|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Nowa ustawa o kredycie hipotecznym już wkrótce | Data:  03.07.2017 | Grupa Geo |

Nowa ustawa o kredycie hipotecznym już wkrótce

22 lipca wejdzie w życie nowa ustawa dot. kredytu hipotecznego. Zmiany mają na celu zwiększyć bezpieczeństwo klientów i nakazują bardziej przejrzyste przedstawianie ofert przez banki. Na czym polegają reformy i jakie punkty budzą wątpliwości? Czy nowe przepisy uderzą w branżę deweloperską?

Wyższe marże

Zgodnie z analizą Open Finance banki przeciętnie deklarują poziom marż na ok. 2,1%. W porównaniu z marcem jest to 0,1% wzrost. Ten niewielki procent przekłada się na dodatkowe koszty kredytobiorców i wcale nie musi oznaczać końca podwyżek.

- *Cena kredytów hipotecznych rośnie, ponieważ planowane jest wejście w życie ustawy o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami* - wyjaśnia Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Nowe przepisy nakładają na banki dodatkowe obowiązki, co z ich punktu widzenia jest kosztowne. Oferty przedstawiane przez bank będą musiały być jeszcze bardziej przejrzyste* - dodaje.

Kredyt w 3 tygodnie

Zgodnie z nowymi przepisami, instytucja finansowa ma 21 dni na wydanie decyzji, a odmowa udzielenia kredytu mieszkaniowego będzie musiała być przez nią uzasadniona. Decyzja kredytowa jest wiążąca przez co najmniej 14 dni. Nawet po zawarciu umowy o kredyt hipoteczny konsument nadal będzie mógł skorzystać z lepszych ofert, gdyż ustawodawca umożliwił mu odstąpienie od umowy bez podania przyczyny w terminie 2 tygodni od jej zawarcia.

- *To znacznie usprawni cały proces, ponieważ do tej pory analiza kredytowa mogła trwać niekiedy nawet kilka miesięcy* - tłumaczy Piotr Kijanka. - *Każdy jej etap mógł wydłużyć cały proces, jeżeli zostały zauważone braki i nieścisłości. Po zmianach w przepisach, każdy wnioskodawca będzie miał 2 tygodnie, żeby przeanalizować dokładnie warunki umowy i porównać je z ofertami innych banków* - dodaje.

Największe emocje budzi jednak procedura restrukturyzacji. W przypadku, gdy kredytobiorca zwleka z zapłatą kolejnych rat, bank nie tylko wzywa do uregulowania zobowiązań, ale także daje 2 tygodnie na ewentualny wniosek o restrukturyzację. Jeżeli bank nie przyjmie proponowanego sposobu regulacji należności, dłużnik ma 6 miesięcy, aby sprzedać mieszkanie, a jeśli pieniądze ze sprzedaży nie wystarczą na spłatę długu, bank może żądać spłaty pozostałości, ale w sposób dostosowany do sytuacji kredytobiorcy.

Deweloper jako pośrednik?

Na baczności muszą się mieć nie tylko banki czy pośrednicy kredytowi, ale również deweloperzy i wszelkie podmioty, które w jakikolwiek sposób przedstawiają oferty kredytów hipotecznych klientom.

- *W rozumieniu ustawy wykonywaniem czynności pośrednictwa kredytowego będzie udzielanie jakichkolwiek informacji dotyczących kredytów mieszkaniowych. O ile oczywiście wiązać się to będzie z gratyfikacją finansową dla podmiotu dokonującego tych czynności* - mówi ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo.

Ustawa przewiduje także, że bank będzie mógł pobrać opłatę za wcześniejszą spłatę nie wyższą niż trzy procent, a po trzech latach od zaciągnięcia kredytu będzie możliwa jego spłata bez żadnych dodatkowych kosztów.

Szereg nowych regulacji będzie dotyczyć wielu podmiotów, które są powiązane z kredytem mieszkaniowym. Zmiany wejdą w życie już 22 lipca br.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87