



Jak kupić mieszkanie krok po kroku



Zakup mieszkania wcale nie jest taki prosty, jak mogłoby się na pierwszy rzut oka wydawać. Problematiczne może być nie tylko znalezienie odpowiedniego lokalu, ale też finansowanie i dopełnienie wszystkich formalności. Sprawdź, jak kupić mieszkanie za gotówkę lub na w kredyt – przedstawiamy poradnik krok po kroku, jak sfinalizować zakup mieszkania z rynku wtórnego lub pierwotnego.

Zakup mieszkania - jak najlepiej kupić mieszkanie?

Jak wygląda kupno mieszkania krok po kroku? Jak kupić pierwsze mieszkanie bez niespodzianek? Wszystko zależy od tego, czy decydujemy się sami wyszukać lokum, czy zlecić to działanie agencji nieruchomości i czy planujemy sfinansować zakup własnym sumptem, czy zdecydujemy się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego.

Zakup nieruchomości na rynku wtórnym czy pierwotnym?

Mieszkanie z rynku pierwotnego będzie droższe, bo deweloperzy ponosi obecnie wysokie koszty budowy, natomiast rynek nieruchomości z drugiej ręki jest bardziej przystępny cenowo.

Kupno mieszkania na kredyt - jak sfinalizować zakup mieszkania na kredyt?

Proces kupna mieszkania na kredyt wiąże się z koniecznością przejścia całej procedury.

1. Ocena zdolności kredytowej

Pierwszym zadaniem zawsze będzie wnikliwa ocena swojej zdolności kredytowej i najlepiej zrobić to z pomocą doradcy kredytowego, który nie tylko sprawdzi zdolność, ale też wyszuka najkorzystniejszą ofertę kredytu.

Badanie zdolności kredytowej ma na celu sprawdzenie, czy w ocenie banku stać Cię na to, żeby wziąć kredyt.

Banki oceniają zdolność po uwzględnieniu różnych zmiennych, m.in. liczby członków gospodarstwa domowego,



wielkości zarobków, wysokości comiesięcznych wydatków, ew. posiadanych kredytów oraz tego, jaki mamy wkład własny.

2. Wyszukanie mieszkania

Kiedy zdolność kredytowa została potwierdzona (wiemy, że stać nas na kredyt), przychodzi czas na wyszukanie i sprawdzenie mieszkania pod kątem formalnym (księgi wieczyste nieruchomości i ew. obciążenia). Ten dokument jest kluczowy dla każdego kupującego. Przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania trzeba dokładnie sprawdzić szczegóły dotyczące mieszkania: ocenić jego stan, lokalizację, czynsz do spółdzielni mieszkaniowej, a później dopełnić czynności cywilnoprawnych w formie aktu notarialnego.

3. Podpisanie umowy przedwstępnej

Gdy mieszkanie jest już wybrane i sprawdzone, przychodzi czas na podpisanie umowy przedwstępnej kupna mieszkania. Umowa przyrzeczona obejmuje m.in. ewentualny zadek dla sprzedającego (nie podlega zwrotowi w przypadku wycofania się z zakupu) oraz cenę.

4. Złożenie wniosku o kredyt hipoteczny

Następnym krokiem jest złożenie wniosku o kredyt. Kredyt na mieszkanie wiąże się z koniecznością zgromadzenia wspomnianego wyżej wkładu własnego, czyli kwoty, jaką jesteśmy w stanie wyłożyć z własnej kieszeni. Brak takiego wkładu zwykle wiąże się z odmowną decyzją kredytową. Ważne jest też ubezpieczenie mieszkania niezbędne do kredytu.

5. Podpisanie umowy kredytowej

Po uzyskaniu pozytywnej decyzji kredytowej podpisujemy umowę kredytową i następuje uruchomienie kredytu – środki zostają przebrane na konto kredytobiorcy.

6. Podpisanie umowy notarialnej

Po uzyskaniu kredytu należy ustalić termin sporządzenia aktu notarialnego potwierdzającego zawarcie umowy zakupu mieszkania i sfinalizować transakcję. Nabywca przenosi wtedy na kupującego nieruchomość w zamian za konkretną kwotę, a notariusz sporządza akt notarialny.

Teraz wystarczy tylko odebrać klucze do swojego mieszkania, wprowadzić się i wygodnie mieszkać. Procedura może się wydawać bardzo problematyczna, ale tak naprawdę cała problematyka skupia się na uzyskaniu kredytu i znalezieniu mieszkania. Obecnie bardzo częstą praktyką jest skorzystanie z pomocy biura nieruchomości, które poszukuje wymarzonego mieszkania, przygotowuje za kupującego niezbędną dokumentację i ustala termin podpisania umowy.

Kupno mieszkania za gotówkę - własne mieszkanie bez kredytu

1. Wyszukanie lokalu

Zakup mieszkania za gotówkę jest zdecydowanie prostszy, dlatego że znosi konieczność wnioskowania o kredyt i przedłużania całej transakcji czekaniem na decyzję kredytową. Jak kupić mieszkanie za gotówkę? Zaczynamy od oceny swojej zdolności finansowej – musimy po prostu ustalić konkretną kwotę, jaką możemy przeznaczyć na zakup mieszkania i ewentualny remont lub przystosowanie go do swoich potrzeb.

2. Ocena nieruchomości pod kątem prawnym

Jak kupić mieszkanie krok po kroku? Po pierwsze sprawdzamy upatrzoną nieruchomość pod kątem prawnym – z księgi wieczystej dowiemy się, czy konkretne mieszkanie nie jest obciążone i oraz upewnimy się, kto dysponuje tytułem prawnym do tej nieruchomości i kto jest w niej zameldowany.

3. Finalizacja transakcji

Jeśli mieszkanie spełnia wszystkie wymagania, ustalamy cenę i warunki sprzedaży, a następnie umawiamy termin wizyty u notariusza i podpisujemy sporządzony przez niego akt notarialny. Na koniec należy uiścić u notariusza opłatę notarialną oraz podatek od czynności cywilnoprawnych do Urzędu Skarbowego (2% wartości nieruchomości).

