Wrocław, 18.03.2022

# Duże zmiany w kredytach hipotecznych od 1 kwietnia – co robić?

**Nadchodząca z dniem 1 kwietnia zmiana polityki pieniężnej ma dotyczyć przede wszystkim osób, które planują zakup nieruchomości. Rada Polityki Pieniężnej sukcesywnie podnosi w ostatnim czasie stopy procentowe, co wiąże się bezpośrednio z podwyżkami u wszystkich osób spłacających kredyty hipoteczne. Na zaostrzone warunki udzielania kredytów powinny przygotować się również osoby, które właśnie rozważają zaciągnięcie takiego zobowiązania. Jakie zmiany przyniesie kwiecień 2022 roku? Jakie zmiany mogliśmy zauważyć na rynku kredytów hipotecznych w ostatnim czasie?**

2021 rok przyniósł rekordowe wyniki dla segmentu kredytów hipotecznych. Do końca roku banki udzieliły aż 192 tys. kredytów, a łączna wartość portfela kredytobiorców wyniosła ponad 500 mld złotych. Nowy rok to również zmiany w postaci podwyżek stóp procentowych, ale także gazu czy prądu, co według przewidywań ma przełożyć się na 10% lub nawet 20% spadku zainteresowania kredytami.

– *Stawki WIBOR nieustanie rosną, a Rada Polityki Pieniężnej systematycznie podnosi stopy procentowe. W tym wypadku zdecydowani na pożyczkę kredytobiorcy, którzy realnie chcą zainwestować w nieruchomość, powinni spieszyć się przed końcem miesiąca lub skorzystać z alternatywnych rozwiązań, które banki proponują w tej sytuacji* – mówi Paweł Kuczera, Prezes Zarządu firmy Horyzont Inwestycji. Wzrost stóp procentowych uderzył po portfelach osoby spłacające już zaciągnięte kredyty. W tej chwili w wyniku podwyżek klienci indywidualni banków zmagają się z podwyżkami na poziomie w granicach dodatkowych 300-700 złotych, w zależności od warunków konkretnych umów.

**Alternatywne rozwiązanie problemów dla zainteresowanych kredytem**

W ostatnim czasie banki zaostrzyły wszelkie procedury związane z przyznawaniem nowych kredytów hipotecznych. Bezpośredni wpływ na nowy stan rzeczy ma kwestia pandemii oraz skomplikowana sytuacja geopolityczna. Z tego powodu wzmocniono i poszerzono wytyczne dotyczące zdolności kredytowej. Aby uchronić przyszłych kredytobiorców od skutków niestabilnego rynku, banki wprowadziły do swojej oferty zamrożenie oprocentowania kredytowego na pierwsze 5 lub 10 lat spłacania kredytu. Po upłynięciu tego okresu klienci mogą negocjować z bankiem nową umowę. W obecnej sytuacji, gdy oprocentowanie kredytów sięga aż 6%, mogą rozważyć to jako opcję, chroniącą ich przed kolejnymi podwyżkami.

**Jakie zmiany czekają na kredytobiorców od kwietnia 2022 roku?**

W chwili obecnej napięta atmosfera na rynku, szereg artykułów, których nagłówki krzyczą o załamaniu na rynku, w wyniku którego banki nie będą udzielać kredytów, budzą obawy u przyszłych kredytobiorców. Strach nie jest jednak dobrym doradcą, mimo że banki zmieniają swoją politykę udzielania kredytów hipotecznych, wprowadzając surowsze wytyczne dotyczące zdolności kredytowej. – *W sytuacji kryzysu gospodarczego wywołanego przez pandemię oraz sytuację polityczną za naszą wschodnią granicą, banki dyktują warunki, którym kredytobiorcom może być coraz trudniej sprostać* – wyjaśnia Paweł Kuczera, Horyzontu Inwestycji.

Zaproponowane przez Radę Polityki Pieniężnej podwyżki stóp procentowych, bezpośrednio przełożyły się na mniej korzystne warunki oceniania zdolności kredytowej klientów. Kolejną rekomendacją Rady, która przyniesie diametralne zmiany dla osób chcących zaciągnąć kredyt, będzie hipotetyczne doliczanie dodatkowych 5% do rezerwy przy wyliczaniu zdolności kredytowej. Szacując, oznacza to, że jeśli obecnie oprocentowanie osiągnęło poziom 6 punktów procentowych to od 1 kwietnia do wyliczeń zdolności kredytowej banki będą już przyjmowały oprocentowanie na poziomie 11%. – *Może się okazać, że za te kilka tygodni, zdolność kredytowa, którą teraz osiągamy, nie będzie wystarczająca, ze względu na dodatkowo narzucone oprocentowanie, które będzie sporo wyższe* – zauważa Anita Gruca, ekspertka kredytowa współpracująca z firmą Horyzont Inwestycji. Ci, którzy planują wzięcie kredytu, powinni się więc pospieszyć.

Więcej informacji o nadchodzących zmianach w najnowszym odcinku nagrań z serii „Poza Horyzontem” na kanale YouTube – Horyzont Inwestycji: <https://www.youtube.com/watch?v=mcTF2SxAeyU>