



independents

NIEZALEŻNI DORADCY KREDYTOWI

Poradnik dla kredytobiorców rozpoczynających budowę własnego domu

Autorzy:

Przemysław Mudel
Michał Chmielewski

Większość z nas marzy o swoim własnym domu z pięknym ogrodem, gdzie można odpocząć od zmartwień i kłopotów dnia codziennego. Jednak niewiele osób zdaje sobie sprawę, iż budowa domu sposobem gospodarczym to nie lada wyzwanie. Myśląc o wybudowaniu swojego wymarzonego domu, należy zacząć od finansowania całej inwestycji. Ważnym pytaniem, na które należy odpowiedzieć możliwie wcześniej, jest pytanie o to czy chcemy sfinansować inwestycję w całości z kredytu, czy też w części z własnych oszczędności. Warto, więc zbadać swoją zdolność kredytową w różnych bankach jeszcze przed rozpoczęciem pierwszych kroków formalnych związanych z budową.

Mówiąc o zbadaniu możliwości finansowych, mamy na myśli poznanie brzegowych wartości, widełek, w których banki zaszufladkują każdego kredytobiorcę (zdolność kredytowa - jest to indywidualnie oceniana przez bank zdolność Wnioskodawcy do spłaty kredytu wraz z jego odsetkami według założonego harmonogramu). Zdolność statystycznego kredytobiorcy różni się w znaczący sposób w zależności od polityki kredytowej wybranego banku (na jej wielkość mają wpływ zarobki, zobowiązania finansowe, posiadany wkład własny, wiek, wykształcenie oraz inne istotne dla banku czynniki). Różnice w szacowaniu zdolności kredytowej przez funkcjonujące na krajowym rynku banki mogą dochodzić w wybranych przypadkach do setek tysięcy złotych. Dbając, więc o bezpieczeństwo założonych planów, w pierwszym kroku zalecamy sprawdzenie zarówno minimalnej jak i maksymalnej dostępnej dla kredytobiorcy kwoty kredytu. Dopiero z tą wiedzą radzimy wykonać kolejny ruchy związane z zaprojektowaniem domu oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Równoległe z wysiłkami formalnymi zmierzającymi do rozpoczęcia budowy warto powrócić do myślenia o kredycie i ostatecznie ustalić kryteria, według których porównywane będą oferty banków. W tym momencie sugerujemy zwrócić szczególną uwagę na następujące czynniki:

- Waluta kredytu
- Wymagany wkład własny
- Maksymalny okres kredytowania
- Opłaty około kredytowe
- Szybkość podejmowania przez bank decyzji
- Sposób wypłaty oraz rozliczania kolejnych transz kredytu

Wszystkie te elementy powinny mieć odzwierciedlenie w budowanym przez nas planie finansowania inwestycji. Błędne dobranie kryteriów może doprowadzić do wyboru jedynie pozornie najkorzystniejszej oferty lub do odrzucenia naszego wniosku kredytowego przez bank.

Naszym zdaniem oferty banków różnią się między sobą na tyle, że nie możemy mówić o „kredytowym panaceum”, które będzie spełniało oczekiwania wszystkich kredytobiorców równocześnie. Wybór optymalnego rozwiązania kredytowego zależy przede wszystkim od planów życiowych kredytobiorcy. Banki, tworząc swoje produkty, prześcigają się w pomysłowym zarabianiu na kredycie. Zadłużając się, należy wybrać tę ofertę, która pozwoli na zrealizowanie naszej strategii, utrudniając równocześnie realizację zysku naszemu kredytodawcy.

Chcąc skredytować budowę domu, należy pamiętać o tym, że istnieją dwie ścieżki, którymi można podążać. Pierwszym rozwiązaniem jest budowa domu na działce, należącej już do kredytobiorcy. W tym przypadku bank pożycza środki, mając pewność, że budowa się rozpocznie w planowanym terminie, ponieważ warunkiem uruchomienia kredytu jest przedstawianie prawomocnego pozwolenia na budowę. Drugi przypadek dotyczy osób, które zamierzają sfinansować jednym kredytem zarówno

zakup działki, jaki i budowę domu. Taki przypadek jest trudniejszy do zrealizowania, ponieważ znacznie mniej banków zechce finansować inwestycję, w której nie ma pewności, kiedy i czy w ogóle zostanie wydane pozwolenie na budowę.

Ponieważ w obu przypadkach wydanie pozwolenia na budowę jest kluczowym czynnikiem, od którego zależy pozyskanie finansowania, chcielibyśmy przybliżyć Państwu procedurę prowadzącą do uzyskania tego dokumentu. W pierwszym kroku powinniśmy się udać do urzędu miasta/gminy z wnioskiem o wydanie planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku, gdy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dostępny, wnioskujemy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wybranej przez nas działce (Urząd gminy/miasta ma dwa miesiące na rozpatrzenie wniosku i wydanie stosownego dokumentu). W kolejnym kroku czeka nas zwrócenie się do Starostwa Powiatowego o wydanie decyzji pozwolenia na budowę na podstawie uzyskanej wcześniej decyzji o warunkach zabudowy lub planu zagospodarowania przestrzennego. Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę należy załączyć:

- Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy (prawomocną)
- Projekt budowlany – wraz wymaganymi opiniami
- Dokument potwierdzający prawo własności do nieruchomości, na której ma rozpocząć się inwestycja (przeważnie jest to akt notarialny nabycia działki)
- Inne wymagane opinie i uzgodnienia techniczne

Jeżeli wniosek będzie zawierał wszystkie wymagane dokumenty, Starosta Powiatowy powinien w ciągu miesiąca wydać decyzję o pozwoleniu na budowę. W takim wypadku po upływie dwóch tygodni decyzja powinna się uprawomocnić i w tym momencie powinniśmy powrócić do kwestii związanych z kredytem. Równocześnie pamiętajmy, że pozwolenie na budowę ważne jest przez 2 lata od momentu uprawomocnienia się decyzji. W przypadku, gdy we wskazanym terminie nie rozpoczniemy budowy domu, cała procedura będzie musiała być przeprowadzona od początku.

Opisując listę dokumentów składanych wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, z premedytacją pominęliśmy szczegóły dotyczące dokumentacji technicznej, związanej z uzbrojeniem działki w media oraz dokumentacji geodezyjnej. Kwestie te są na tyle rozbudowane, że sugerujemy szczegółowe zapoznanie się prawem budowlanym oraz wytycznymi starostwa powiatowego w celu uniknięcia ewentualnych niedomówień i błędów formalnych przy składaniu wniosku.

Wracając do kwestii finansowych, należy pamiętać o tym, że biurokracja bardzo często wydłuża okres potrzebny na uzyskanie pozwolenia na budowę, dlatego odradzamy wybór opisanej wcześniej opcji równoczesnego finansowania zakupu działki i budowy. Naszym zdaniem dużo bezpieczniejsze jest podzielenie takiej inwestycji na dwa etapy. Zakup działki warto finansować nazwijmy to przejściowym kredytem przygotowanym do szybkiego przeniesienia (refinansowania) do innego banku w celu dobrania środków na budowę. Słabością tego rozwiązania jest brak możliwości przewidzenia tego, jak będzie wyglądał rynek kredytowy w momencie, gdy będą Państwo gotowi do rozpoczęcia budowy. Rynek kredytów hipotecznych zmienia się bardzo szybko i może okazać się, że oferty, o których słyszeliśmy zaczynając przygotowania do budowy nie są już aktualne lub bank wycofał się z kredytowania w interesującej nas walucie. Aby zminimalizować ryzyko nieotrzymania kredytu

wystarczającego do sfinansowania budowy, warto przez cały czas trzymać rękę na pulsie i w ostatniej chwili ostatecznie zrewidować plan finansowania.

Mając komplet dokumentacji, należy niezwłocznie przygotować wnioski kredytowe i złożyć je w wybranych bankach. Z naszego doświadczenia wynika, że najlepsze efekty negocjacyjne osiąga się składając aplikacje równocześnie w trzech instytucjach. Kredytobiorcy mogą w ten sposób zoptymalizować zaproponowane im warunki kredytowania oraz zminimalizować ryzyko nieuzyskania kredytu w założonym terminie. Bardzo ważną kwestią przy kredytowaniu budowy jest to, by pamiętać o prawidłowym przygotowaniu kosztorysu budowy. Dokument ten powinien przedstawiać realną cenę wybudowania domu (w przypadku zbyt niskiej lub wysokiej wartości przypadającej na m² bank może odrzucić nasz wniosek lub wprowadzić w nim znaczące zmiany).

Porównując oferty banków, nie wolno pominąć możliwości indywidualnego negocjowania warunków w poszczególnych instytucjach. Bardzo często najatrakcyjniejszą ofertę mogą zaproponować banki odrzucane przez kredytobiorców przy wstępnych porównaniach. W tym przypadku jedynie doradcy kredytowi posiadający w swojej ofercie produkty wielu banków i mogący pochwalić się długoletnim doświadczeniem będą w stanie wskazać i uargumentować najciekawsze rozwiązania.

Po podpisaniu umowy wybranego przez Państwa kredytu pozostaje uruchomienie kolejnych transz kredytu, pilnowanie tego, aby prace budowlane szły zgodnie z dostarczonym do banku harmonogramem i kosztorysem. Ostatecznie po zakończeniu budowy musimy pamiętać jedynie o systematycznym wywiązywaniu się z obowiązków kredytobiorcy.

Od autorów:

Mamy nadzieję, że wskazówki podane w tym poradniku pomogą w bezpiecznym przeprowadzeniu budowy domu. Wierzymy równocześnie, że przyjęty przez nas poziom uogólnień oraz pominięcie pewnych kwestii nie utrudni Państwu wyciągnięcia poprawnych wniosków a także zachęci do lektury innych materiałów publikowanych na stronach naszego serwisu [www](http://www.niezaleznydoradca.pl).

Tym samym zachęcamy do nawiązania bezpośredniej współpracy z naszymi doradcami – www.niezaleznydoradca.pl

W imieniu zespołu Independents:
Przemysław Mudel
Michał Chmielewski