

— ODHACZ PRZED WIZYTĄ W BANKU

Kredyt na budowę domu — checklista krok po kroku



Budowa domu to nie jeden wniosek, lecz proces, który od startu przygotowań do wypłaty pierwszej transzy trwa realnie 4–6 miesięcy (sama transza rusza 1–2 tygodnie po podpisaniu umowy). Najczęściej blokuje się nie na zdolności kredytowej, ale na dokumentach, kosztorysie i zbyt późnym starciu. Ta checklista prowadzi Cię przez każdy etap — od działki po ostatnią transzę.

JAK UŻYWAĆ

Odhaczaj punkty **w kolejności** — na ekranie kliknij kwadrat lub wydrukuj i zaznacz długopisem. **Sekcje 1–3 zrób, zanim złożysz wniosek** — to one decydują o powodzeniu. Czerwone flagi (str. 2) to błędy, które najczęściej kończą się odmową lub wstrzymaniem transzy.

SEKCJE 1–2
Przygotowawcza

Działka, kosztorys, dokumenty

SEKCJE 3–4
Decyzyjna

Wybór banku, wkład własny

SEKCJE 5–6
Realizacji

Transze, zakończenie budowy

01 Działka — sprawdź, zanim wpłacisz zadatek
PRZYGOTOWAWCZA

- ☐ **Sprawdź księgę wieczystą (KW)** — właściciel, brak obciążeń i służebności.
- ☐ **Zweryfikuj status w MPZP lub uzyskaj WZ** — przeznaczenie pod zabudowę; uwaga na działki siedliskowe i zagrodowe — finansują je tylko pojedyncze banki.
- ☐ **Potwierdź dostęp do drogi publicznej.**
- ☐ **Sprawdź EP projektu na etapie adaptacji** — limit ekokredytu często ok. 62 kWh/m²/rok; zmiana źródła ciepła lub lepsza izolacja potrafi obniżyć marżę.

02 Kosztorys i dokumenty — serce inwestycji
PRZYGOTOWAWCZA

- ☐ **Rozpisz kosztorys na druku banku** — zgodnie z projektem i podziałem na etapy.
- ☐ **Sprawdź minimalną stawkę za m²** — banki liczą zwykle **3 300–5 000 zł/m²**; kosztorys poniżej progu = poprawki.
- ☐ **Dodaj bufor na nieprzewidziane koszty** — rekomendowane **5–15%** na wzrost cen i prace dodatkowe.
- ☐ **Przygotuj dwa kosztorysy** — jeden dla banku, drugi realny — dla siebie.
- ☐ **Skompletuj dokumenty pod 3–4 banki naraz** — każda instytucja ma inną listę; PKO BP często wymaga więcej dla działki drogowej.
- ☐ **Zbierz dokumenty osobiste i dochodowe** — zaświadczenie o zarobkach, dane do zdolności.

03 Wybór banku — nie tylko marża

DECYZYJNA

- ☐ Porównaj liczbę transz i sposób rozliczania — mniej transz = mniej inspekcji i formalności.
- ☐ Sprawdź koszt i formę inspekcji — często 0–300 zł za etap; bywa zdalna.
- ☐ Zapytaj o minimalną kwotę kredytu w Twojej lokalizacji — potrafi podnieść wymagany kredyt o kilkadziesiąt–kilkaset tys. zł.
- ☐ Ustal wymagany minimalny stan budowy — większość banków: stan deweloperski; pojedyncze akceptują wykończenie.
- ☐ Sprawdź, czy bank finansuje Twój typ inwestycji — system gospodarczy, prefabrykaty, trudna działka.

04 Wkład własny — co realnie się liczy

DECYZYJNA

- ☐ Ustal wymagany wkład — zwykle 20%, część banków zaakceptuje 10% (Rekomendacja S KNF).
- ☐ Policz działkę wg aktualnej wartości z operatu — nie wg ceny zakupu sprzed lat.
- ☐ Zbierz faktury imienne za materiały — ING i Erste często wymagają faktur; PKO BP patrzy, czy materiał leży na działce.
- ☐ Rozważ finansowanie naprzemienne — gdy część środków masz dziś, a resztę w trakcie budowy.

05 Transze i spłata — w trakcie budowy

REALIZACJI

- ☐ Zsynchronizuj harmonogram transz z postępowaniem prac — kredyt wypłacany zwykle w 2–4 transzach.
- ☐ Pamiętaj o karencji — w trakcie budowy spłacasz tylko odsetki od wypłaconej części.
- ☐ Sprawdź trzy daty w umowie — koniec karencji, pełne uruchomienie kredytu, dokumenty do przejścia na pełną ratę.
- ☐ Trzymaj bufor na ostatni etap — zamiast rezygnować z transzy w ciemno, uruchom i nadpłać, jeśli bank pozwala.

06 Zakończenie budowy — nie zostawiaj na koniec

REALIZACJI

- ☐ Pilnuj terminu z umowy — banki dają zwykle 24–36 miesięcy od pierwszej transzy.
- ☐ Wniosek o aneks złotych PRZED upływem terminu — koszt zwykle 200–300 zł; banki łatwiej akceptują, gdy budowa trwa.
- ☐ Przygotuj dokumenty do PINB i pozwolenie na użytkowanie.
- ☐ Zgłoś opóźnienie wcześniej, z planem dokończenia — uzasadnienie rynkowe pomaga uzyskać wydłużenie.

× Czerwone flagi — 8 błędów, które najczęściej kończą się odmową

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ☒ Kupno działki bez sprawdzenia
Brak weryfikacji KW, MPZP i statusu. ☒ Kosztorys od znajomego lub sprzed lat
Nie pasuje do projektu i jest nieaktualny. ☒ Zbyt późny start z dokumentami
Od startu do pierwszej transzy mija 4–6 miesięcy. ☒ Wybór banku bez sprawdzenia zasad transz
Sprawdź liczbę transz, koszt inspekcji, czas wypłaty i wymagane dokumenty. | <ul style="list-style-type: none"> ☒ Zaniżony kosztorys
Poniżej minimalnej stawki banku za m². ☒ Wniosek tylko do jednego banku
Konto w banku nie oznacza lepszego kredytu. ☒ Brak bufora na nieprzewidziane wydatki
Wpisz w plan finansowy bufor 5–15%. ☒ Brak konsultacji z ekspertem kredytowym
Skonsultuj sytuację, zanim wybierzesz ofertę i projekt. |
|---|---|



RADA EKSPERTA, KTÓRA OSZCZĘDZA NAJWIĘCEJ NERWÓW

Najpierw minimalna kwota kredytu — potem projekt i metraż

Zanim wybierzesz projekt i powierzchnię domu, dopytaj bank o **minimalną kwotę kredytu w Twojej lokalizacji**. Na ponad 1500 obsłużonych transakcji widziałem dziesiątki razy, że ta jedna liczba potrafiła podnieść wymagany kredyt o kilkaset tysięcy złotych. Lepiej wiedzieć to przed wnioskiem niż poprawiać kosztorys po decyzji banku.

+ Mini-słownik pojęć

Kosztorys

Plan wydatków na budowę podzielony na etapy — podstawa wypłaty transz.

Karencja

Okres budowy, w którym spłacasz tylko odsetki od wypłaconych środków.

LTV

Stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości; decyduje o wymaganym wkładzie.

Stan deweloperski

Etap z instalacjami, wylewkami i tynkami; dom gotowy do odbioru technicznego.

Transza

Kolejna porcja kredytu wypłacana po rozliczeniu poprzedniego etapu.

EP

Wskaźnik zapotrzebowania budynku na energię pierwotną; niższy = szansa na ekokredyt.

System gospodarczy

Budowa prowadzona samodzielnie, bez jednego generalnego wykonawcy.

Finansowanie naprzemienne

Wykorzystanie środków w trakcie budowy, tuż po uruchomieniu pierwszej transzy.

→ Przejdźmy tę checklistę razem



BEZPŁATNA KONSULTACJA

Przejdę z Tobą tę listę — krok po kroku

Każdy punkt z tej checklisty możemy przejść razem: od księgi wieczystej działki, przez kosztorys na druk banku, po harmonogram transz i odbiór. Pokażę, gdzie wnioski blokują się najczęściej i jak to ułożyć, żeby bank nie wstrzymał wypłat.

W kredytach hipotecznych działam **od 2009 roku** — ponad **1500 zrealizowanych transakcji** i dziesiątki budów przeprowadzonych od działki po ostatnią transzę. Dla Ciebie **bezpłatnie** — wynagrodzenie płaci bank, nie Ty.

TWÓJ EKSPERT KREDYTOWY

Michał Dawidowicz

TELEFON +48 600 616 919

E-MAIL michał.dawidowicz@hipoteczny.pl

SPOTKANIE online / Warszawa · 60 min, bez kosztów

REPREZENTATYWNY PRZYKŁAD KREDYTU HIPOTECZNEGO

Przykład odzwierciedla warunki, których racjonalnie oczekuję dla co najmniej 2/3 kredytów hipotecznych udzielanych za moim pośrednictwem.

Całkowita kwota kredytu 600 000 zł, oprocentowanie zmienne 5,45% w skali roku (suma WIBOR 6M i marży banku), okres kredytowania 300 miesięcy (25 lat), spłata w równych ratach kapitałowo-odsetkowych, szacowana rata 3 667 zł, prowizja 0%, RRSO 5,84%, całkowita kwota do zapłaty 1 119 653 zł, całkowity koszt kredytu 519 653 zł.

Na całkowity koszt kredytu składają się: odsetki 499 989 zł, prowizja 0 zł, koszty ustanowienia i wygaśnięcia hipoteki 319 zł, ubezpieczenie nieruchomości 11 250 zł, wycena nieruchomości 400 zł, ubezpieczenie na życie 7 395 zł.

Kalkulacja z 1 maja 2026 r., ma charakter informacyjny i nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego. Podstawa: ustawa z 27 lipca 2017 r. o kredycie hipotecznym (Dz.U. 2017 poz. 819 z późn. zm.). Stawki za m², progi wkładu, limity EP oraz zasady transz różnią się między bankami i zależą od indywidualnej analizy kredytowej. Hipoteczny.pl Sp. z o.o. działa jako agent kredytu hipotecznego wpisany do rejestru KNF nr RHA0019088.