**Zakup gruntów na kredyt**

**Od majówki zaczyna się zwykle wzrost zainteresowania działkami budowlanymi. Czy banki chętnie finansują takie zakupy?**

Wbrew powszechnej opinii kredytowanie zakupu działki budowalnej nie różni się w znaczący sposób od zaciągnięcia kredytu pod zakup domu lub mieszkania. – W każdym z tych przypadków bank zabezpiecza się na nieruchomości, a różnica dotyczy w szczególności wymaganej dokumentacji, jaką należy złożyć do banku, ponieważ mają one inne wymagania przy zakupie działki niż np. mieszkania, wyjaśnia Aneta Krzyża-Tyryłło, ekspertka finansowa z Alex T. Great.

Przed zakupem działki należy dokładnie sprawdzić jej przeznaczenie, ponieważ bank może odmówić finansowania kredytem mieszkaniowym gruntu, który nie ma statusu działki budowlanej. Działka powinna posiadać plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowania przestrzennego lub warunki zabudowy. Jak twierdzi Tomasz Przyrowski, prezes Gold Finance należy też pamiętać o tym, że banki zwracają uwagę na powierzchnię działki – Przy powierzchniach większych niż 3000 m kw. możemy mieć problem ze znalezieniem instytucji, która pomoże nam sfinansować zakup. Bank jako zabezpieczenie niechętnie przyjmuje działki powyżej 3000 m kw., bo te przy sprzedaży podlegają prawu pierwokupu przez ARMiR. Mówimy tu o działkach, które w planie zagospodarowania nie mają przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, a jednak w transakcjach takie stanowią większość.

Dla banku liczy się posiadanie płynnego zabezpieczenia, czyli takiego, które w razie potrzeby będzie można szybko sprzedać. Z tego powodu wszelkie grunty o przeznaczeniu innym niż budowlane (siedliskowe, rolne, usługowe) oraz o areale większym niż 3000 m kw. nie są atrakcyjnym zabezpieczeniem dla instytucji bankowych. Zdarzają się jednak przypadki, że działki, które wydają się „trudnym” zabezpieczeniem udaje się sfinansować kredytem. – Tak może być przykładowo z działką rolną z warunkami zabudowy do 3000 m kw., czy siedliskiem. Jednak w tych przypadkach możemy zderzyć się z dość rygorystycznym podejściem banków do wyceny takiego gruntu. Bank może wziąć pod uwagę tylko teren przeznaczony pod budowę domu, podczas, gdy reszta działki będzie mieć dla niego znikomą wartość, objaśnia Tomasz Przyrowski, prezes .

Wniosek kredytowy na zakup działki przyjmowany jest tak samo, jak ma to miejsce przy zakupie mieszkania. – Do wniosku dołączamy dokumenty poświadczające nasze dochody i pełną dokumentację działki. Standardowo załączniki obejmują wypis i wyrys z rejestru gruntów, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu działki, warunki zabudowy lub studium. Operat szacunkowy jest zawsze wymagany przez bank - to jedyny dokument oceniający miarodajnie wartość rynkową nieruchomości, niezbędną dla banku dla prawidłowej oceny transakcji, mówi Aneta Krzyża-Tyryłło, ekspertka finansowa z Alex T. Great.

Jak podają eksperci Gold Finance przed podjęciem decyzji o wyborze banków warto zasięgnąć konsultacji eksperta kredytowego. – Jest to o tyle istotne, że istnieją dość duże różnice w podejściu poszczególnych banków do finansowania zakupu działek. Podczas, gdy w jednych można uzyskać finansowanie posiadając jedynie 20 proc. wkładu własnego, inny bank zażąda 30 proc. Banki również mają odmienne polityki przyznawania kredytów na późniejszą budowę domu – główne różnice dotyczą wymaganej dokumentacji, jaką należy złożyć razem z wnioskiem o kredyt, mówi Tomasz Przyrowski, prezes Gold Finance. Dodaje, że zwykle tego rodzaju kredyty należą do bardziej skomplikowanych pod względem formalnym, więc tym bardziej wymagają wsparcia eksperta, który wskaże różne warianty finansowania, w zależności od potrzeb przyszłego kredytobiorcy. W przypadku odmowy banku ze względu na przedmiot zabezpieczenia warto pamiętać, że takie transakcje można sfinansować pożyczką hipoteczną z zabezpieczeniem na innej nieruchomości, nawet osoby trzeciej.

Według statystyk agencji Metrohouse za I kw. 2020 średnia sprzedana działka miała powierzchnię 1200 m kw., a średnia kwota, jaką nabywcy przeznaczali na jej zakup wyniosła 145 tys. zł.