

Banki prześwietlą nasz majątek

16 września 2012

Komisja Nadzoru Finansowego zobowiązała banki do prześwietlenia nieruchomości zabezpieczających udzielone przez nie kredyty. Powstanie swoisty spis inwentaryzacyjny nieruchomości kredytowanych w Polsce. Powodem tej gigantycznej akcji są spadające wciąż ceny nieruchomości oraz coraz większa groźba niewypłacalności kredytobiorców.

Według Komisji Nadzoru Finansowego sporządzenie rejestru nieruchomości jest konieczne. Banki bowiem „niepoprawnie lub mało ostrożnie” przyjmowały dotychczas wartość zabezpieczeń udzielonych kredytów. Spadki cen nieruchomości, z którymi mamy do czynienia już od roku, a których końca nie widać, mogą spowodować „wystąpienie ryzyka systemowego”. Mówiąc wprost, banki tracą swoje zabezpieczenia i gdy wielu kredytobiorców stanie się niewypłacalnych, bankowe finanse mogą zostać mocno zdewastowane.

KNF nie chce dopuścić do dalszej nieroztropności bankowców. Dlatego wydała rekomendację, w której zobowiązuje banki do zbierania danych ze wszystkich możliwych źródeł, m.in. z aktów notarialnych, operatów szacunkowych, ewidencji gruntów i budynków, ksiąg wieczystych, planów zagospodarowania przestrzennego, informacji o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych, opracowań statystycznych, np. danych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny.

Banki będą zbierały informacje o rynku, skąd tylko się da, aby jak najszybciej utworzyć bazę danych, określającą wartość mieszkań, domów, gruntów, magazynów, stacji paliw, szpitali, parkingów, hoteli, wszelkich nieruchomości przemysłowych, rolnych, a nawet oczyszczalni ścieków i wysypisk. Zaczną tworzyć rejestr – swoisty spis inwentaryzacyjny nieruchomości

kredytowanych w Polsce.

Taka baza danych o nieruchomościach ma zapobiec bankructwom banków, a dla kredytobiorców będzie oznaczała utrapienie. Jeśli z powodu jakiegokolwiek czynnika nieruchomość straci na wartości (np. banki uznają, że nie były przeprowadzane remonty czy też w okolicy wybudowano uciążliwy zakład), a kwota kredytu do spłacenia jest wyższa, upomną się o dodatkowe zabezpieczenia. Jeśli takiego nie otrzymają, mogą wypowiedzieć kredyt, co w praktyce oznacza przejęcie nieruchomości.

Większość kredytobiorców nie znajdzie gotówki na spłatę całości i w wypadku, gdy bank przejmie nieruchomość, baza danych ma ułatwić wycenę i sprzedaż wierzytelności albo wyemitowanie papierów dłużnych pod udzielony kredyt. Baza danych ułatwi bankom obrót nieruchomościami.

Komisja Nadzoru Finansowego uważa, że ten ogromny katalog pozyskiwania informacji nie jest wystarczający i chce w ciągu trzech lat od wydania rekomendacji rozszerzyć gromadzone dane. Jeśli tak się stanie, to lustracja budynków będzie bardziej drobiazgowa. W bazie danych miałyby się znaleźć nawet informacje o konstrukcji budynku, o remontach przeprowadzanych w ostatnich pięciu latach, o stawce czynszu, do kiedy jest prawo wieczystego użytkowania gruntu, jakie jest otoczenie nieruchomości, a nawet jaka jest energetyczność budynku. KNF uważa, że należy wprowadzić obowiązkowe świadectwa energetyczne dla wszystkich budynków, przy czym za wystawienie takich świadectw płaciliby oczywiście właściciele. Taka opłata wynosiłaby minimum 1 tys. zł, ale ostateczna cena zależałaby od wielkości i stopnia złożoności obiektu oraz jego kubatury.

Autor: Dorota Skrobisz

Źródła: Gazeta Polska Codziennie i Niezalezna.pl