

BUDUJEMY DOM

ALE ZA CO...



fol. Róben

Obecnie wielu z nas zastanawia się – własne mieszkanie czy dom? Jednak w ostatnim czasie odpowiedź na to pytanie staje się coraz prostsza. Rosnące ceny mieszkań, które w wielu miastach sięgają już poziomu 7-10 tys. zł za metr kwadratowy sprawiają, że budowa domu staje się dużo tańszą alternatywą, pozwalającą na uzyskanie wysokiego standardu życia. Oczywiście, w tej sytuacji ważne jest czy jesteśmy już posiadaczami działki budowlanej, czy musimy dopiero ją kupić. Ale, mimo wszystko, nawet jeśli nie posiadamy jeszcze działki, warto rozważyć budowę domu.

Budowa domu to poważne przedsięwzięcie i wiele trudnych decyzji do podjęcia. Zwykle zaczynamy od przeglądania katalogu w poszukiwaniu wymarzonego projektu – zwracamy uwagę m.in. na: liczbę kondygnacji, powierzchnie, usytuowanie garażu.

Budowa domu może być korzystniejszą finansowo alternatywą niż zakup mieszkania, jednak rzadko zdarza się, żebyśmy mogli sfinansować całe przedsięwzięcie z własnych oszczędności. Wtedy najczęściej korzystamy z kredytów hipotecznych.

Co więcej – nawet osoby, które mogłyby zainwestować w budowę własne duże oszczędności także korzystają z kredytów mieszkaniowych, gdyż ich oprocentowanie jest teraz bardzo konkurencyjne – w zależności od waluty – 4-7% w złotychkach i 2-4% dla kredytów we frankach szwajcarskich. Stąd czasami bardziej opłaca się nie wykorzystywać oszczędności, ale zachować je na lokatach w funduszach inwestycyjnych czy akcjach.

Jak wiele scenariuszy pisze życie dobrze wiemy, dlatego przedstawiamy kilka sytuacji finansowo-rodzinych, w których mogą znaleźć się osoby poszukujące kredytu na budowę domu – dla nich właśnie opracowaliśmy optymalne rozwiązania z wykorzystaniem kredytu.

PRZYKŁAD 1

Państwo A mieszkają w dwupokojowym mieszkaniu w większym mieście. Mają dwoje dorastających dzieci, a ich sytuacja finansowa jest stabilna – obydwójce pracują już od kilku lat w tych samych firmach na etacie. Miesięczny dochód na gospodarstwo wynosi około 10 000 zł brutto. Rodzina doszła do wniosku, że czas najwyższy pomyśleć o budowie własnego domu. Dodatkowym argumentem za jest fakt, że posiadają już działkę pod budowę, którą kupili jeszcze kilka lat temu.

Obecne mieszkanie Państwa A warte jest 300 000 zł. Działka pod budowę domu warta jest 100 000 zł. Oszczędności Państwa A, które będą zainwestowane w budowę – 30 000 zł. Zobowiązania Państwa A – kredyt samochodowy w wysokości 35 000 zł. Szacowana wartość przyszłej nieruchomości – 500 000 zł, w tym:
wartość działki – 100 000 zł
koszt budowy – 320 000 zł
wartość wykończenia – 80 000 zł

Jakie scenariusze finansowania mogą rozważać w tej sytuacji państwo A?

1 Sprzedaż obecnego mieszkania i zainwestowanie środków ze sprzedaży w budowę domu

Wartość nieruchomości – 500 000 zł

Kredyt potrzebny do zamknięcia inwestycji, tj. wybudowania i wykończenia domu: 500 000 zł – 300 000 zł (środki ze sprzedaży mieszkania) – 100 000 zł (wartość działki, która jest traktowana jako wkład własny kredytobiorcy) – 30 000 zł (aktywa Państwa A do zainwestowania w budowę) = 70 000 zł

WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNYCH RAT SPŁATY KREDYTU DLA OPISANEJ SYTUACJI			
Okres kredytowania	10 lat	20 lat	30 lat
Kredyt w CHF oprocentowanie 3,15%	739 zł	427 zł	326 zł
Kredyt w PLN oprocentowanie 5,60%	785 zł	494 zł	414 zł

Zdolność kredytowa Państwa A pozwala im na zaciągnięcie kredytu zarówno w złotych polskich jak i we frankach szwajcarskich, co więcej nasza rodzina może także dowolnie wybierać okres kredytowania. W powyższej sytuacji Państwo A mogą rozważyć zaciągnięcie kredytu na krótszy okres kredytowania, ze względu na dosyć wysokie dochody i małą kwotę kredytu.

Ponadto warto przypomnieć, że dla kredytów do 80 000 zł zgodnie z Ustawą o Kredycie Konsumenckim banki nie pobierają żadnych opłat za wcześniejszą spłatę kredytu.

2 Zaciągnięcie kredytu na budowę domu i pozostawienie mieszkania jako swoją drugą nieruchomość (np. do wynajmu z dochodem przeznaczonym na spłatę rat kredytowych).

Wartość nieruchomości – 500 000 zł.

Kredyt potrzebny do zamknięcia inwestycji, tj. wybudowania i wykończenia domu: 500 000 zł – 100 000 zł (wartość działki, która jest traktowana jako wkład własny kredytobiorcy) – 30 000 zł (aktywa Państwa A do zainwestowania w budowę) = 370 000 zł.

Plusy tego rozwiązania to:

- ceny nieruchomości rosną, a więc posiadanie drugiej nieruchomości możemy traktować jako inwestycję;
- w przypadku problemów finansowych mieszkanie będzie można sprzedać.

**WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNYCH RAT
SPŁATY KREDYTU DLA OPISANEJ SYTUACJI**

Okres kredytowania	10 lat	20 lat	30 lat	40 lat
Kredyt w CHF oprocentowanie 3,45%	3964 zł	2320 zł	1793 zł	—*
Kredyt w PLN oprocentowanie 5,65%	4160 zł	2651 zł	2197 zł	2001 zł

* GE Money Bank nie udziela kredytów w CHF na 40 lat.

**WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNYCH RAT
SPŁATY KREDYTU DLA OPISANEJ SYTUACJI**

Okres kredytowania	10 lat	20 lat	30 lat
Kredyt w CHF oprocentowanie 3,45%	2142 zł	1254 zł	969 zł
Kredyt w PLN oprocentowanie 5,65%	2248 zł	1433 zł	1187 zł

Biorąc pod uwagę wysoką kwotę kredytu, warto rozważyć najdłuższy dostępny okres kredytowania, żeby zmniejszyć miesięczne obciążenie.

PRZYKŁAD 2

Państwo B mieszka w niewielkim domu wraz z rodzicami. Niedawno urodziło im się drugie dziecko i postanowili zbudować swój własny dom. Pan B prowadzi od kilku lat działalność gospodarczą, a Pani B jest zatrudniona na etacie. Ich dochód miesięczny wynosi około 6000 zł. Całe oszczędności Państwo B poświęcili na zakup działki od sąsiadów.

Działka pod budowę domu warta jest 80 000 zł.

Dodatkowe 50 000 zł Państwo B dostali od rodziców.

Państwo B nie posiadają żadnych zobowiązań finansowych.

Szacowana wartość przyszłej nieruchomości – 330 000 zł, w tym:

wartość działki – 80 000 zł

koszt budowy – 210 000 zł

wartość wykończenia – 40 000 zł

Jaki scenariusz powinni rozważyć państwo B?

W tej sytuacji scenariusz jest jeden.

Zaciągnięcie kredytu hipotecznego na koszty całej budowy i wykończenia.

Wartość nieruchomości – 330 000 zł.

Kredyt potrzebny do zamknięcia inwestycji tj. wybudowania i wykończenia domu: 330 000 zł – 80 000 zł (wartość działki, która jest traktowana jako wkład własny kredytobiorcy) – 50 000 zł (darowizna od rodziców) = 200 000 zł

Biorąc pod uwagę zarówno niższe dochody rodziny B, jak i jeszcze niestabilizowaną sytuację rodzinną oraz brak oszczędności, wybór dłuższego okresu kredytowania z niższą miesięczną ratą spłaty wydaje się najlepszym rozwiązaniem.

W tej sytuacji Państwo B mogliby także skorzystać z opcji odroczenia spłaty kapitału, co oznacza że rata kredytu mogłaby być niższa nawet o 30% przez pierwsze 10 lat spłaty. Jest to opcja korzystna dla osób będących na tzw. dorobku, którzy liczą, że w miarę rozwoju kariery zawodowej ich sytuacja finansowa będzie się poprawiała.

PRZYKŁAD 3

Państwo C koniecznie chcą zamienić mieszkanie na dom, bo mają już działkę, którą otrzymali w spadku. Swojego obecnego mieszkania nie chcą sprzedawać, lecz wynajmować. Jednak pytali już w kilku bankach i ich zdolność kredytowa nie jest wystarczająca na sfinansowanie budowy domu, a innych oszczędności państwo C nie posiadają. Mają ponadto kilka kredytów do spłaty: kredyt samochodowy i gotówkowy – 40 000 zł. Dochody miesięczne Państwa C wynoszą 5500 zł brutto.

Obecne mieszkanie Państwa C warte jest 150 000 zł.

Działka pod budowę domu warta jest 120 000 zł.

Zobowiązania Państwa C – kredyt samochodowy i gotówkowy w wysokości 40 000 zł.

Jakie wobec tego możliwości mają państwo C?

Konsolidacja kredytów

Mogą spróbować konsolidacji kredytów, co powinno wpłynąć na poprawę ich zdolności kredytowej. Poza tym Państwo C mogą zabezpieczyć kredyt na budowę domu dodatkowo na swoim mieszkaniu. To spowoduje, że relacja kredytu do wartości zabezpieczenia (wskaźnik nazywany LTV) będzie niższa i może to wpłynąć na możliwość zaciągnięcia kredytu z niższym oprocentowaniem.

Wartość nieruchomości (dom) – 350 000 zł

Kredyt potrzebny do zamknięcia inwestycji, tj. wybudowania i wykończenia domu: 350 000 zł + 40 000 zł na konsolidację długów – 120 000 zł (wartość działki, któ-

ra jest traktowana jako wkład własny kredytobiorcy) = 270 000 zł.

Państwa C nie stać na krótszy okres kredytowania, np. na 10 lat.

WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNYCH RAT SPŁATY KREDYTU DLA OPISANEJ SYTUACJI		
Okres kredytowania	10 lat	20 lat
Kredyt w CHF	1696 zł	1308 zł
Kredyt w PLN	1934 zł	1608 zł

Jeśli ta propozycja nie spodoba się Państwu C to zawsze mogą skorzystać z opcji sprzedaży mieszkania.

Sprzedaż mieszkania

Wartość nieruchomości (dom) – 350 000 zł

Kredyt potrzebny do zamknięcia inwestycji, tj. wybudowania i wykończenia domu: 350 000 zł + 40 000 zł na konsolidację długów – 150 000 zł (wartość ze sprzedaży mieszkania) – 120 000 zł (wartość działki, która jest traktowana jako wkład własny kredytobiorcy) = 120 000 zł

WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNYCH RAT SPŁATY KREDYTU DLA OPISANEJ SYTUACJI			
Okres kredytowania	10 lat	20 lat	30 lat
Kredyt w CHF oprocentowanie 4,14%	1327 zł	790 zł	632 zł
Kredyt w PLN oprocentowanie 6,30%	1389 zł	906 zł	764 zł

WYBIERAJĄC KREDYT

W przypadku sprzedaży mieszkania i zainwestowania środków w budowę domu z pewnością warto, przy ubieganiu się o kredyt, ustalić z bankiem sposób finansowania budowy. Możliwe jest tzw. finansowanie naprzemienne – kolejne wypłaty transz na budowę domu mogą pochodzić częściowo z kredytu, częściowo z własnych oszczędności. Pewną ilość środków pochodzących ze sprzedaży warto

zainwestować pod sam koniec budowy, żeby skrócić okres przejściowy pomiędzy sprzedażą mieszkania a momentem zamieszkania w nowym domu. Na zakończenie warto także wspomnieć, że budując dom systemem gospodarczym i starając się o kredyt, należy dowiedzieć się, czy będziemy potrzebowali rachunków i faktur dokumentujących postęp prac i wartość zakupionych materiałów.

Wybierając kredyt dopasowany do indywidualnej sytuacji kredytobiorcy, należy wziąć pod uwagę kilka czynników:

- okres kredytowania – im dłuższy okres spłaty, tym niższa miesięczna rata spłaty kredytu. Należy jednak także pamiętać, że im dłuższy okres kredytowania, tym większy koszt obsługi kredytu;
- wysokość miesięcznego zobowiązania – czyli stosunek miesięcznej raty kredytu do wysokości dochodów. Zawsze należy pozostawić sobie margines finansowy związany z nieprzewidywanymi sytuacjami w przyszłości np. zmianą oprocentowania kredytu. Większość kredytów hipotecznych w Polsce, to kredyty o zmiennej stopie procentowej. Na oprocentowanie kredytu w takiej sytuacji składa się: marża banku (czynnik niezmienny) i indeks np. LIBOR, WIBOR, który jest określany przez rynek i jest związany z sytuacją makroekonomiczną (czynnik zmienny). Wzrost indeksu wpływa na wzrost oprocentowania, spadek indeksu oznacza spadek oprocentowania;
- waluta kredytu – wybór kredytu w walucie obcej – w CHF – oznacza obecnie niższą miesięczną ratę kredytu, ze względu na niższe oprocentowanie w porównaniu z kredytem w złotych polskich. Jednak w przypadku wyboru kredytu w walucie obcej należy pamiętać o tzw. ryzyku kursowym, czyli możliwości zmiany kursu waluty obcej (CHF, USD, EUR) w całym okresie kredytowania. Spadek kursu waluty wpływa za zmniejszenie wysokości miesięcznej raty kredytu oraz salda zadłużenia, a wzrost kursu wpływa na wzrost wysokości raty i salda zadłużenia.



Wyczenia wykonane są na podstawie oferty GE Money Banku, oprocentowanie na dzień 3 września 2007 roku. Wyczenia nie uwzględniają kosztów w okresie przejściowym, czyli do czasu ustanowienia hipoteki).