupujących. Z kolei nieciekawa dzielnica czy też zaniedbany wygląd klatki schodowej będzie czynnikiem odstrasającym. Ja osobiście widząc zaniedbaną klatkę schodową, w ogóle nie mam ochoty oglądać mieszkania znajdującego się w niej. Kiedy jako student praktykowałem w Niemczech w branży nieruchomości, mój szef często powtarzał zdanie trafnie charakteryzujące istotę nieruchomości: „Mit Ihren Immobilien sind Sie immobil”. W dosłownym tłumaczeniu oznacza to: „Z własnymi nieruchomościami jest pan nieruchomy”. Otoczenie bardzo silnie oddziałuje na nieruchomość, określając jej wartość. Niezależnie czy w otoczeniu Twojej nieruchomości powstanie stacja kolejowa, pole golfowe czy oczyszczalnia ścieków – nieruchomości nie da się przenieść w inne miejsce. Wartość nieruchomości jest bardzo wrażliwa na zmiany otoczenia. Wpływają one na zmianę wartości nieruchomości. Przykładowo: nieruchomość zyska na wartości, gdy zostanie podjęta decyzja o budowie pola golfowego w jej okolicy lub może wystarczyć infor-



macja o rozpoczęciu budowy oczyszczalni ścieków, aby nieruchomości znajdujące się w okolicy straciły na wartości.

Niekiedy może się udać połączenie inwestycji z kupnem na użytek własny. Jeżeli możesz nabyć małe mieszkanie, ponieważ inwestycja w nie cechuje się najwyższą stopą zwrotu, postaw nacisk na lokalizację. Z kolei głowa rodziny szukająca mieszkania na użytek własny, jednocześnie posiadająca kilkoro dzieci, będzie miała trudności, stawiając się jednocześnie na inwestycję oraz użyteczność dla siebie, związaną z nabywanym mieszkaniem. Powinna postąpić według zasady: „Kupuję tam, gdzie mi wygodnie, gdzie ceny są przystępniejsze, a nie w dzielnicy, która daje lepszą stopę zwrotu z zainwestowanych pieniędzy”. Postępując według tej zasady, ta osoba będzie mogła nabyć większe mieszkanie, lepiej przystosowane dla całej rodziny.

## Pracuj nad zdolnością kredytową

Kiedy zaplanujesz nabycie mieszkania na kredyt, musisz mieć odpowiednią zdolność finansową oraz dobrą historię kredytową. Rozpoczynając pracę, zacznij budować historię finansową. Opóźnienia w spłacie zobowiązań psują historię finansową. Jeżeli pójdziesz po kredyt do banku w którym posiadasz konto, na które wpływają Twoje miesięczne dochody, bank powinien wziąć to pod uwagę na Twoją korzyść przy weryfikacji Twojej wiarygodności kredytowej. Celowo użyłem słowa „powinien”. Brałem kredyty oraz ubiegałem się o nie w różnych bankach. Spotkałem się z wieloma absurdami, trudnymi do logicznego wytłumaczenia. Dotychczasowe powiązanie klienta z bankiem oraz terminowość spłat zobowiązań są zazwyczaj jednym z czynników branych pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o przyznaniu kredytu. Jeżeli jesteś osobą, która może wyłożyć sto procent ceny mieszkania bez korzystania z kredytu, moja uwaga o historii finansowej Cię nie dotyczy. Zakładam jednak, że przeważająca część osób zamierzających nabyć mieszkanie będzie korzystała z kredytu. Wielu ludzi, którzy – w ocenie banku – nie posiadają zdolności do spłaty kredytu wraz z odsetkami ani pozytywnej historii finansowej, nie może korzystać z systemu bankowego. Korzystają z usług instytucji parabankowych pożyczających pieniądze na wyższy procent lub płacą wysokie koszty dodatkowe wpływające na cenę kredytu. Jeżeli już otrzymują pieniądze, to zazwyczaj przy wyższym oprocentowaniu, które jest premią dla instytucji pożyczającej za wyższe ryzyko wystąpienia trudności z terminową spłatą zobowiązań. **Piszę to wszystko, abyś wiedział, że zdolność jest kluczową kwestią przy finansowaniu nieruchomości. Z powodu jej braku wiele osób nie mogło kupić planowanego mieszkania.**

## Dlaczego warto mieć pełną wersję?



Jak znaleźć i kupić mieszkanie? Marzysz o własnym domu? Zastanawiasz się nad zakupem własnych czterech ścian? A może niedługo bierzesz ślub i Twoja sytuacja życiowa sprawi, że będziesz musiał rozejrzeć się za miejscem do mieszkania? Jeżeli tak, to czytaj dalej, ponieważ mam dla Ciebie bardzo ważne informacje. Widzisz, na rynku mieszkaniowym i drobnych nieruchomości ostatnio bardzo wiele się dzieje. Polacy zaczynają zarabiać coraz więcej pieniędzy i chcą je wydawać. Wiele osób chce zrealizować swoje marzenia i zdobyć własne "M" :-). Wielu osobom już się to udało i mogą się cieszyć swobodą własnego mieszkania. Jednak

jeżeli zapytasz kogoś, kto już ma za sobą kupno mieszkania, to na pewno powie Ci, że nie jest to proste zadanie. Na pewno też słyszałeś o nieuczciwych developerach i pośrednikach, którzy sprzeniewierzyli ludziom oszczędności całego życia. Już niedługo dowiesz się: - Jakie są 3 najważniejsze czynności, które powinieneś wykonać, zanim zdecydujesz się na kredyt. - Na ile można zaufać pracownikom bankowym, którzy obliczają Twoją zdolność kredytową. - Co może spowodować, że nie otrzymasz kredytu na mieszkanie. - Jak wybrać właściwy i pasujący do inwestycji kredyt. Kredyt, który jest niedopasowany, to więcej wydanych pieniędzy. - Dlaczego przy wyborze kredytu nie powinno się kierować rankingami kredytów hipotecznych.

Pełną wersję książki zamówisz na stronie wydawnictwa Złote Myśli

<http://www.zlotemysli.pl/prod/6435/jak-znalezc-i-kupic-mieszkanie-tomasz-szopinski.html>