

Od stycznia może być trudniej o kredyt mieszkaniowy. Komisja Nadzoru Finansowego wydała nową rekomendację

Od 1 stycznia 2016 r. kredytobiorca kredytów mieszkaniowych musi mieć 15 proc. wkładu własnego, z czego 10 proc. w gotówce, a pozostałe 5 proc. np. w formie blokady czy zastawu, ale już nie w formie podwyższenia marży przez bank - wynika z interpretacji KNF.

Wiceszef KNF Wojciech Kwaśniak wysłał do zarządów banków pismo wyjaśniające zapisy tzw. "rekomendacji S" KNF. Pismo ma związek - jak napisał - z błędnymi wypowiedziami przedstawicieli niektórych banków na temat wynikających z rekomendacji "wysokości i formy wkładu własnego".

Wojciech Kwaśniak wyjaśnia, że wkład własny powinien wynosić 15 proc. (wskaźnik LtV 85 proc.*). – Może - jak dodaje - wynosić w gotówce tylko 10 proc, jeśli na dodatkowe 5 proc. "kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP".

„Istotą tego zabezpieczenia jest możliwość natychmiastowego pokrycia przez bank brakującej kwoty wkładu własnymi środkami klienta” - głosi pismo. Mogą to być środki na koncie w banku, skarbowe papiery wartościowe lub papiery NBP, środki zgromadzone w ramach IKE lub IKZE, ewentualnie polisa ubezpieczeniowa.

"Istotne jest, że początkowe zaangażowanie klienta (wkład własny) wynosi 15 proc., choć środki pozostawione w jego dyspozycji przez bank mogą być o 5 punktów procentowych wyższe (LtV kredytu może sięgnąć 90 proc.)" - pisze Kwaśniak.

Dodaje zarazem, że "z powyższych powodów prezentowane w publikacjach opinie niektórych banków, wskazujące na uznawanie za wystraszające w omawianym obszarze wyłącznie podwyższanie marży czy prowizji od udzielonego kredytu, są nieuprawnione". Takie rozwiązania bowiem, podkreśla wiceszef KNF, "zdejmowałyby z klienta odpowiedzialność za brakujący wkład własny, a jego dodatkową konsekwencją byłoby zwiększenie kosztu kredytu".

Komentujący tę interpretację analitycy bankowi Bartosz Turek (Lion's Bank) i Bartłomiej Dąbrowski (Idea Bank) zwracają uwagę, że interpretacja ta może być niekorzystna dla banków, bo niektóre z nich "tytułem ubezpieczenia niskiego wkładu chętnie podwyższają marżę kredytu".

"To wszystko oznacza, że od stycznia 2016 roku zakup mieszkania może okazać się

trudniejszy. Wyższe wymagania odnośnie wkładu własnego mogą negatywnie odbić się na popycie na kredyt" - komentują analitycy.

"Gdyby tego było mało gorsze czasy czekają też banki, które przez nowy podatek, wyższe składni na BFG czy nakłady na fundusz restrukturyzacji kredytów mogą mieć mniej pieniędzy na udzielanie nowych kredytów. Trudno więc oczekiwać, żeby rok 2016 był dla rynku nieruchomości równie dobry jak 2015" - dodają.

** LTV (z ang. Loan to value) - jest to stosunek kwoty kredytu (zwykle hipotecznego) do jego zabezpieczenia. Jest to więc relacja pomiędzy wartością kredytu, a wartością nieruchomości, na której ustanowiona jest hipoteka. Jeśli więc bierzemy kredyt w wysokości 300 tys. zł, a wartość nieruchomości wynosi 345 tys. zł to LTV takiego kredytu wynosi 85 proc.*

Źródło: www.kurier.pap.pl

<http://kurier.pap.pl/depesza/159221/Bez-wkladu-15-proc--kredytu-mieszkaniowego-nie-dostaniesz--KNF-wydala-nowa-rekomendacje>

[Powrót na stronę główną](#)

[Powrót do listy aktualności](#)

