#### ZAKUP MIESZKANIA LUB DOMU – POLICZ I NIE PRZELICZ SIĘ

* **Zastanawiasz się nad kupnem mieszkania na własne potrzeby? Martwi cię wzrost cen mieszkań? Boisz się, że za chwilę nie dostaniesz kredytu?**
* **UOKiK radzi na co zwrócić kupując nieruchomość na kredyt.**
* **Policz i nie przelicz się – pod takim hasłem trwa kampania społeczna UOKiK.**

**[Warszawa, 15 września 2021 r.]** Rosnące od końca 2019 roku ceny nieruchomości skłaniają wiele osób do przemyśleń, czy nie jest to ostatnia chwila na zakup mieszkania. – *Do wielu osób decydujących się na zakup domu czy mieszkania mogą dochodzić informacje sugerujące, że w najbliższym czasie ceny nieruchomości nie spadną ze względu na wciąż rosnący popyt oraz ceny materiałów budowlanych i działek. Na tę sytuację dodatkowo nakładają się rekordowo niskie stopy procentowe, co dla wielu osób może być zachętą do kupowania nieruchomości finansowanych kredytem. W przypadku zakupu mieszania lub domu na własne potrzeby zawsze należy wziąć pod uwagę takie ryzyka jak możliwość wzrostu oprocentowania, a co za tym idzie – rat kredytu, zmianę sytuacji życiowej czy spadki cen nieruchomości* – mówi Tomasz Chróstny, Prezes UOKiK.

**Przywiązanie do mieszkania**

***-*** *Zakup mieszkania na własne potrzeby to nie tylko inwestycja, dla wielu osób to zmiana sytuacji życiowej na lata. Zdecydowana większość kredytów hipotecznych opiera się na zmiennym oprocentowaniu, co oznacza, że wraz ze zmianą stóp oprocentowania zmianom podlega również wysokość raty kredytu. Biorąc kredyt hipoteczny, należy zwrócić uwagę także na to w jaki sposób bank zmieni oprocentowanie w przypadku zmiany stóp procentowych, ile wynosi wkład własny, jaka jest marża kredytu i warunki wcześniejszej spłaty –* dodaje Prezes UOKiK.

Przed jakimkolwiek działaniem trzeba sobie odpowiedzieć pytanie jakiego mieszkania potrzebujemy teraz, a jakiego będziemy potrzebować za 5 lub za 10 lat. Jest to o tyle istotne, jeśli zakup mieszkania finansujemy nie ze środków własnych, ale z kredytu. Wiążemy się wówczas z bankiem na nawet kilkadziesiąt lat, w trakcie których mogą następować istotne wahania:

* stóp procentowych – które mają wpływ na wysokość spłacanych rat kredytu;
* na rynku nieruchomości – wzrosty lub spadki cen nieruchomości lub ich wartości;
* zmiany na rynku pracy, które mogą mieć wpływ na wysokość naszych dochodów.

Związanie z bankiem na wiele lat – w przypadku spadku cen nieruchomości i jednoczesnym wzroście rat kredytu – może utrudnić nam w przyszłości sprzedaż mieszkania lub uwolnienie się od kredytu.

**Wzrosty i spadki cen na rynku nieruchomości**

Jak wynika z bazy cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN Narodowego Banku Polskiego, obecnie ceny mieszkań rosną jak nigdy dotąd. Poniższy wykres przedstawia zmiany ceny transakcyjnej 1 m2 mieszkania na rynku pierwotnym dla Warszawy, dla 6 największych miast z (wyłączeniem Warszawy)[[1]](#footnote-1) oraz 10 pozostałych miast[[2]](#footnote-2) od III kw. 2006 do II kw. 2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.[[3]](#footnote-3)

Obecny szybki wzrost cen mieszkań spowodowany jest wieloma czynnikami, takimi jak: duże zainteresowanie zakupem mieszkań w celach inwestycyjnych, co ma miejsce zwłaszcza przy rosnącej inflacji, wzrost kosztów wykonawców oraz materiałów budowlanych, wzrost cen działek budowlanych, wejście na rynek mieszkaniowy dużych podmiotów kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych i spekulacyjnych.

**Należy jednak pamiętać, że taka sytuacja nie będzie trwała wiecznie**. Im szybszy i wyższy jest wzrost cen, tym gwałtowniejszy i głębszy będzie ich spadek. Podobne zjawisko miało miejsce w przeszłości – kiedy po gwałtownym wzroście cen nieruchomości w latach 2005-2008 nastąpił długotrwały spadek cen nieruchomości w latach 2008-2012.

**Ryzyko wzrostu rat kredytu w przyszłości**

Kupując mieszkanie, które chcesz sfinansować środkami z kredytu, musisz również pamiętać, że możliwy jest wzrost oprocentowania kredytów, **skutkujący wzrostem rat kredytowych.** Zdecydowana większość kredytów hipotecznych opiera się na zmiennym oprocentowaniu, co oznacza, że wraz ze zmianą stóp oprocentowania zmianom podlega również wysokość raty kredytu. Obecnie na wzrosty cen mieszkań na rynku dodatkowo nakładają się rekordowo niskie stopy procentowe. Stopa referencyjna WIBOR 3M wynosi 0,1 proc. (stan na 25 sierpnia 2021 r.) i na takim poziomie utrzymuje się od maja 2020 r. Dla porównania w marcu 2015 r. wynosiła 1,5 proc., a w 2012 r. – 4,91 proc. Zatem ryzyko jej wzrostu jest bardzo wysokie.

Poniższy wykres obrazuje jak kształtowała się stawka WIBOR 3M od 2012 do 2021 roku.



Pokazuje on jak dynamiczne zmiany miały miejsce w okresie ostatnich 8 lat: stawka WIBOR 3M spadła z prawie 5 proc. w 2012 r. do 1,74 proc. w 2015 r., następnie w latach 2020-2021 spadła z 1,72 proc. do 0,17 proc. w 2021 r. O tyle zmniejszyło się oprocentowanie kredytów hipotecznych, w których za część wysokości oprocentowania odpowiada stawka WIBOR 3M. Obecnie wysokość tej stawki jest rekordowo niska, jednak musisz mieć świadomość, może ona także wzrosnąć do wartości jakie miała w przeszłości np. do 1,7 proc lub 5 proc., a nawet więcej.

Poniżej prezentujemy przykładową wysokość raty kredytu hipotecznego dla różnych wartości WIBOR 3M przy następujących założeniach: rata stała, kredyt w wysokości 300 000 zł, okres kredytowania 25 lat, marża banku 2,75 proc.

|  |  |
| --- | --- |
| WIBOR 3M | Wysokość raty |
| 0,21% (obecnie) |  1 416,40 zł  |
| 0,50% |  1 461,95 zł  |
| 1,00% |  1 542,39 zł  |
| 1,50% |  1 625,21 zł  |
| 2,00% |  1 710,35 zł  |
| 3,00% |  1 887,32 zł  |
| 4,00% |  2 072,73 zł  |
| 5,00% |  2 265,99 zł  |

W przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie o zmiennym oprocentowaniu**, bank powinien zaprezentować symulację kosztów kredytu dla różnych poziomów stopy referencyjnej,** m.in. 3 proc., 5 proc. i 10 proc. oraz dla aktualnego oprocentowania kredytu powiększonego o 4 punkty procentowe. **Dokładnie zapoznaj się z taką symulacją.** Uzmysłowi ci ona, czy bierzesz kredyt w okresie wysokich stóp procentowych (szansa, że stopy procentowe spadną), czy w okresie niskich stóp procentowych – jak to ma miejsce obecnie (ryzyko, że stopy procentowe wzrosną).

**Warunki umowy kredytowej**

Pamiętaj, że oprocentowanie nie jest jedynym kosztem kredytu i nie zawsze niższe oprocentowanie oznacza korzystniejszy kredyt. Warunki na jakich bierzesz kredyt znajdziesz w umowie. **Poza wysokością oprocentowania** zwróć uwagę m.in. n:

* w jaki sposób bank zmieni oprocentowanie w przypadku zmiany stóp procentowych;
* czy bank będzie wymagał wniesienia wkładu własnego i w jakiej wysokości;
* jaka jest wysokość marży i innych kosztów dodatkowych;
* jakie są warunki wcześniejszej spłaty kredytu - czy bank zażąda z tego tytułu prowizji. Pamiętaj, bank może zastrzec prowizję wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpi w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy;
* czy i jakie kroki będzie mógł podjąć bank w przypadku obniżenia wartości nieruchomości?

**Wkład własny i wskaźnik LTV**

Zgodnie z Rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, banki przy udzielaniu kredytu hipotecznego powinny wymagać od konsumenta wniesienia określonego wkładu własnego. **Obecnie jest to co najmniej** **10 lub 20 proc.** Wysokość wkładu własnego wpływa na **współczynnik LTV** (ang. loan to value**), który oznacza stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia** (najczęściej wartości zakupionego domu lub mieszkania). Im ten wskaźnik jest wyższy, tym kredyt jest bardziej ryzykowny dla banku i dla konsumenta.

**Obecnie wskaźnik LTV w momencie uruchomienia kredytu nie może być co do zasady wyższy niż** 80lub 90 proc. (w przypadku ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń). Im wyższy jest wkład własny wniesiony przez kredytobiorcę, tym niższy jest wskaźnik LTV.

- *W trakcie trwania umowy kredytowej banki na bieżąco analizują ceny na rynku nieruchomości oraz jak kształtuje się relacja wysokości kredytu pozostającego do spłaty do wartości mieszkania lub domu, które są jego zabezpieczeniem. Określa to wskaźnik LTV - loan to value. Warto sprawdzić w umowie czy i jakie kroki może podjąć bank, jeśli wartość LTV przekroczy 100 proc.* – przypomina Tomasz Chróstny, Prezes UOKiK.

**Policz i nie przelicz się – kampania 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.

1. Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław [↑](#footnote-ref-1)
2. Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html> [↑](#footnote-ref-3)