**Kredyt hipoteczny w czasach pandemii – sprawdź, co musisz wiedzieć**

**Wybuch pandemii Covid-19 spowodował wiele zmian, zarówno w naszym życiu zawodowym, jak i prywatnym. W wyniku obostrzeń wprowadzanych przez władze zmianie uległy również liczne plany, także te związane z rynkiem mieszkaniowym. Planujesz zakup mieszkania, jednak zastanawiasz się czy nie odłożyć decyzji w czasie? Poniżej przedstawiamy mini poradnik dotyczący kredytów hipotecznych w 2020/2021 roku, a w nim wszystko, co powinieneś wiedzieć.**

1. **Kredyt hipoteczny – dobre i złe strony wybuchu pandemii**

**Jedną z istotnych zmian, przemawiającą na korzyść kredytu hipotecznego w obecnej sytuacji jest zmiana jego oprocentowania.** Łączne oprocentowanie uległo bowiem znacznemu obniżeniu z uwagi na obniżkę stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej. W zamian banki podniosły marże, jednak łączne oprocentowanie zmienne (marża + Wibor) nadal są niższe niż przed wybuchem pandemii. Co to oznacza dla osób zaciągających kredyt? Przede wszystkim niższą ratę spłaty kredytu w porównaniu do początku 2020 roku. Pod tym względem, jest to dobry czas na staranie się o kredyt hipoteczny, zwłaszcza, że ceny mieszkań, pomimo pandemii nie maleją, a wręcz stale rosną.

Negatywnym skutkiem rozprzestrzeniania się wirusa Covid-19 jest z kolei zaostrzenie procedur związanych z udzielaniem kredytów hipotecznych przez banki. Część z nich wykluczyła kredytobiorców z branż zagrożonych, a część zaprzestała uwzględniać dochody z umów zleceń, umów o dzieło, umów z najmu lokalu, działalności gospodarczych czy umów o pracę na czas określony. Niektóre placówki obniżyły również zdolność kredytową przy dochodach uzyskiwanych np. z działalności gospodarczej lub podniosły wysokość wymaganego wkładu własnego. – *Sytuacja na rynku jest w chwili obecnej bardzo dynamiczna, a decyzja dotycząca udzielenia kredytu hipotecznego uzależniona od mnóstwa indywidualnych czynników. Pozytywną informacją dla wielu będzie z pewnością fakt, że niektóre ze wspomnianych wyżej obostrzeń zostało już w kilku bankach wycofanych. W sprawie oceny zdolności kredytowej najlepszym rozwiązaniem jest kontakt z profesjonalnym doradcą finansowym, który przeanalizuje sytuację i zaproponuje najbardziej dogodne rozwiązanie* – tłumaczy Katarzyna Gurtat, pośrednik finansowy firmy CityTrader.

1. **Wkład własny i czas trwania formalności**

Próg wejścia, aby przystąpić do kredytu hipotecznego wynosi obecnie 20% - jedynie w kilku bankach minimalny wkład własny pozostał na poziomie 10%. Jego wzrost nastąpił jednak już wcześniej niż przed wybuchem pandemii Covid-19. Na dzień dzisiejszy nie ma natomiast informacji, aby miał on ulec zmianie w kolejnych latach. Należy jednak pamiętać, że wyższy wkład własny może okazać się korzystny dla Klienta w dłuższej perspektywie czasu, zapewniając np. lepsze warunki kredytowe i niższą marżę. Średni czas oczekiwania na decyzję kredytową przy produkcie hipotecznym wynosi z kolei od 3 do 5 tygodni, przy założeniu, że Klient przedłoży pełen komplet dokumentów – warto pamiętać, że niektóre banki zastrzegają sobie czas na odpowiedź do nawet 2 miesięcy.

1. **Odmowa udzielenia kredytu hipotecznego vs. poprawa zdolności kredytowej**

Odmowa udzielenia kredytu hipotecznego może nastąpić z różnych przyczyn m.in. w wyniku negatywnego scoringu w BIK, zatrudnienia u pracodawcy w branży zagrożonej przez pandemię, umowy o pracę na czas określony, zatrudnienia w rodzinnej firmie, krótko prowadzonej działalności gospodarczej, wysokiego ryzyka transakcji czy braku zdolności kredytowej.Istnieje jednak kilka sposobów na jej szybkie poprawienie np. poprzez uzyskanie wyższego, czy też dodatkowego dochodu lub przystąpienie do zobowiązania dodatkowego kredytobiorcy.

1. **Kupno mieszkania online?**

Na ten moment w większości banków nie można jeszcze składać wniosków kredytowych online. Tylko w nielicznych bankach przeprowadzenie procesu wnioskowania o kredyt hipoteczny może odbyć się zdalnie – przy podpisaniu umowy kredytowej Klient musi przedłożyć jednak podpisane oświadczenia o dokumentach przesłanych zdalnie.

Potrzebę kontaktów z Klientami online dostrzega z kolei coraz więcej branż, w tym deweloperzy. Kilku z nich wprowadziło już możliwość zastąpienia wizyt osobistych wideo rozmowami, a nawet zakup mieszkania w formie zdalnej. – *Firmy deweloperskie dostrzegają potrzebę zmian i dostosowywania się do oczekiwań Klientów. W trosce o ich komfort i bezpieczeństwo wprowadziliśmy możliwość kontaktu z doradcami handlowymi, zastępując wizyty osobiste wideo rozmowami – to wygodna opcja zakupu mieszkania bez wychodzenia z domu, która wymaga od nabywcy jedynie dostępu do komputera lub smartfona. Innym wprowadzonym i innowacyjnym rozwiązaniem jest podpisanie umowy rezerwacyjnej w formie zdalnej. Odbywa się to za pośrednictwem dedykowanego do tego celu programu, który w bezpieczny sposób pozwala na złożenie elektronicznego podpisu. W ten sposób sprzedaliśmy już podczas pandemii kilka mieszkań w naszych nowych inwestycjach, Zakątku Cybisa na Ursynowie, czy Stelli IV na warszawskim Bemowie –* mówi Mariusz Delura, Lider Biura Sprzedaży firmy Profbud.

1. **Bank idealny, czyli jaki?**

Oczywiście na rynku nie istnieje jeden idealny bank dla wszystkich Klientów, w którym należałoby starać się o kredyt. Wybór zależny jest bowiem od wielu czynników m.in. wysokości wkładu własnego, źródła uzyskiwanego dochodu, ilości kredytobiorców, zobowiązań kredytowych, zdolności kredytowej oraz wieku kredytobiorców. Na dzień dzisiejszy jednak, po analizie oferty banków, brak prowizji za udzielenie kredytu, posiadają m.in. ING Bank Śląski, mBank oraz BNP Paribas.