KRYGIER
domy drewniane

SZYBKOŚĆ BUDOWY MA SWOJĄ WARTOŚĆ

technologia szkieletowa drewniana prefabrykowana
vs
technologia tradycyjna

kredyt 600 000 zł • oprocentowanie 6,00% • koszt do zakończenia budowy

7. miesiąc	16. miesiąc
przeprowadzka — dom w technologii szkieletowej drewnianej	przeprowadzka — dom w technologii tradycyjnej (murowanej)

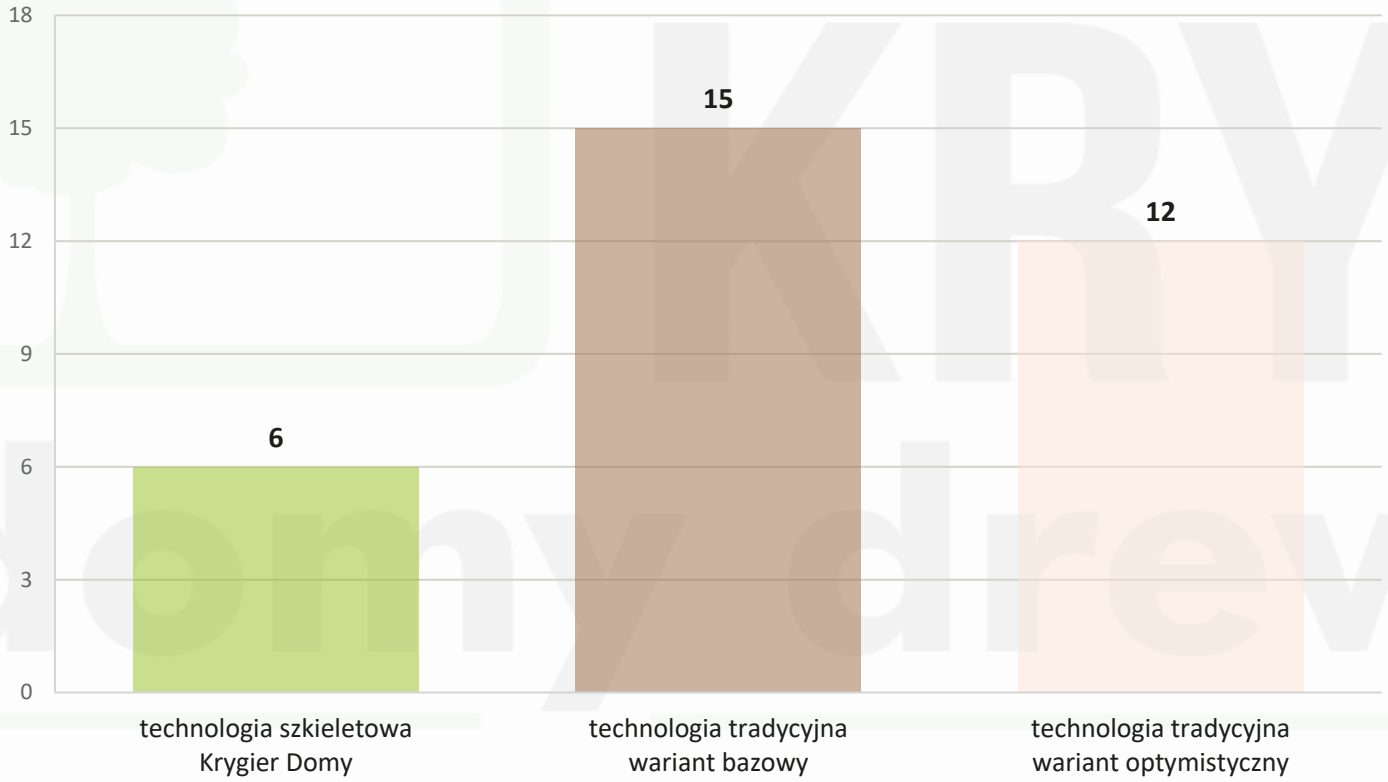
Porównujemy ten sam kredyt — różni się czas… a czas to pieniądz!

REALIZACJA KRYGIER DOMY

PARAMETR	TECHNOLOGIA SZKIELETOWA	TECHNOLOGIA TRADYCYJNA (MUROWANA)
Kwota kredytu	**600 000 zł**	**600 000 zł**
Okres umowy	**25 lat**	**25 lat**
Oprocentowanie	**6,00%**	**6,00%**
Budowa i karencja	**6 miesięcy**	**15 miesięcy**
Przeprowadzka	**7. miesiąc**	**16. miesiąc**
Najem bez mediów	**6 × 3 500 zł**	**15 × 3 500 zł**

Czynsz 3 500 zł nie obejmuje mediów. Media pomijamy w obu technologiach budowy.

Porównujemy system zlecony w obu wariantach technologii budowy



Dlaczego nie używamy średniej GUS

GUS nie rozdziela czasu budowy według systemu gospodarczego i realizacji zleconej przez jednemu generalnemu wykonawcy.

Rynek jednak wskazuje w przypadku budowy w technologii tradycyjnej zwykle czas około 12–18 miesięcy do stanu deweloperskiego. Do modelu bazowego przyjmujemy 15 miesięcy, a 12 miesięcy pokazujemy jako wariant optymistyczny.

Wprowadzenie miesiąc później
technologia szkieletowa: m7
technologia tradycyjna: m16 lub m13

Odsetki rosną wraz z każdą wypłaconą transzą

01

BANK

wypłaca transzę

02

INWESTOR

realizuje etap

03

BANK

rozlicza postęp

04

KAPITAŁ

rusza po karencji

KARENCJA ≠ DARMOWY KREDYT

W karencji saldo nie maleje! Płacone są odsetki od środków już wypłaconych przez bank.

0 zł spłaconego kapitału!!!

Suma kosztów najmu przez 9 miesięcy – o tyle mniej, za to aż 9 miesięcy częściowej spłaty kapitału!

TECHNOLOGIA SZKIELETOWA DREWNIANA

BUDOWA I KARENCJA • 6 MIES.

SPŁATA KAPITAŁU

PRZEPROWADZKA: MIESIĄC 7.

TECHNOLOGIA TRADYCYJNA (MUROWANA)

BUDOWA I KARENCJA • 15 MIESIĘCY

SPŁATA KAPITAŁU

PRZEPROWADZKA: MIESIĄC 16.

1 6 12 18 24

miesiąc od startu budowy

Odbiory kończą realizację. Wprowadzenie następuje miesiąc później.

Miesiąc 7 zmienia strukturę raty spłaty kredytu i wydatek łączny

Wariant dla technologii szkieletowej

	MIESIĄC 6	MIESIĄC 7
Odsetki	3 000 zł	3 000 zł
Kapitał	0 zł	900 zł
Najem	3 500 zł	0 zł
Wydatek łączny	**6 500 zł**	**3 900 zł**
Saldo po płatności	600 000 zł	599 100 zł

Wariant dla technologii tradycyjnej

	MIESIĄC 6	MIESIĄC 7
Odsetki	1 800 zł	1 800 zł
Kapitał	0 zł	0 zł
Najem	3 500 zł	3 500 zł
Wydatek łączny	**5 300 zł**	**5 300 zł**
Uruchomiony kredyt	360 000 zł	360 000 zł

W 7. miesiącu w technologii szkieletowej znika czynsz 3 500 zł, a rata 3 900 zł zaczyna obejmować kapitał.
W technologii tradycyjnej nadal płacone są wyłącznie odsetki od kredytu oraz koszt najmu mieszkania.

Wypłata transz kredytu: 600 000 zł

budowa w technologii szkieletowej implikuje maksymalnie do 4 transz

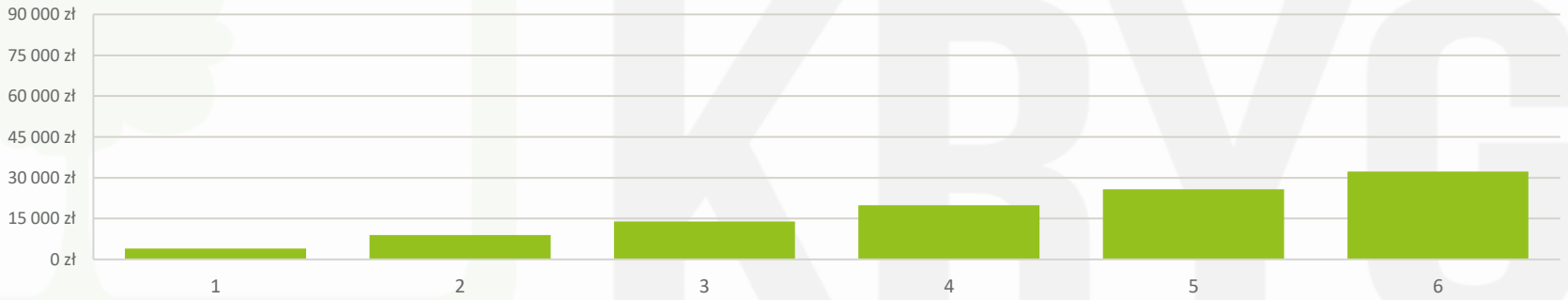
Etap	Miesiąc	Transza	Narastająco	Przeznaczenie
1	1	**90 000 zł**	**90 000 zł**	roboty ziemne, płyta fundamentowa, częściowa prefabrykacja
2	1-2	**210 000zł**	**300 000 zł**	prefabrykacja domu
3	2-3	**180 000 zł**	**480 000 zł**	montaż prefabrykatów, dach, stolarka otworowa, instalacje
4	4	**120 000 zł**	**600 000 zł**	etap deweloperski, elewacja

budowa w technologii tradycyjnej implikuje nawet do 8 transz

Etap	Miesiąc	Transza	Narastająco	Przeznaczenie
1	1	**60 000 zł**	**60 000 zł**	roboty ziemne i początek fundamentów
2	2	**90 000 zł**	**150 000 zł**	fundamenty, podłoga, ściany parteru
3	4	**120 000 zł**	**270 000 zł**	konstrukcja, strop, kominy
4	6	**90 000 zł**	**360 000 zł**	dach, stolarka, stan zamknięty
5	8	**90 000 zł**	**450 000 zł**	instalacje wewnętrzne
6	10	**75 000 zł**	**525 000 zł**	tynki, wylewki, izolacje
7	12	**45 000 zł**	**570 000 zł**	wykończenie
8	15	**30 000 zł**	**600 000 zł**	uruchomienia, poprawki i odbiory

Saldo wydatków rośnie do chwili zakończenia budowy

TECHNOLOGIA SZKIELETOWA • DO KOŃCA MIESIĄCA 6

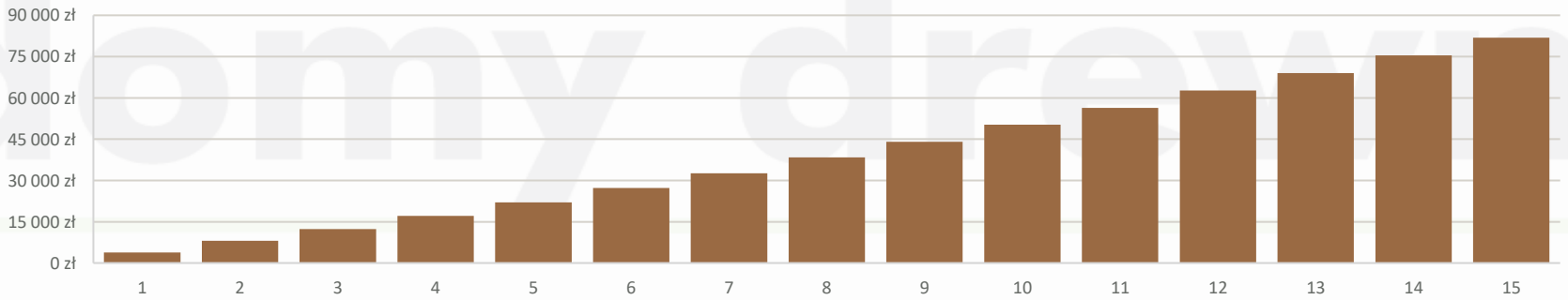


KONIEC BUDOWY

32 250 zł

miesiąc 6

TECHNOLOGIA TRADYCYJNA • DO KOŃCA MIESIĄCA 15

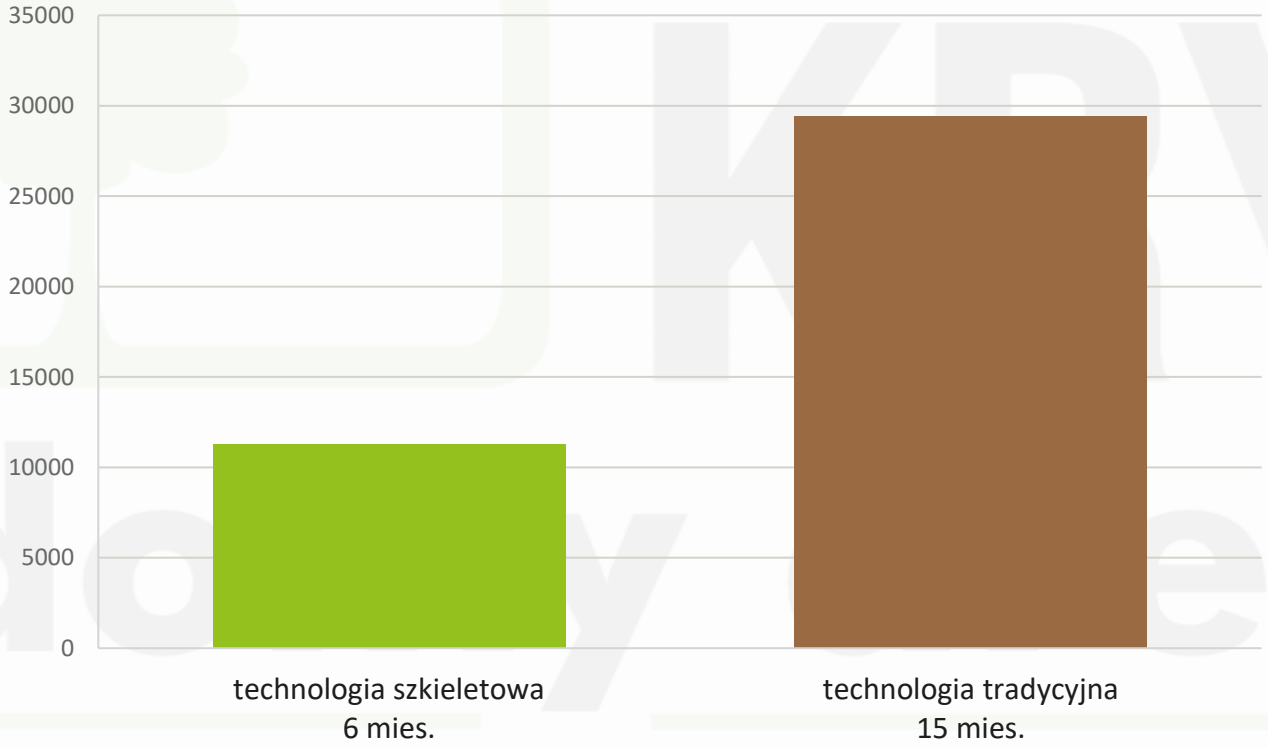


KONIEC BUDOWY

81 900 zł

miesiąc 15

W fazie budowy różnica samych odsetek wynosi aż 18 150 zł



11 250 zł

odsetki w budowie w technologii szkieletowej

29 400 zł

odsetki w budowie w technologii tradycyjnej

Ważne

Po zakończeniu karencji oba warianty przechodzą na raty kapitałowo-odsetkowe. Wynik końcowy uwzględnia także spłatę kapitału i najem.

Technologia szkieletowa kończy budowę z saldem wydatków 32 250 zł

M-c	Odsetki	Najem	Wypływ miesiąca	Saldo narastająco
1	450 zł	3500 zł	3950 zł	**3950 zł**
2	1500 zł	3500 zł	5000 zł	**8950 zł**
3	1500 zł	3500 zł	5000 zł	**13 950 zł**
4	2400 zł	3500 zł	5900 zł	**19 850 zł**
5	2400 zł	3500 zł	5900 zł	**25 750 zł**
6	3000 zł	3500 zł	6500 zł	**32 250 zł**

DOM GOTOWY

6. miesiąc

Najem	**21 000 zł**
Odsetki	**11 250 zł**
SALDO	**32 250 zł**

Po zakończeniu budowy, kosztów utrzymania domu nie doliczamy do porównania ponieważ jeden i drugi dom trzeba utrzymać.

Technologia tradycyjna kończy budowę z saldem wydatków 81 900 zł

MIESIĄCE 1–8

M-c	Odsetki	Najem	Wypływ	Saldo
1	300 zł	3500 zł	3800 zł	**3800 zł**
2	750 zł	3500 zł	4250 zł	**8050 zł**
3	750 zł	3500 zł	4250 zł	**12 300 zł**
4	1350 zł	3500 zł	4850 zł	**17 150 zł**
5	1350 zł	3500 zł	4850 zł	**22 000 zł**
6	1800 zł	3500 zł	5300 zł	**27 300 zł**
7	1800 zł	3500 zł	5300 zł	**32 600 zł**
8	2250 zł	3500 zł	5750 zł	**38 350 zł**

MIESIĄCE 9–15

M-c	Odsetki	Najem	Wypływ	Saldo
9	2250 zł	3500 zł	5750 zł	**44 100 zł**
10	2625 zł	3500 zł	6125 zł	**50 225 zł**
11	2625 zł	3500 zł	6125 zł	**56 350 zł**
12	2850 zł	3500 zł	6350 zł	**62 700 zł**
13	2850 zł	3500 zł	6350 zł	**69 050 zł**
14	2850 zł	3500 zł	6350 zł	**75 400 zł**
15	3000 zł	3500 zł	6500 zł	**81 900 zł**

Najem mieszkania 52 500 zł + odsetki od kredytu 29 400 zł = wydatek 81 900 zł do momentu zakończenia budowy.

Do momentu odbioru gotowego domu, budowa domu w technologii tradycyjnej pochłania o 49 650 zł więcej, aniżeli budowa w technologii szkieletowej

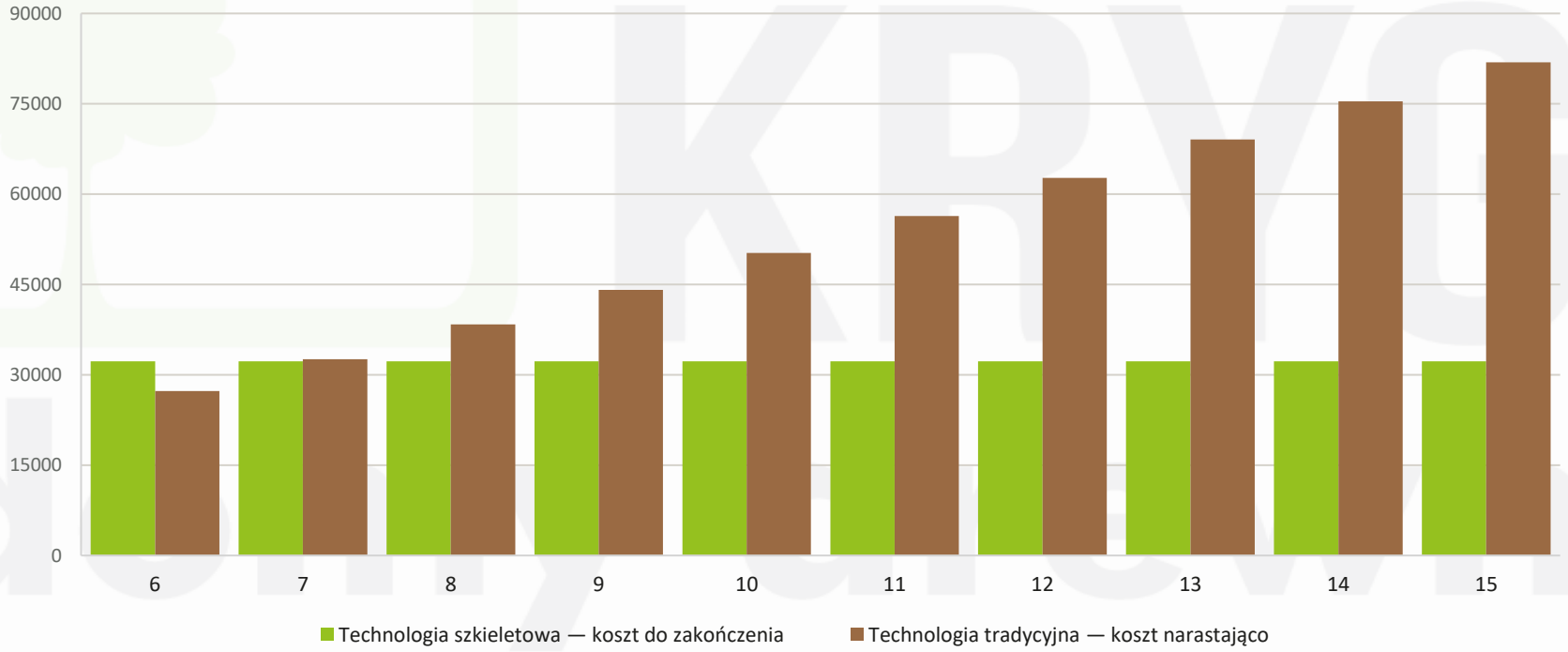
TECHNOLOGIA SZKIELETOWA DREWNIANA	
Dom gotowy	koniec 6. miesiąca
Najem	21 000 zł
Odsetki w budowie	11 250 zł
ŁĄCZNE WYDATKI	**32 250 zł**

TECHNOLOGIA TRADYCYJNA (MUROWANA)	
Dom gotowy	koniec 15. miesiąca
Najem	52 500 zł
Odsetki w budowie	29 400 zł
ŁĄCZNE WYDATKI	**81 900 zł**

31 500 zł dodatkowego najmu + **18 150 zł** dodatkowych odsetek = **49 650 zł** różnicy wydatków do momentu odbioru domu

Porównujemy koszty poniesione do dwóch różnych momentów zakończenia budowy stosując dwie różne technologie: do miesiąca 6. i do miesiąca 15.

Po zakończeniu budowy domu w technologii szkieletowej saldo kosztów budowy kończy się, a saldo kosztów budowy domu w technologii tradycyjnej nadal rośnie



KONIEC MIESIĄCA 6

32 250 zł

koszt przy technologii szkieletowej jest już zamknięty na stałym poziomie

KONIEC MIESIĄCA 15

81 900 zł

saldo kosztów budowy w technologii tradycyjnej

RÓŻNICA to 49 650 zł

Od 7. miesiąca nie doliczamy kosztu utrzymania gotowego domu szkieletowego — analogicznie, od 15. miesiąca nie doliczamy kosztu utrzymania gotowego domu zbudowanego w technologii tradycyjnej.

Nadpłata może skrócić czas spłaty kredytu nawet o około 20 miesięcy

Suma spłaty kapitału w racie

8 264 zł

czyli kapitału spłaconego w miesiącach 7–15

Jeżeli potraktować tę kwotę jak jednorazową nadpłatę,
okres spłaty całego kredytu skróci się orientacyjnie o:

około 8 miesięcy

Przy nadpłacie całej wolnej gotówki

19 500 zł

miesięcznych różnic wypływu z okresu 7–15

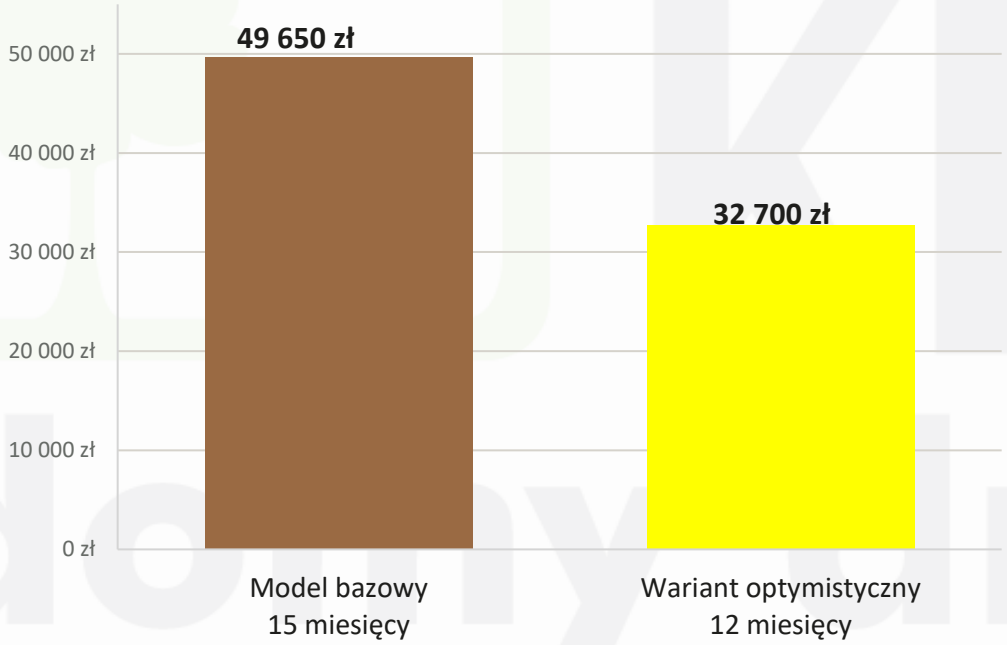
Jeżeli każdą miesięczną różnicę przeznaczyć na dodatkową spłatę i utrzymać ratę około 3 900 zł, **okres spłaty całego kredytu skróci się orientacyjnie o:**

około 20 miesięcy

Modelowo: okres amortyzacji 294 → 274 miesiące • przyszłe odsetki niższe o ok. 58 900 zł

Założenia: stałe 6%, brak opłat za nadpłatę, nadpłata skraca okres, a nie obniża ratę.

Wariant budowy domu w technologii tradycyjnej w 12 miesięcy: różnica względem domu budowanego w technologii szkieletowej nadal wynosi 32 700 zł



Koszt poniesiony do momentu odbioru gotowego domu

Wariant czasu budowy domu murowanego	Zamieszkanie	Koszt do momentu zamieszkania	Różnica vs. szkielet
15 miesięcy	miesiąc 16	81 900 zł	**+ 49 650 zł**
12 miesięcy	miesiąc 13	64 950 zł	**+ 32 700 zł**

Wariant optymistyczny czyli budowa w 12 miesięcy

tradycyjny: 42 000 zł najmu + 22 950 zł odsetek = 64 950 zł.
szkieletowy: 32 250 zł.
Różnica nadal wynosi **32 700 zł**.

W obu wariantach porównujemy koszt poniesiony do momentu zakończenia każdej budowy.

KRYGIER
domy drewniane

UCZCIWY WNIOSEK

Szybciej zamieszkany dom wcześniej pracuje na Inwestora!

9 miesięcy

wcześniejsza przeprowadzka

49,7 tys. zł

oszczędność do momentu wprowadzenia się

Porównujemy najem i odsetki poniesione do zakończenia każdej budowy:

- miesiąca 6. dla domu budowanego w technologii szkieletowej
- miesiąca 15. dla domu budowanego w technologii tradycyjnej.