

Twój pierwszy kredyt hipoteczny – jak mądrze kupić mieszkanie i nie przepłacić

Poradnik dla osób pracujących na UoP i JDG – z przykładami z Rzeszowa

1. Wstęp

1.1 Dlaczego ten poradnik powstał?

Kupno pierwszego mieszkania to ważny krok w życiu, często wiążący się z wieloma pytaniami i niepewnością. Ten poradnik powstał, by pomóc Ci zrozumieć, jak działa kredyt hipoteczny, jak przygotować się do złożenia wniosku i jak uniknąć najczęstszych błędów.

1.2 Dla kogo jest ten poradnik?

Poradnik jest skierowany do osób zatrudnionych na umowę o pracę (UoP) oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą (JDG), które planują kupić mieszkanie w Rzeszowie lub okolicach.

1.3 Czego się dowiesz?

- Jak działa kredyt hipoteczny i co to jest zdolność kredytowa
 - Jak banki liczą zdolność kredytową dla UoP i JDG
 - Przykłady zdolności kredytowej na rynku mieszkaniowym w Rzeszowie
 - Jak krok po kroku przebiega proces kredytowy
 - Dlaczego warto korzystać z pomocy doradcy kredytowego
 - Najczęstsze błędy kredytobiorców i jak ich uniknąć
-

2. Jak działa kredyt hipoteczny?

2.1 Co to jest zdolność kredytowa?

Zdolność kredytowa to maksymalna kwota kredytu, jaką bank jest gotów Ci udzielić na podstawie Twoich dochodów, wydatków i historii kredytowej. To kluczowy element, który decyduje o tym, na jakie mieszkanie możesz sobie pozwolić.

2.2 Jak banki liczą zdolność kredytową?

Banki analizują Twoje dochody netto, stałe wydatki, zobowiązania finansowe oraz historię kredytową. Dla osób na UoP jest to zwykle prostsze, bo dochody są stabilne i łatwo udokumentowane. Dla JDG banki biorą pod uwagę przychody, koszty, formę opodatkowania i czas prowadzenia działalności.

2.3 Ciągłość zatrudnienia i dokumentowanie dochodów

Umowa o pracę (UoP): Banki zazwyczaj wymagają, abyś był zatrudniony u obecnego pracodawcy co najmniej przez 3–6 miesięcy, a w przypadku umów na czas określony – minimum 12 miesięcy łącznego zatrudnienia.

Działalność gospodarcza (JDG): Banki wymagają zwykle co najmniej 12 miesięcy prowadzenia działalności i dokumentacji podatkowej za ten okres (np. PIT, księgi przychodów i rozchodów).

3. Zdolność kredytowa – przykłady (Rzeszów 2025)

3.1 Przykład 1: Singiel na UoP (5 500 zł netto)

- Maksymalna zdolność: ok. 350 000 zł
- Rata miesięczna: ok. 1 900 zł (przy 25 latach i 7% oprocentowaniu)
- Cena mieszkania: około 45 m² na osiedlu Nowe Miasto (7 800 zł/m²)

3.2 Przykład 2: Para na UoP (łącznie dochód 10 000 zł netto)

- Maksymalna zdolność: ok. 650 000 zł
- Rata miesięczna: ok. 3 500 zł
- Cena mieszkania: 60–70 m² na osiedlu Zwiężczyca (9 000 zł/m²)

3.3 Przykład 3: JDG – podatek liniowy, dochód 8 000 zł miesięcznie

- Maksymalna zdolność: ok. 500 000 zł
- Rata miesięczna: ok. 2 700 zł
- Cena mieszkania: 55 m² na osiedlu Baranówka (9 100 zł/m²)

3.4 Aktualne oferty mieszkań w Rzeszowie

- Osiedle Nowe Miasto: kawalerka 42 m² za 327 600 zł
 - Osiedle Zwiężczyca: 2-pokojowe mieszkanie 65 m² za 585 000 zł
 - Osiedle Baranówka: 2-pokojowe mieszkanie 55 m² za 500 500 zł
-

4. Proces kredytowy krok po kroku

1. **Sprawdzenie zdolności kredytowej** – bezpłatnie i szybko, by wiedzieć, na co Cię stać
 2. **Wybór oferty z pomocą doradcy** – porównujemy wiele banków i wybieramy najlepszą ofertę
 3. **Rezerwacja mieszkania** – podpisujesz umowę rezerwacyjną z deweloperem
 4. **Wniosek kredytowy i dokumenty** – składamy komplet dokumentów do banku
 5. **Decyzja i podpisanie umowy** – bank wydaje decyzję, a Ty podpisujesz umowę kredytową
-

5. Dlaczego warto skorzystać z naszej pomocy?

- Doradztwo jest bezpłatne – prowizję płaci bank
 - Jesteśmy niezależni – porównujemy oferty wielu banków
 - Pomagamy z analizą umowy kredytowej – wyjaśniamy każdy zapis
 - Pomagamy w doborze mieszkania – podpowiadamy, które osiedla i inwestycje warto rozważyć
 - Wiemy, które banki nie przepłacają – optymalizujemy koszty kredytu
 - Możliwość darmowej konsultacji online (Zoom, WhatsApp)
 - Wszystko zgodne z RODO, bez spamu
-

6. Najczęstsze błędy kredytobiorców

- Branie kredytu tylko w „swoim” banku, bez porównania innych ofert
 - Podpisywanie umowy bez negocjowania marży i prowizji
 - Brak wiedzy o ubezpieczeniach i kosztach okołokredytowych
 - Wybór drogiego mieszkania bez sprawdzenia realnej raty i zdolności
-

7. Nasze rekomendacje i wsparcie

7.1 Jak się przygotować?

- Sprawdź swoją zdolność kredytową
- Zgromadź dokumenty (umowa o pracę, PIT, zaświadczenia)
- Zastanów się nad lokalizacją i metrażem mieszkania

7.2 Jakich dokumentów potrzebujesz?

Dla UoP:

- Umowa o pracę (minimum 3–6 miesięcy zatrudnienia u obecnego pracodawcy)
- Zaświadczenie o zarobkach (np. od pracodawcy lub paski wynagrodzeń)
- Wyciągi bankowe z ostatnich 3 miesięcy

Dla JDG:

- PIT za ostatni rok podatkowy
 - Księga przychodów i rozchodów lub ewidencja przychodów
 - Zaświadczenia o niezaleganiu w ZUS i US
 - Prowadzenie działalności minimum 12 miesięcy
-

8. Dane kontaktowe

Telefon: +48 535 448 800

WhatsApp: [Kliknij, aby napisać](#)

Kalendarz konsultacji online: <https://calendly.com/jerzy-doradca/30min>

Adres biura: Aleja Józefa Piłsudskiego 44, 35-001 Rzeszów

Nie czekaj, aż idealne mieszkanie przejdzie Ci koło nosa!

Zadzwoń już teraz i umów się na bezpłatną konsultację z naszym doradcą.

Pomożemy Ci szybko ocenić zdolność kredytową, wybrać najlepszą ofertę i znaleźć mieszkanie w Rzeszowie, które spełni Twoje oczekiwania.