

REKLAMA

KMR

Kredyty &amp; Nieruchomości

Doradzamy  
już od 2003 roku

Kredyty hipoteczne na dom. 21 banków

Polecam  
Krzysztof Rzymki

Olsztyn, ul. Górna, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

# Znowu budujemy domy

Po wielu kwartałach zastoju pojawiło się wyraźne ożywienie na rynku budowy domów. Pozytywne informacje o zwiększonej liczbie wniosków o wydanie pozwolenia na budowę płyną z starostw powiatowych. Również banki zauważają duży napływ wniosków o kredyt hipoteczny na budowę domów.

Zdecydowana większość klientów poszukuje się kredytem hipotecznym. Czy jednak łatwo o taki kredyt? Jak się o niego ubiegać? Jak oszacować koszty budowy? Jak rozliczyć środki pozyskane z banku? Oto pytania stojące przed osobami pragnącymi mieć więcej niż ciasne mieszkanie.

**Budowę domu można przeprowadzić dwiema drogami: samodzielną budową tzw. systemem gospodarczym oraz zakup domu od specjalisty, czyli dewelopera.**

Każdy z tych sposobów ma swoje plusy i minusy, ja jednak skupię się na podejściu banków do udzielania kredytu hipotecznego.

Pierwsza ze ścieżek: budowa domu systemem gospodarczym. Tutaj to klient jest inwestorem i samodzielnie szacuje koszty związane z budową domu. Bank będzie wymagał prawomocnego pozwolenia na budowę, wglądu do projektu budowlanego, rysu i wypisu z ewidencji gruntów. Klient musi opracować kosztorys robót budowlanych wraz z terminami ich zakończenia – odbywa się to zwykle na drukach bankowych. Z tymi dokumentami udajemy się do banku po



fot. Photos.com

kredyt. Oczywiście potrzebne będą też dokumenty dotyczące naszego zatrudnienia i dochodów, według prawa bankowego bank musi zbadać naszą zdolność kredytową (oszacować, czy będziemy w stanie spłacać raty kredytu hipotecznego w przyszłości).

**Jeżeli bank udzieli kredytu hipotecznego o wysokości np. 400 000 zł, to wypłata nastąpi w kilku transzach.**

Pieniądze są wypłacane zgodnie z postępem robót i harmonogramem prac. Jeśli

bank wypłaci pierwszą transzę np. 100 000 zł, to klient musi te środki „wbudować” w nieruchomość. By otrzymać kolejną transzę z banku, należy rozliczyć pieniądze otrzymane w pierwszej. Banki mają tu różne podejścia: niektóre wymagają jedynie zdjęć dokumentujących postępy prac na budowie, inne wysyłają inspektora bankowego, jeszcze inne będą wymagały faktur lub opinii rzeczoznawcy.

Jakie są tu główne problemy na linii klient – bank? Część klientów jest przekonana, że może wybudować dom, ustalając koszt wybu-

dowania metra kwadratowego np. na 1 100 zł. Czyli szacując, iż wybudowanie domu o powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> będzie kosztowało 110 000 zł. Większość banków nie da temu wiary i zastosuje swoje przeliczniki – limity wybudowania jednego m<sup>2</sup>. Mieszczą się one w widełkach 1 900 zł do 2 700 zł za m<sup>2</sup>. Czyli bank twierdzi, że na wybudowanie 100-metrowego domu konieczna jest kwota z zakresu 190 000 zł do 270 000 zł!

Drugi powszechny problem to wydatkowanie transz kredytu niezgodnie z opracowanym i zatwier-

dzonym harmonogramem. Podam przykład: pieniądze miały iść na okna, a klient kupił dachówkę. I trzeci problem to wnieście środków własnych. Klient chętnie najpierw wykorzysta kredyt, a na końcu zaangażuje środki własne, np. ze sprzedaży mieszkania. Oczekiwanie banku są zupełnie odwrotne. Zawsze można znaleźć nie porozumienia, by obie strony były zadowolone.

**Druga ze ścieżek: zakup domu, który buduje deweloper. W tym przypadku harmonogram, transze, dokumenty inwestycji nie są na naszej głowie.**

Bank uruchamia kredyt również w transzach, ale na konto dewelopera. W tej drodze istnieje szereg mutacji. Możemy kupić dom pod klucz, możemy dokonać zakupu w tzw. stanie dewelo-

perskim, w stanie surowym otwartym lub zamkniętym. Uwaga: w trzech ostatnich przypadkach samodzielnie wykańczamy dom, czyli kontynuujemy budowę! Wymaga to przeniesienia pozwolenia na budowę z dewelopera na nas.

Wyboru drogi dojścia do posiadania własnego domu każdy powinien dokonać samodzielnie i z wielką rozważą. Dla banków to najtrudniejszy z kredytów hipotecznych, wymagający dużych nakładów pracy i ostrożności. Czy to dobry moment na budowę domów? Ceny, dostępność materiałów budowlanych i ekip są najlepsze od wielu lat. Natomiast co do przyszłości zawsze istnieje niepewność. Potencjalnie ci, co ryzykują, zyskują więcej...

Krzysztof Rzymki

REKLAMA

DE-BO

ul. Krasickiego 6  
tel./fax 89 541 40 40, kom 502 285 180  
✉ biuro@debo.plul. Wilczyńskiego 13/5A  
tel./fax 89 543 22 77, kom. 501 125 149  
✉ oknadebo@o2.plul. Sikorskiego 2B  
tel./fax 89 538 00 16

OKNA • DRZWI

REKLAMA

avidom

Planujesz wybudować dom?  
Doradzimy i wybudujemy.

tel. 509 831 381, www.avidom.pl

JESIENNA PROMOCJA -15%

Dom z garażem blisko Olsztyna  
dostępny od ręki275 900 zł **239 900 zł**

Salon, jadalnia, kuchnia, 4 pokoje, 2 łazienki, toaleta, garaż, spiżarnia, kominek, garderoba, kotłownia-pralnia, hol.

Powierzchnia domu/działki - 127,2 m<sup>2</sup>/1063 m<sup>2</sup>.

Bardzo dobry dojazd, uzbrojenie, jezioro i las.

☎ 509 831 381



Rzut piętra

\* przykładowa szacunkowa wartość cenowa, nie stanowi oferty  
do której symulacji ceny należy dodać 8% VAT