

BUDOWA DOMU Z KREDYTEM HIPOTECZNYM



Budowa domu z kredytem hipotecznym to proces, który wymaga dobrego planu i właściwej kolejności działań.

Dzięki tej broszurze dowiesz się, jak krok po kroku przygotować się do budowy, uzyskać kredyt i bezpiecznie przejść przez cały proces – od pierwszej analizy zdolności kredytowej aż do zakończenia budowy.



KLINGERFINANSE.PL

ZACZNIJ OD TEGO

WSTĘPNA ANALIZA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

- sprawdzenie maksymalnej kwoty kredytu,
- określenie wymaganego wkładu własnego,
- ustalenie realnego budżetu całej inwestycji.

Dlaczego to ważne?

Analizę zdolności warto wykonać jeszcze przed wyborem projektu domu. Pozwala to uniknąć sytuacji, w której koszt budowy przekracza możliwości finansowe.

WKŁAD WŁASNY

Wkładem własnym nie musi być wyłącznie gotówka.

Może nim być między innymi:

- działka budowlana,
- środki własne,
- wartość wykonanych wcześniej robót.

Im wyższa wartość działki, tym mniejszy wkład własny może być potrzebny do zaangażowania.

WYBÓR DZIAŁKI I PROJEKTU

- sprawdzenie stanu prawnego działki,
- dostęp do drogi publicznej,
- miejscowy plan lub warunki zabudowy,
- wybór projektu dopasowanego do budżetu,
- adaptacja projektu.

KREDYT I FORMALNOŚCI

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

- uzyskanie pozwolenia lub zgłoszenie budowy,
- przygotowanie dokumentacji projektowej.

PRZYGOTOWANIE STRATEGII FINANSOWANIA

- wybór liczby i wysokości transz,
- ustalenie kolejności finansowania środkami własnymi i kredytem,
- dopasowanie sposobu finansowania do wymagań banku,
- przygotowanie kosztorysu zgodnie z wybraną strategią.

WYBÓR OFERTY KREDYTOWEJ

- porównanie ofert banków,
- wybór najkorzystniejszego rozwiązania.

KOSZTORYS I HARMONOGRAM BUDOWY

- przygotowanie kosztorysu zgodnie z wymaganiami banku,
- podział inwestycji na etapy,
- ustalenie harmonogramu i wysokości transz kredytu.

KOMPLETOWANIE DOKUMENTÓW

- dokumenty dochodowe,
- dokumenty dotyczące działki,
- projekt budowlany,
- pozwolenie na budowę lub zgłoszenie,
- kosztorys i harmonogram budowy.



KREDYT I WYPŁATA TRANSZ

ZŁOŻENIE WNIOSKU KREDYTOWEGO

- przekazanie dokumentów do wybranego banku,
- rozpoczęcie analizy kredytowej.

DECYZJA KREDYTOWA

- analiza wniosku przez bank,
- ewentualne uzupełnienie dokumentów,
- wydanie decyzji kredytowej.

PODPISANIE UMOWY KREDYTOWEJ

- omówienie warunków umowy,
- podpisanie umowy w banku,
- spełnienie warunków uruchomienia pierwszej transzy kredytu.

WYPŁATA TRANSZ

Środki z kredytu nie są wypłacane jednorazowo.

Bank uruchamia kolejne transze zgodnie z harmonogramem budowy oraz postępem prac.

ZAKOŃCZENIE BUDOWY

- zgłoszenie zakończenia budowy lub uzyskanie pozwolenia na użytkowanie,
- dostarczenie wymaganych dokumentów do banku,
- zakończenie procesu inwestycji.



WARTO WIEDZIEĆ



kontakt@klingerfinanse.pl



[KLINGERFINANSE.PL](https://klingerfinanse.pl)



+48 698 975 382

+48 455 447 155

FINANSOWANIE NAPRZEMIENNE

Nie wszystkie banki wymagają wniesienia całego wkładu własnego przed uruchomieniem pierwszej transzy.

Niektóre umożliwiają tzw. finansowanie naprzemienne, czyli naprzemienne finansowanie budowy przez klienta i bank. Dzięki temu część wkładu własnego można wnieść dopiero przed wypłatą jednej z kolejnych transz kredytu.

To rozwiązanie może znacząco poprawić płynność finansową podczas budowy.

NAJCZĘSTSZE BŁĘDY PRZY BUDOWIE DOMU Z KREDYTEM

- wybór projektu przed analizą zdolności,
- zaniżony kosztorys budowy,
- brak rezerwy finansowej,
- wybór banku wyłącznie na podstawie oprocentowania,
- zbyt późne przygotowanie dokumentów.



ETAPY BUDOWY Z KREDYTM HIPOTECZNYM

- ☐ **Analiza zdolności kredytowej**
- ☐ **Wybór projektu**
- ☐ **Pozwolenie na budowę**
- ☐ **Wstępna kalkulacja kosztów budowy**
- ☐ **Wybór banku**
- ☐ **Wniosek kredytowy**
- ☐ **Podpisanie umowy**
- ☐ **Uruchomienie I transzy**
- ☐ **Stan zerowy**
- ☐ **Stan surowy otwarty**
- ☐ **Stan surowy zamknięty**
- ☐ **Instalacje**
- ☐ **Wykończenie**
- ☐ **Zakończenie budowy**
- ☐ **Rozliczenie inwestycji**