Pokaż projekt, dostaniesz pieniądze

Udzielanie przez bank kredytu na mieszkanie czy gotowy dom nie wiąże się dla niego z dużym ryzykiem. W razie problemów takie nieruchomości można bez problemów sprzedać. Gorzej jest z upłynnieniem działki czy rozgrzebanego placu budowy - stanowi to dla bankowców znaczące ryzyko - czytamy w Rzeczpospolitej.

Idąc do banku, trzeba zwrócić szczególną uwagę na to, czy istnieje możliwość skredytowania jednocześnie zakupu działki i budowy domu. Coraz więcej banków wychodzi z założenia, że jest to inwestycja jak każda inna, i oferuje jeden kredyt na ten cel. Uzyskanie go jest możliwe tylko wtedy, gdy mamy już pozwolenie na budowę. W przeciwnym razie otrzymamy kredyt tylko na kupno działki, a po skompletowaniu odpowiednich dokumentów zostanie podwyższona kwota kredytu na budowę domu.

Przyznanie kredytu opiera się w głównej mierze na prawidłowym wypełnieniu kosztorysu budowy oraz harmonogramu prac. Wbrew pozorom ustalenie kwoty kredytu nie jest takie proste. Najczęściej popełnianym błędem jest zaniżenie cen prac i materiałów. Każdy kosztorys jest oczywiście przez bank weryfikowany. Rzeczoznawca ocenia, czy za zadeklarowaną kwotę można wybudować dom zgodnie z projektem i założonym standardem, a jednocześnie, czy podana kwota nie przewyższa wartości nieruchomości. Musimy także pamiętać, że zaciągając kredyt budowlany, nie będziemy mogli z niego sfinansować wszystkich wydatków koniecznych do całkowitego wykończenia domu. Dlatego warto się dowiedzieć, co bank pozwoli nam kupić za pożyczone pieniądze. W większości banków środki uzyskane z kredytu muszą być "wbudowane" w dom, a więc przeznaczone na elementy nierozerwalnie z nim związane (konstrukcja, podłogi itp.). Oznacza to, że np. meblowanie kuchni na wymiar czy wykonanie szafy wnękowej może być sfinansowane kredytem, ale zakup regałów już nie.

Przy budowie domu na kredyt większość banków wymaga wkładu własnego w wysokości 10 - 20 proc. wartości inwestycji. Istnieje oczywiście możliwość ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, lecz są to dodatkowe koszty. W ulotkach banki często zapewniają, że udzielają kredytu na 100 proc. wartości inwestycji, a w rzeczywistości trzeba mieć środki w wysokości np. 20 - 50 proc. wartości działki. Warto więc dokładnie się dopytać, jak dużo pieniędzy potrzebujemy na początek. Zaciągając kredyt na budowę domu, trzeba również pamiętać o tym, że w określonym w umowie kredytowej czasie - w zależności od banku jest to od dwóch do trzech lat - trzeba oddać dom do użytkowania i ujawnić go w księdze wieczystej. Większość banków deklaruje jednak indywidualne podejście do klienta i jednocześnie możliwość wydłużenia tego terminu. Niewywiązanie się z obowiązku zakończenia budowy może być podstawą do wypowiedzenia umowy kredytowej. Banki weryfikują więc realność kosztorysu oraz sprawdzają postępy prac na budowie - informuje Rzeczpospolita.