

REKLAMA

KMR

Kredyty & Nieruchomości

Doradzamy
już od 2003 roku

Obniżamy raty kredytów hipotecznych. Marża 1,29%

Polecam
Krzysztof Rzymki

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

Kredyty Rodzina na Swoim to tykająca bomba?

W latach 2006 – 2012 działał w Polsce program wsparcia klientów zaciągających kredyty hipoteczne zwany potocznie „Rodzina na Swoim”. W dużym skrócie polegał na tym, że klienci spełniający wymogi programu otrzymywali od budżetu państwa wsparcie w postaci dopłaty do rat kredytu hipotecznego przez pierwsze 8 lat jego spłaty. Dopłaty wynosiły około 50% raty odsetkowej. W związku z tym ci klienci płacą przez pierwszy okres znacznie niższe raty. Przy kredycie 200 000 zł, miesięczne dopłaty to ok. 300 zł. Beneficjenci programu oszczędzali więc pokaźne kwoty, we wspomnianym przykładzie to prawie 30 000 zł. Można z pewnością stwierdzić, że był to bardzo korzystny dla klientów program wsparcia. Każdy, kto spełniał kryteria programu, chętnie z niego korzystał.

Wskali kraju uruchomiono 191 976 kredytów (dane na podstawie Banku Gospodarstwa Krajowego – który nadzorował program). W województwie warmińsko-mazurskim uruchomiono 7 974 kredyty. Śmiało można stwierdzić, że program był hitem. Był tak dobry, że padł ofiarą swojej świetności i z końcem 2012 roku zakończono jego działanie. Oczywiście klienci, którzy otrzymali kredyty, mają prawo do dopłat przez osiem lat od chwili uruchomienia swojego kredytu.

Można więc zadać pytanie: jeżeli to świetny program, to skąd obawy o wypłacalność jego beneficjentów?

Potencjalnym problemem jest to, że po 8 latach dopłat raty kredytów zwiększą się o około 35%. Komisja Nadzoru Finansowego podaje przykład kredytu na 50-metrowe mieszkanie

z kredytem 286 000 zł, gdzie rata płacona obecnie to 1 250 zł, a za osiem lat wyniesie ona 1 721 zł. Czyli wzrosło o 471 zł! Pytanie brzmi: czy klienci podolają tak drastycznemu wzrostowi raty?

Zdania analityków są podzielone. Jedni twierdzą, że nie będzie żadnych problemów – przecież zdolność kredytową policzono dla rat wyższych, klienci dorosli ludzie i mają świadomość, że po ośmiu latach rata wzrosnie i mają wystarczająco dużo czasu na przygotowanie się do tego.

Osobiście bliżej mi do drugiej części ekspertów, którzy mówią: trzeba uważać, by cały system

dzi sobie ze spłatą wyższych rat. I nastąpi efekt domina. Klienci nie spłacają kredytów – banki przejmują i sprzedają ich nieruchomości – dużo nieruchomości na sprzedaż to spadek ich wartości – potencjalnych kupujących nie ma, bo „jutro będzie taniej” – kolejny spadek cen – banki nie udzielają kredytów hipotecznych lub oczekują dużego wkładu własnego – deweloperzy nie budują, bo się nie opłaca...

Zły system udzielania kredytów i rządowego wsparcia w USA był jedną z głównych przyczyn obecnego kryzysu bankowego, który rozlał się prawie na cały świat. W 2009 r. w Polsce poluzowano kryteria dochodowe w programie Rodzina na Swoim (możliwość wejścia do kredytu osób z najbliższej rodziny). By jednak nie uprawiać czarnowidztwa, postaram się wskazać kilka możliwości obrony przed wzrostem rat.

Po pierwsze: po ośmiu latach możemy renegotjować z bankiem wysokość oprocentowania lub wydłużyć okres spłaty kredytu – niższe

oprocentowanie to niższa rata, dłuższy okres spłaty to też niższa rata.

Po drugie: jeżeli nasz bank nie da takiej możliwości, to możemy przenieść kredyt do innego banku, który posiada korzystniejszą ofertę. W ciągu pierwszych ośmiu lat klienci programu są niejako zakładnikami banku – jeżeli chcieliby przejść do innego banku, to bezpowrotnie stracą dopłaty. Po ośmiu latach są już wolni.

Po trzecie: jestem osobiście przekonany, że banki zaoferują specjalny produkt dla klientów, którym kończą się dopłaty. Przecież to doskonały klient – z osiemnastoletnią historią spłaty.

Po czwarte: może Polska przyjmie walutę euro i wówczas oprocentowanie kredytów spadnie w sposób znaczący.

Wkrótce przekonamy się, co się wydarzy. Już w 2015 roku pojawi się pierwsza grupa klientów, której skończą się dopłaty (w 2006 roku nie udzielono żadnego kredytu z dopłatami, pierwsze pojawiły się w 2007 roku). Co do przyszłości zawsze istnieje niepewność, klienci programu powinni zachować szczególną czujność.

Krzysztof Rzymki



REKLAMA

Roletekstyl
do końca sierpnia

Rabat 15%

Produkcja i montaż rolet tekstylnych, zewnętrznych, żaluzji drewnianych i pionowych oraz markiz

Olsztyn, ul. Wyszyńskiego 20
(budynek SM Pojezierze)
tel. 89 533 80 72 www.roletekstyl.pl

fot. Sxc.hu

REKLAMA

OSTATNIE DOMY Z ULGĄ BUDOWLANĄ I KREDYTEM NA 100% WARTOŚCI*

Rzut parteru

Rzut piętra

* Kup dom przed likwidacją podatkowej ulgi budowlanej i z możliwości kredytowania 100% wartości nieruchomości
** Przykładowa wycena: wykonanie oraz aranżacji wnętrza do podanych cen należy doliczyć 9% VAT

Dom jednorodzinny z garażem
9 minut od Olsztyna

274 900 zł

Salon, jadalnia, kuchnia, 5 pokoi, 2 łazienki, toaleta, hol, kominek, kotłownia-pralnia, garderoba, garaż.
Powierzchnia domu/działki - 147,2 m²/1291 m².
Bardzo dobry dojazd, pełne uzbrojenie, niedaleko jezioro i las.
Dom dostępny od ręki.

Dom jednorodzinny z garażem
6 minut od Olsztyna

249 900 zł

Salon, jadalnia, kuchnia, 4 pokoje, 2 łazienki, toaleta, hol, spiżarnia, kominek, garderoba, kotłownia-pralnia, garaż.
Powierzchnia domu/działki - 127,2 m²/1063 m².
Bardzo dobry dojazd, uzbrojenie, jezioro i las.
Dom dostępny od ręki.

Rzut parteru

Rzut piętra

BEZ POŚREDNIKÓW 509 831 381