**Polacy przejdą na stałe oprocentowanie kredytów?**

**Nowa Rekomendacja S zapewnia dłużnikom możliwość zamiany aktualnej stawki procentowej na stałe oprocentowanie. Piszemy więcej na ten temat.**

**Wprowadzenie nowej Rekomendacji S może być najważniejszym tegorocznym wydarzeniem dotyczącym rynku kredytów mieszkaniowych. Jest to prawdopodobne, mimo że wspomniana rekomendacja przewiduje mniej zmian odczuwalnych bezpośrednio przez klientów banków niż poprzednie takie pakiety zaleceń. Jedną z nowości będzie obowiązek oferowania przez banki kredytów mieszkaniowych ze stałą stawką oprocentowania (co najmniej przez kilka lat). Dla osób, które nie zamierzają w najbliższym czasie zaciągać kolejnego kredytu na mieszkanie, ważniejszą kwestią może być inne rozwiązanie. Mowa o wprowadzeniu zaleceń KNF-u, które gwarantują, że klient banku będzie mógł wybrać stałe oprocentowanie zamiast aktualnej, zmiennej stawki. Odpowiadamy na pytanie, czy taka opcja może być korzystna. To ważna sprawa, ponieważ wszystko wskazuje na to, że stopy procentowe NBP nie wzrosną w bieżącym roku.**

***Nasz artykuł w bardzo dużym skrócie:***

1.  ***Rekomendacja S w swojej nowej odsłonie gwarantuje kredytobiorcom mieszkaniowym, że w trakcie spłaty będą mogli wybrać stałe oprocentowanie.***

2.  ***Opłacalność takiej decyzji będzie zależała od wielu kwestii (m.in. prowizji i marży naliczanej przez bank).***

3.  ***Wiele wskazuje na to, że bankowa oferta jednak zniechęci część kredytobiorców.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji na temat możliwości zmiany oprocentowania, którą zapewniła Komisja Nadzoru Finansowego.***

**Zmiana na całkiem stałe oprocentowanie jest nierealna**

W pierwszej kolejności, na pewno trzeba odwołać się do tekstu nowej Rekomendacji S, która dokładnie reguluje kwestię zmiany oprocentowania w spłacanych kredytach mieszkaniowych. „*Warto również wspomnieć, że krajowe banki komercyjne powinny wprowadzić nowy pakiet zaleceń KNF-u do połowy 2021 roku. Banki spółdzielcze mają czas na wdrożenie nowych regulacji do końca 2022 roku*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W ramach komentarza do swojej nowej rekomendacji, Komisja Nadzoru Finansowego wyjaśnia, że bank powinien umożliwić klientowi detalicznemu zmianę wariantu oprocentowania ze stopy zmiennej na stałą. Chodzi o całkowicie stałe oprocentowanie lub czasowo stałe oprocentowanie (np. przez kolejne 3 lata lub 5 lat). Ten pierwszy wariant (zupełnie stałe oprocentowanie) na razie jest niemożliwy w polskich warunkach. Na przeszkodzie stoi bowiem brak odpowiednio ukształtowanego rynku listów zastawnych. Można zatem spodziewać się, że ewentualne propozycje krajowych banków będą dotyczyć tylko „zamrożenia” poziomu płatności ratalnych kredytu mieszkaniowego na kilka następnych lat. „*Co ważne, nowa Rekomendacja S precyzuje, że możliwość zmiany rodzaju oprocentowania ma dotyczyć również kredytów, których umowy zostały podpisane przed dniem wprowadzenia zaktualizowanych zaleceń KNF-u*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Banki na pewno naliczą koszty za modyfikację umowy**

Warto podkreślić, że nowe wytyczne Komisji Nadzoru Finansowego nie precyzują, jak powinna wyglądać oferta banku związana z całkowicie stałym lub okresowo stałym oprocentowaniem starszych kredytów mieszkaniowych. Nadzór finansowy zwraca tylko uwagę bankom, że powinny przygotować się na obsługę wniosków od klientów wybierających stałe oprocentowanie po pewnym czasie spłaty. Liczba takich osób zainteresowanych „zamrożeniem” rat na pewien czas, oczywiście będzie zależała od kilku kwestii. Czas pokaże, w jaki sposób rodzime banki ustalą następujące aspekty nowej oferty:

l ewentualną prowizję za zmianę rodzaju oprocentowania

l możliwą prowizję lub opłatę za wprowadzenie zmian w umowie kredytu mieszkaniowego (aneksowanie umowy)

l poziom stałego oprocentowania oraz czas jego trwania

Analiza tabel opłat i prowizji kilku największych krajowych banków sugeruje, że tacy kredytodawcy raczej nie zrezygnują z naliczania kosztów osobom wybierającym stałe oprocentowanie swojej „hipoteki”. Jeżeli rzeczywiście tak się stanie, to zainteresowanie nowym rozwiązaniem będzie mniejsze. „*W tym kontekście warto pamiętać, że koszty na poziomie np. 2,0% - 4,0% pozostałego zadłużenia klient poniesie niezależnie od kształtowania się stóp procentowych NBP oraz WIBOR-u w przyszłości*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ewentualne korzyści dotyczące zmiany rodzaju oprocentowania na stałe będą natomiast uzależnione od przyszłych decyzji Rady Polityki Pieniężnej. Warto pamiętać, że bank może też „ukryć” dodatkowe koszty zmiany rodzaju oprocentowania w wyższej stałej stawce obowiązującej przez kilka lat. Takie rozwiązanie wydaje się bardzo prawdopodobne, bo krajowe banki stosują je już teraz. Rzut oka na bankowe tabele oprocentowania potwierdza, że osoba wybierająca stałą stawkę musi liczyć się z wyższymi odsetkami (względem oprocentowania obliczonego według formuły WIBOR + stała marża). „*W ten sposób banki zabezpieczają się przed perspektywą wzrostu stóp procentowych NBP w ciągu kolejnych 4 lat - 5 lat. Mimo obecnej sytuacji makroekonomicznej, taka zmiana wydaje się bardzo prawdopodobna*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)