

REKLAMA

KMR

Kredyty hipoteczne

Doradzamy z pasją

Olsztyn, ul. Orkana 13, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

Doradzamy
już od 2003 rokuPolecam
Krzysztof Rzymki

Czy klienci programu „Rodzina na swoim” powinni zacząć się bać?

Program wsparcia zakupu mieszkania zwany „Rodzina na swoim” (RnS) był dostępny w latach 2007 – 2013 roku. Klienci przez pierwsze 8 lat spłaty kredytu pokrywali tylko połowę odsetek. Co ich czeka w kolejnych latach i co można zrobić, by złagodzić skutki zwiększonych obciążeń – o tym w rozmowie z Krzysztofem Rzymkim, niezależnym doradcą kredytowym.

Proszę przypomnieć na czym polegał program RnS?

Osoby, które spełniały kryteria, m.in. powierzchni mieszkania, wieku, stanu cywilnego, ceny, mogły otrzymać dofinansowanie z budżetu państwa polegające na dopłacie ok. 50% odsetek do rat kredytowych w pierwszych ośmiu latach spłaty rat kredytu hipotecznego. Oznaczało to, że taki klient przez 8 lat miał niższą ratę, a w kolejnych latach rata ta będzie wyższa – bo już bez dopłat.

Dlaczego rozmawiamy o programie, który już nie istnieje?

Program ten działa. Nie ma możliwości wejścia do niego nowych klientów, ale przecież budżet dopłaca do „starych kredytów”. Np. jeśli klient zaciągnął kredyt w 2010 roku, to dopłaty będzie otrzymywał co miesiąc do 2018 roku. Każdego z tych kredytobiorców po ośmiu latach czeka spotkanie z gwałtownym wzrostem raty kredytowej.

Jaka może być skala podwyżek raty?

Właściwie to nie możemy mówić o podwyżkach rat, tylko o tym, że klient już samodzielnie będzie je spłacał – bez dopłat z budżetu. Jeżeli kredyt zaciągnięto w roku 2009 na kwotę 200 tys. zł, to rata z dopłatą wynosiła ok. 710 zł. Bez dopłaty byłaby wyższa o ok. 500 zł. To duża różnica. Teraz, gdy mamy w Polsce najniższe w historii oprocentowanie, rata tego klienta wynosi ok. 630 zł. Jednak po zakończeniu dopłat rata skoczy do ok. 800 zł – to



centowych. Jeśli do 200 zł za dopłatę dodamy 100, 200, a może i 300 zł za zwykłe oprocentowanie, to już może bardzo zaboląć.

Co więc powinni zrobić klienci RnS?

Przede wszystkim twardo stąpać po ziemi. Już dzisiaj powinni przeprowadzić analizę swojej sytuacji, samodzielnie lub z profesjonalistą. Można ustalić strategię dostosowaną do rozwoju sytuacji na rynku finansowym.

Czyli co konkretnie można zrobić?

By mieć niższą ratę, klienci mogą nadpłacić część kredytu – to oczywiście żart, ponieważ ogromnej większości na to nie stać, ale spotkałem się z takimi poradami. Kredytobiorcy powinni zacząć od prób renegotjacji swoich umów w banku, w którym mają zobowiązanie. Można próbować obniżyć marżę kredytową (w niektórych bankach marża dla RnS była naprawdę bardzo wysoka), można też wydłużyć okres spłaty kredytu. Można przejść z kredytem do innego banku.

Jak to: przejść z kredytem do innego banku? Przecież klient podpisał umowę na 20 czy 30 lat.

Możliwość przeniesienia kredytu do innego banku była zamrożona przez pierwszych 8 lat – wówczas traciłobyśmy dopłaty. Po tym czasie śmiało możemy szukać tańszych ofert. Sens przenosin jest wówczas, gdy nowy bank zaproponuje nam lepsze warunki spłat – głównie niższą ratę. Proces zmiany banku kredytującego jest zawiły, ale spokojnie można go przejść i cieszyć się korzyściami w kolejnych latach spłaty.

Jaką radę ma Pan dla klientów, którzy już nie są w stanie spłacać swojego kredytu hipotecznego?

Potencjalnie można sprzedać mieszkanie, na którym jest jeszcze kredyt, i kupić mniejsze lub zdecydować się na najem. W skrajnym przypadku można zastanowić się nad ogłoszeniem upadłości konsumenckiej. Jest jeszcze jeden sposób – można się zjednoczyć i głośno krzyczeć na ulicach, domagając się pomocy od państwa.

Ta ostatnia rada to chyba żart?

Bynajmniej. 200 tys. kredytów daje 600 tys. osób bezpośrednio zaangażowanych w RnS. To duża grupa społeczna, z którą każdy się będzie liczył.

(r)

spory wzrost i nastanie z miesiąca na miesiąc. Nie wszyscy są na to przygotowani.

Czy przewiduje Pan problemy ze spłatą tych kredytów?

Tzw. zdolność kredytowa była liczona dla raty wyższej (bez dopłat), więc część analityków jest przekonana, że nie będzie żadnych problemów. Moim zdaniem problem może jednak wystąpić. Większość kredytobiorców przyzwyczaiła się do niższej raty i traktuje ją jako coś oczywistego. Nie odkłada pieniędzy na trudniejsze czasy. Dla nich podniesienie raty o ok. 30% będzie wielkim szokiem. Nie chcę tu być głośnym – w mojej kancelarii mediacyjnej przeprowadzamy szereg restrukturyzacji kredytów, w których przez pewien czas obniżamy raty klientów. Po tym czasie raty wracają do

pierwotnej wysokości. Na prawdę tylko w wyjątkowych sytuacjach klienci akumulują nadwyżkę pieniędzy. I to niezależnie od wykształcenia, zawodu czy wieku.

Czy jest się nad czym pochylać? Przecież to klienci frankowi mają prawdziwy problem...

No właśnie, część klientów frakowych ma problem, ale są oni medialni i bardzo krzykliwi. Ci z RnS są milczący i pokorni, choć ich liczba nie jest mała. W programie RnS udzielono prawie 200 tys. kredytów, przypomnę, że tzw. frankowców jest ok. 500 tys. Co istotne, większość frankowców to klienci zamożni, kupujący duże mieszkania lub domy.

Wspomniał Pan o tym, że rata wzrośnie o 200 zł, przecież to niedużo.

Daleki jestem od tego, by wydawać sądy, czy 200 zł to dużo, czy mało. Każdy ma swój budżet i indywidualnie może stwierdzić, czy to spora różnica. Jest jednak jeszcze jeden problem. Mamy niskie stopy procentowe i pewnie przez najbliższy rok jeszcze się obniżą. Jednak potem nastąpi seria podwyżek oprocentowania. A zatem większość klientów RnS będzie musiała przełknąć gorzki podwyższenia raty swojego kredytu zarówno z powodu wygaśnięcia dopłat, jak i z tytułu podwyżek stóp pro-

REKLAMA

Produkty TOP w dobrej cenie!
Sprawdź w sieci sklepów „Społem” PSS w Olsztynie.

Masło extra Maluta
z tradycyjnej masielnicy świeże 200g
Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska

Parówki tęczowe
JBB

2,79
13,95zł/1kg

13,29
1kg

Oferta dostępna od 30.03.16r. do 12.04.16r.

REKLAMA

Pożyczka Hipoteczna

niskie oprocentowanie kwota pożyczki już od 30 000 zł finansowanie do 70% wartości nieruchomości

Olsztyn, ul. Kopernika 13, tel. 89 527 08 09
www.skokalberta.pl

SKOK
REGIONALNA SKOK IM. ŚW. BRATA ALBERTA

