

PORADNIK INWESTORA

Finansowanie

Budowa wymarzonego domu to poważna inwestycja, dlatego też pozyskanie finansowania na jej realizację oraz wybór odpowiedniego kredytodawcy powinny być poparte dokładnymi wyliczeniami. Konsekwencje tej decyzji będziemy ponosić przez wiele kolejnych lat, warto więc dobrze przemyśleć tę kwestię. W chwili obecnej ofertę kredytów mieszkaniowych posiada kilkadziesiąt banków, które konkurują między sobą o klientów, dlatego też nie ma potrzeby wybierać oferty banku, w którym ma się długą historię, jeśli nie zaproponuje on nam najlepszych warunków. Najprostszym i prawdopodobnie najkorzystniejszym rozwiązaniem będzie udanie się do niezależnego doradcy finansowego, który po analizie naszej sytuacji finansowej oraz naszych zamierzeń inwestycyjnych, przedstawi ofertę kilku banków wybranych spośród ofert dostępnych na rynku. Warto sprawdzić, czy wybrany przez nas doradca jest rzeczywiście niezależny i czy zaproponowane nam rozwiązania są dla nas najkorzystniejsze, czy też przypadkiem nie korzystamy z usług firmy będącej częścią grupy kapitałowej lub partnerem konkretnego banku.

Określ swoje potrzeby i możliwości finansowe

Każdy kredyt pociąga za sobą konieczność jego spłaty i wiąże się z późniejszym długoterminowym obciążeniem budżetu domowego, dlatego też warto bardzo precyzyjnie określić własne potrzeby oraz możliwości spłaty. Pierwszym krokiem jest rozmowa z wybranym wykonawcą i przygotowanie dokładnego kosztorysu budowy. Najlepiej rozmawiać z firmą, która kompleksowo poprowadzi budowę pod klucz, gdyż tylko wtedy jesteśmy pewni, że nie pominęliśmy niczego w naszych wyliczeniach. Kosztorys to podstawa do oszacowania wysokości planowanego kredytu, przy czym w naszych kalkulacjach należy uwzględnić wszystkie opłaty dodatkowe, w tym m.in.: opłaty skarbowe i notarialne, opłaty za dokumenty i pozwolenia potrzebne do uruchomienia budowy, ale przede wszystkim dodatkowe koszty pozyskania kredytu. Doradca finansowy podczas spotkania pomaga obliczyć zdolność kredytową inwestora oraz dostosować wysokość rat do jego możliwości finansowych, skracając lub wydłużając okres spłacania kredytu. Dlatego też przed taką rozmową należy dokładnie policzyć, jaką sumę z budżetu domowego będziemy w stanie przeznaczać co miesiąc na spłaty rat za zaciągnięty kredyt. Miesięczna rata nie powinna przekraczać 30% (maksymalnie 40%) osiągniętych miesięcznych dochodów. Im dłuższy okres kredytowania, tym rata będzie niższa, jednakże w takim wypadku zawsze wzrasta oprocentowanie. Niektóre banki pozwalają nawet na 50-letni okres spłaty kredytu, jednak większość banków wymaga, aby kredyt został spłacony przed osiągnięciem przez kredytobiorcę wieku 65 lat.

Na szacowaną zdolność kredytową mają wpływ:

- wysokość dochodów osiąganych przez kredytobiorcę i członków jego rodziny (np. przez żonę lub męża)
- zobowiązania finansowe – inne kredyty i obciążenia (np. alimenty)
- posiadany majątek
- forma zatrudnienia
- prowadzona działalność gospodarcza
- liczba osób w rodzinie.

Przy ocenianiu zdolności kredytowej liczą się głównie przychody, które są możliwe do udokumentowania. Dodatkowo, większą wagę mają regularne wpływy – nawet o niższej wysokości – niż zarobki duże, ale nieregularne.

Zabezpieczenie kredytu

Pomimo że nasza zdolność kredytowa została rozpatrzona pozytywnie, każdy bank dąży do zabezpieczenia kredytu na wypadek niekorzystnych zmian w sytuacji finansowej kredytobiorcy. Podstawowym zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, której dotyczy kredyt. Jeśli kupujemy na początek tylko działkę, która nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia dla banku, wtedy alternatywą może być ustanowienie hipoteki na innej posiadanej przez nas nieruchomości albo na nieruchomości należącej do innych osób, które wyrażą na to zgodę. Ustanowienie hipoteki i uprawomocnienie się wpisu w księdze wieczystej przeważnie trwają dość długo, dlatego też banki żądają często tzw. zabezpieczeń tymczasowych. Są to ubezpieczenia kredytu, tymczasowe blokady na posiadanych rachunkach bankowych i lokatach, weksle in blanco i poręczenia wekslowe osób trzecich oraz poręczenia osób trzecich wg prawa cywilnego. Z pewnością bank zażąda także cesji ubezpieczenia nieruchomości przed stratami od ognia i innych zdarzeń losowych, a także wykupienia ubezpieczenia na życie i jego cesji na rzecz banku.

Wkład własny

Podział w finansowaniu nieruchomości między wkładem własnym, a pieniędzmi uzyskanymi z banku kształtuje się różnie w różnych bankach. Banki mogą udzielić kredytu finansującego daną inwestycję nawet w wysokości 120% łącznych nakładów, choć obecnie jest to rzadkością. W większości przypadków wymagany wkład własny wynosi między 20% a 30% wartości kredytu. Jeżeli inwestor potrafi wykazać, że jego własne środki wystarczą na sfinansowanie znacznej części inwestycji, a kredyt ma mieć charakter pomocniczy, wówczas w wielu bankach może liczyć na korzystniejsze warunki kredytu.

Waluta kredytu

Kredyt można zaciągnąć w różnych walutach, jednak ze względu na kryzys ekonomiczny i niestabilny kurs walutowy w chwili obecnej coraz mniej banków oferuje takie kredyty i kredytobiorcy coraz bardziej od nich stronią. Poza kredytem złotówkowym najczęściej wybierane były kredyty w euro oraz we frankach szwajcarskich, lecz znaczne osłabienie kursu złotego względem tych walut spowodowało wzrost łącznego zadłużenia (w przeliczeniu na złotówki) oraz zwiększenie miesięcznych rat. Należy pamiętać, że w większości banków istnieje możliwość przewalutowania kredytu w trakcie trwania umowy kredytowej, jednak bardzo często wiąże się to z dodatkowymi kosztami, które musi ponieść inwestor.

Koszty kredytu

Poza kwotą „właściwą” kredytu należy spłacić także: oprocentowanie kredytu, opłatę za wycenę nieruchomości (nie w każdym przypadku i nie w każdym banku), ewentualną opłatę za rozpatrzenie wniosku oraz prowizję banku. Warto też sprawdzić, jak kształtują się ewentualne opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu — nie każdy bank w takim przypadku pobiera prowizję.

Raty

Po zaciągnięciu kredytu będziemy musieli co miesiąc spłacać raty. Każda rata zawiera część kwoty podstawowej kredytu, a także część naliczonych odsetek. W przypadku wyboru opcji rat malejących, nasz kredyt podzielony jest na równe części, a odsetki spłacamy jedynie od pozostałej, niespłaconej jeszcze kwoty. Takie raty stają się coraz mniejsze, jednak w początkowym okresie spłacania kredytu każda rata wymaga od nas wyższych nakładów finansowych. W przypadku wyboru opcji rat stałych, zarówno comiesięczne raty kapitałowe, jak i naliczane odsetki mają stałą wysokość.

Wyplata - transze

Kredyt podczas budowy wypłacany jest w częściach, które noszą nazwę transz. Są one przekazywane zgodnie z zawartą z bankiem umową po zakończeniu udokumentowanych etapów budowy. Najwygodniejszym rozwiązaniem jest zlecenie budowy firmie, która zajmuje się także współpracą z bankami przy udzielaniu i prowadzeniu kredytu. Tylko w takim przypadku firma budowlana zdejmuje z nas wszystkie obowiązki związane z przygotowaniem dokumentów do udzielenia kredytu i w trakcie budowy przypilnuje, aby realizacja przebiegała zgodnie z przedstawionym w banku harmonogramem, a transze wypłacane były zgodnie z umową kredytową. Zdarza się bowiem dość często, iż opracowując samodzielnie kosztorys do kredytu, przeszacujemy lub nie doszacujemy koszty poszczególnych etapów robót, co skutkować może zbyt małą transzą w stosunku do potrzeb, a tym samym zatrzymaniem realizacji budowy oraz żądaniem zwrotu wypłaconych przez bank środków.