ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – POLICZ I NIE PRZELICZ SIĘ

* **Martwi cię wzrost cen mieszkań? Co się może stać, kiedy weźmiesz kredyt, a wartość mieszkania spadnie?**
* **Czy można się zabezpieczyć przed nieprzewidzianymi sytuacjami, które mogą utrudnić spłatę rat kredytu?**
* **Trwa kampania Prezesa UOKiK „Policz i nie przelicz się”.**

**[Warszawa, 17 września 2021 r.]** Ceny mieszkań wciąż rosną i nic nie wskazuje, że wzrost cen na rynku mieszkaniowym w najbliższym czasie zostanie zahamowany. Rynek mieszkaniowy w Polsce prawdopodobnie jeszcze przez wiele lat pozostanie w nierównowadze, z popytem przewyższającym podaż, co tym bardziej może zachęcać do kupowania lokali mieszkalnych w celach inwestycyjnych. Planowane ułatwienia dla części nabywców mieszkań, jakie są przewidziane w ramach „Polskiego Ładu”, mogą być atrakcyjne dla wielu osób, które mają obecnie problem z otrzymaniem kredytu ze względu na brak wymaganego 20 proc. wkładu własnego. Na takim rynku ceny w dużej mierze zależą od popytu, ale także siły nabywczej kupujących, w tym ich zdolności kredytowej.

*- W obecnej sytuacji, kiedy coraz częściej mówi się o podwyżce stóp procentowych, możemy mieć do czynienia ze splotem okoliczności działających na niekorzyść kupującego mieszkanie w czasie hossy* – przestrzega Prezes UOKiK Tomasz Chróstny.

Rozważając zakup mieszkania na kredyt trzeba niestety przewidywać różne sytuacje.

- *Podwyżka stóp procentowych w przyszłości może zaowocować obniżeniem zdolności kredytowej niektórych konsumentów, ale także wzrostem wysokości płaconych rat oraz zmniejszeniem ich dochodów dyspozycyjnych. W konsekwencji, przy malejącej wycenie nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu, mogą pojawić się dodatkowe skutki dla kredytobiorcy, które ten powinien brać już dziś pod uwagę –* tłumaczy Prezes UOKiK Tomasz Chróstny.

 *- Inwestor, który kupił mieszkanie podczas tzw. „górki”, może zatem płacić większe raty za nieruchomość, której wartość może przejściowo się obniżyć. Ponadto powinien się liczyć ze wzrostem współczynnika LtV (ang. loan to value), który oznacza stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia, czyli najczęściej zakupionego mieszkania lub domu. Jeśli więc dojdą ewentualne dodatkowe koszty zabezpieczenia w związku ze wzrostem wskaźnika LtV, konsument może być potrójnie stratny*. *Dlatego apeluję o rozsądne inwestowanie i skorzystanie z naszych materiałów edukacyjnych przygotowanych specjalnie w ramach akcji „Policz i nie przelicz się”* – zachęca Prezes UOKiK.

Zgodnie z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, banki przy udzielaniu kredytu hipotecznego powinny wymagać od konsumenta wniesienia określonego wkładu własnego w wysokości co najmniej 20 proc. lub 10 proc. pod warunkiem ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia. W trakcie trwania umowy kredytowej banki na bieżąco analizują relację wysokości kredytu pozostającego do spłaty do wartości mieszkania lub domu, które są jego zabezpieczeniem – określając współczynnik LtV. Im ten wskaźnik jest wyższy, tym kredyt jest bardziej ryzykowny dla banku i dla konsumenta.

Wzrost LtV powyżej 100 proc. w sposób radykalny pogarsza płynność finansową konsumenta. W konsekwencji takiego stanu:

* Spada zdolność kredytowa, czyli możliwość zaciągania kolejnych zobowiązań, np. na remont, zakup auta itd.
* Konsument jest niejako „przywiązany do ziemi”, np. utrudniona staje się zamiana mieszkania na większe, bowiem nie da się w prosty sposób spłacić hipoteki, sprzedając mieszkanie.
* W razie szczególnych zawirowań życiowych, np. choroby wymagającej kosztownej terapii, sprzedaż mieszkania powinna pozostawić konsumenta z pewnym zapasem gotówki do dyspozycji. W przypadku LtV powyżej 100 proc. sprzedaż mieszkania nie jest żadnym rozwiązaniem, ponieważ tego typu transakcja wciąż nie pozwoli w pełni pokryć zadłużenia.
* Może dojść do podwyższenia marży kredytu pobieranej przez instytucję finansową, na pokrycie ryzyka wynikającego z niezabezpieczonego finansowania. W skrajnych przypadkach instytucja finansowa, przy trwałym niespełnieniu wymogu wysokości wskaźnika LtV i w sytuacjach określonych umową, może wypowiedzieć umowę kredytową.

Kredyty hipoteczne udzielane są na wiele lat, w trakcie których sytuacja na rynku mieszkaniowym, a co za tym idzie wartość mieszkania, może wielokrotnie ulegać wahaniom. Zawirowaniom może również podlegać sytuacja życiowa konsumentów. Wiążąc się z bankiem na wiele lat, musimy mieć to na uwadze i rozważyć dodatkowe zabezpieczenia.

Takimi zabezpieczeniami mogą być:

* wyższy od minimalnego- 20 proc. wkład własny – tym samym niższy kredyt i niższa wartość zabezpieczenia;
* tzw. „poduszka finansowa” – czyli oszczędności na wypadek przejściowych lub nieprzewidzianych problemów ze spłatą kredytu np. choroba, utrata pracy, nagły wzrost wysokości raty;
* ubezpieczenie – wybierając tę formę zabezpieczenia należy uważnie przeanalizować umowę czy zakres ochrony np. choroba, nieszczęśliwy wypadek, utrata pracy odpowiada naszym potrzebom i oczekiwaniom.

**Policz i nie przelicz się – kampania Prezesa UOKiK**

W ramach kampanii „Policz i nie przelicz się!” UOKiK przygotował dwa 30-sekundowe spoty przeznaczone do emisji w telewizji i radio. Ostrzegają przed realną stratą zainwestowanych środków oraz zwracają uwagę na brak możliwości spłaty kredytu w przypadku wzrostu stóp procentowych. Spoty od 6 września można obejrzeć w telewizji publicznej i usłyszeć w radiu. Emitowane są bezkosztowo, m.in. w oparciu o art. 31 c ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

*- Zachęcam do włączenia się w naszą kampanię media, instytucje i organizacje pozarządowe. Wszelkie formy wsparcia kampanii umożliwią dotarcie do szerokiego grona odbiorców i wpłyną na poprawę bezpieczeństwa konsumentów* ― mówi Tomasz Chróstny, Prezes UOKiK.

Spoty kampanii „Policz i nie przelicz się!” i materiały do pobrania [dostępne są na stronie UOKiK](https://www.uokik.gov.pl/policz_i_nie_przelicz_sie.php).

**Konsument.edu.pl**

Widzisz coraz więcej przynęt w internecie odnośnie inwestowania w rynek nieruchomości? Pojawiają się propozycje alternatywnych sposobów zarabiania milionów? Uważaj! Wejdź na [konsument.edu.pl](http://www.konsument.edu.pl/) i poznaj konsekwencje lekkomyślnych zachowań w sieci.