

Na horyzoncie pierwsze podwyżki rat kredytów. Co zrobić, gdy pojawią się problemy ze spłatą?

- Zdaniem ekspertów jeszcze w tym roku może nastąpić pierwsza podwyżka stóp procentowych, wraz z nią wzrosną raty kredytów hipotecznych.
- Popyt na kredyty nadal jednak rośnie – eksperci zalecają ostrożność przy ustalaniu wysokości miesięcznych rat.
- Po podwyżkach oprocentowania w trudnej sytuacji znajdują się zwłaszcza te osoby, które miały już problemy z terminową spłatą rat. Według danych ZPF stanowią one blisko 1/5 kredytobiorców.

Rekordowo niskie stopy procentowe, łagodzenie polityki kredytowej w bankach, a także prognozowane, dalsze wzrosty cen mieszkań – to sprawia, że popyt na kredyty hipoteczne wciąż rośnie. W pierwszym kwartale 2021 r. ich sprzedaż była większa niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku, czyli jeszcze przed pandemią¹.

Banki zasypywane są wnioskami kredytowymi, a eksperci mówią o możliwych, pierwszych podwyżkach stóp procentowych jeszcze w tym roku. Co to oznacza dla kredytobiorców?

Rata kredytu wzrośnie – to tylko kwestia czasu

Rada Polityki Pieniężnej (RPP) podjęła decyzję o obniżeniu stóp procentowych w ubiegłym roku w związku z negatywnymi skutkami gospodarczymi pandemii. Obecnie wynoszą 0,1 proc. w skali roku wobec 1,5 proc. jeszcze na początku 2020 r. Z tej zmiany ucieszyli się kredytobiorcy, ponieważ przy wysokiej racie kredytu różnica jest mocno odczuwalna – wysokość stóp procentowych bezpośrednio wpływa na wielkość miesięcznych należności wobec banku.

Zdaniem ekspertów jednak dane o najwyższej od lat inflacji mogą być powodem dla RPP, by zacząć stopniowo podwyższać stopy procentowe. Niektórzy eksperci uważają, że pierwsze, póki co symboliczne podwyżki mogą pojawić się już w tym roku.

- Obecnie mamy historycznie niskie stopy procentowe, co przekłada się na wyjątkowo niskie oprocentowanie kredytów. Kredytobiorcy mogą wpaść w pułapkę niskich stóp - niskie oprocentowanie to niskie raty, ale tylko do momentu podwyższenia stóp procentowych. Jednym z efektów podwyższenia stóp zwrotu będzie zwiększenie liczby kredytobiorców, którzy mogą mieć problemy ze spłatą kredytów – ocenia dr Artur A. Trzebiński, Doradca Związku Przedsiębiorstw Finansowych, organizacji realizującej kampanię Windykacja? Jasna sprawa!

Problemy ze spłatą kredytu – co robić?

Możliwość wzrostu stóp procentowych to niezbyt dobra informacja także dla tych kredytobiorców, którzy z różnych względów już teraz mają problemy z terminową płatnością należności. Z danych Związku Przedsiębiorstw Finansowych wynika, że w pandemii dotyczy to ok. 1/5 osób. Jeżeli opóźnienie wynosi mniej niż 30 dni, to kredytobiorcom nie grożą większe konsekwencje – chyba że sytuacja będzie się nagminnie powtarzać. Mogą jednak spodziewać się kontaktu ze strony banku, z prośbą o wyjaśnienie sytuacji. Nie należy unikać tej rozmowy. To szansa, by przyznać się do przejściowych problemów finansowych i znaleźć z konsultantem odpowiednie rozwiązanie.

Co może zaproponować bank?

¹ Raport AMRON-SARFIN za I kw. 2021

- **Wakacje kredytowe** - bank zawiesza konieczność zapłaty problematycznej raty w danym miesiącu. Rata nie jest anulowana - okres kredytowania wydłuży się o czas wakacji kredytowych. W większości banków ta opcja dostępna jest jedynie dla osób rzetelnie spłacających kredyt.
- **Wydłużenie okresu kredytowania** – to rozwiązanie dla osób, które wiedzą, że problemy finansowe mogą się przedłużyć i potrzebują zmniejszenia raty kredytu. To wydłuży całkowity okres kredytowania i zwiększy koszty, ale pomoże płacić raty w terminie.
- **Konsolidacja kredytów** – jeżeli problemem jest konieczność pamiętania o płaceniu kilku rat kredytów, to warto rozważyć ich konsolidację. Bank połączy zobowiązania i ustali jedną ratę, być może nawet w mniejszej wysokości niż suma dotychczasowych miesięcznych należności.

Konsekwencje niespłacania kredytu

Jeżeli jednak kredytobiorca nadal nie będzie spłacał rat kredytu, a dług będzie się powiększał, to bank podejmie kolejne kroki. Przede wszystkim informacje o nierzetelnej spłacie zadłużenia trafią do BIK, co utrudni w przyszłości zaciągnięcie kolejnych zobowiązań. Brak chęci współpracy ze strony zadłużonego może także skutkować wypowiedzeniem umowy kredytowej, a to oznacza konieczność spłaty całej kwoty kredytu w ciągu 30 dni. Nie jest to jednak proces nieodwracalny, wciąż jest możliwość negocjacji z bankiem. Podobnie, jak w sytuacji, gdy bank przekazuje zadłużenie firmie windykacyjnej.

- Należy zaufać instytucjom finansowym, wyspecjalizowanym w rozwiązywaniu problemów ze spłatą zobowiązań – firmom windykacyjnym także zależy na polubownym rozwiązaniu problemu. Okazanie chęci współpracy pozwoli kredytobiorcy na uzyskanie odpowiednich warunków spłaty długu, dopasowanych do jego sytuacji finansowej. Co więcej, firma windykacyjna jest w tej kwestii bardziej elastyczna niż bank, ma więcej narzędzi i opcji do dyspozycji – dodaje Artur A. Trzebiński.

Utrata nieruchomości to ostateczność

Dalsze unikanie współpracy z bankiem czy firmą windykacyjną będzie już skutkowało rozprawą sądową i egzekucją komorniczą. Jeżeli i na tym etapie osoba zadłużona nie zdecyduje się na współpracę z komornikiem, np. poprzez samodzielną sprzedaż nieruchomości i choć częściową spłatę długu, to ten wystawi ją na licytację. Cena wywoławcza wynosi zwykle 3/4 wartości mieszkania czy domu na pierwszej licytacji, na kolejnej spada już do 2/3. Reszta zadłużenia będzie regulowana na bieżąco, m.in. poprzez częściowe zajęcie wynagrodzenia osoby zadłużonej.

Sprzedaż nieruchomości jest jednak ostatecznością, warto poznać inne opcje nim zdecydujemy się na ten krok. Kredytobiorca ma wiele możliwości rozwiązania problemu zaległych rat kredytu zanim sytuacja wymknie się spod jego kontroli. Zarówno bank, jak i firma windykacyjna dążą do zawarcia porozumienia w tej kwestii, dlatego nie należy unikać z nimi kontaktu.

Windykacja? Jasna Sprawa! (WJS) to projekt edukacyjny zapoczątkowany przez Związek Przedsiębiorstw Finansowych oraz firmy członkowskie, które działają na rynku obrotu wierzytelnościami. Kampania ma na celu edukowanie konsumentów na temat zaciągania zobowiązań, regulowania zadłużenia oraz praw konsumenckich związanych z windykacją należności.