

Czy bank może wypowiedzieć kredyt hipoteczny?

27 września 2014

Zdecydowana większość nieruchomości w Polsce jest kupowana na kredyt. Każdy z nas zakłada, dopóki regularnie spłaca raty, to bank nie ma żadnej możliwości wypowiedzenia kredytu. Biorąc kredyt zawarliśmy przecież długoterminową umowę, zapłaciliśmy słoną prowizję, a co miesiąc bank zarabia na nas odsetki. Jako klienci jesteśmy niezbędni dla banku. Wszystko działa dobrze, tak długo, jak kondycja finansowa banku jest niezła. Jeżeli dochodzi do sytuacji, w której bank traci płynność, to najważniejszą kwestią staje się niedopuszczenie do upadku banku. Relacje z klientami nie mają wówczas znaczenia.

W artykule „Czy Twoje pieniądze są bezpieczne w bankach w Polsce?” podkreślałem, że banki w Polsce są dobrze skapitalizowane. Poważnym problemem jest natomiast sytuacja finansowa wielu zachodnich banków będących właścicielami „polskich oddziałów”.

Problemy w Polsce mogą pojawić się z 2 przyczyn:

1. Drenaż z kapitału.

Bank np. hiszpański czy włoski będący dominującym właścicielem polskiego banku zacznie desperacko poszukiwać gotówki. W tym celu wydrenowany zostanie polski bank, który wcześniej prezentował się doskonale. Brak płynności może szybko postawić bank na skraju bankructwa, o czym ostatnio przekonali się Bułgarzy, czy Portugalczycy.

2. Niedostosowanie aktywów do pasywów.

Banki udzielają długoterminowych kredytów na zakup nieruchomości. Zdecydowana większość kredytów udzielona została na okres od 10 do 25 lat. Banki jednak pozyskują z

rynku środki na okres o wiele krótszy. Zdecydowana większość środków w bankach pochodzi z depozytów oraz lokat.

Większość depozytów może być błyskawicznie podjęta przez klientów. Z lokatami jest już trudniej, gdyż część klientów, nawet obawiając się kondycji danego banku, nie zrywa nagle lokat, nie chcąc tracić zgromadzonych odsetek. Banki jednak bardzo rzadko oferują klientom długoterminowe lokaty (powyżej 24 m-cy). Do rzadkości należą także obligacje emitowane przez bank o terminie zapadalności powyżej 10 lat, mogące bardzo podnieść poziom bezpieczeństwa.

Powód jest prosty, pozyskanie krótkoterminowego kapitału z rynku jest tańsze niż długoterminowego. Kadra zarządzająca jest rozliczana za 3-miesięczne okresy, w związku z czym wyniki finansowy stają się ważniejszy od długoterminowego bezpieczeństwa.

Mamy zatem sytuację, w której co najmniej połowa środków ulokowanych w banku może być podjęta praktycznie od ręki, podczas gdy bank udzielił kredytów na wiele lat, które wydaje się, że nie mogą zostać wypowiedziane.

CO SIĘ DZIEJE, GDY BANKOM BRAKUJE GOTÓWKI?

Doskonałym przykładem był przełom roku 2008 i 2009, kiedy na świecie zamarło zaufanie do inwestycji finansowych. Banki miały ogromny problem z pozyskaniem finansowania. Aby ściągnąć środki z rynku banki zaczęły przebijać się w wysokości oprocentowania lokat. Pewien duży polski bank, w tamtym czasie oferował 3-miesięczne lokaty z odsetkami 10% w skali roku.

Poważnym sygnałem braków z płynnością jest nienaturalna (w porównaniu do konkurencji) wysokość płaconych odsetek od lokat lub od obligacji emitowanych przez bank.

WYPRZEDAŻ AKTYWÓW

Kolejnym krokiem w poszukiwaniu kapitału może być wyprzedaż

aktywów. Regularnie spłacany kredyt zabezpieczony nieruchomością jest dla wielu instytucji bardzo wartościowym aktywem. Bank, jednak nie mając dużego wyboru, może w celu pozyskania kapitału sprzedać nasz kredyt innej instytucji finansowej.

Dla kredytobiorcy sytuacja zasadniczo się nie zmienia, poza tym, że spłaca kredyt do innego banku. W Polsce, póki co takie sytuacje należą do rzadkości.

WYPOWIEDZENIE KREDYTU, CZYLI TO CO NAS NAJBARDZIEJ INTERESUJE

Zdecydowana większość osób biorących kredyt hipoteczny jest tak zaoferowana zakupem nieruchomości, że nie zadaje sobie trudu dokładnego przestudiowania umowy kredytowej. Diabeł jak zawsze tkwi w szczegółach.

W pewnej umowie, którą sprawdzałem dla klienta, znajdował się zapis mówiący, że jeżeli dochody kredytobiorcy spadną o 10% lub obciążenia wzrosną o 4%, to bank ma prawo zażądać nowych zabezpieczeń lub wypowiedzieć kredyt.

CO OZNACZA SPADEK DOCHODÓW O 10%?

Założmy, że w momencie podpisania umowy kredytowej dochody netto naszego kredytobiorcy wynosiły 4000 zł miesięcznie. Po 3 latach sytuacja na rynku pracy się pogorszyła i jego zarobki spadły do 3500 zł. Zgodnie z umową zawartą z bankiem jest to wystarczająca przesłanka, aby wypowiedzieć umowę kredytu.

Co oznacza wzrost obciążeń o 4%?

Tu sytuacja jest wprost kuriozalna. Założmy, że dana osoba zaciągnęła kredyt na 10 lat na kwotę 200 tys. zł, o zmiennym oprocentowaniu wynoszącym na dzień przyznania kredytu 5,5% w skali roku. Miesięczna wysokość raty (raty równe) wynosi 2170 zł. Po pewnym czasie Rada Polityki Pieniężnej podnosi stopy procentowe, zaledwie o 2%, przez co wysokość odsetek od kredytu wzrasta do 7,5%.

Wysokość płaconych co miesiąc rat wzrasta automatycznie do

2370 zł. Niby to tylko 200 zł różnicy. W praktyce te 200 zł różnicy w stosunku do 4000 tys. dochodu oznacza wzrost obciążeń o 5%, co znowu jest przesłanką pozwalającą na wypowiedzenie kredytu.

Czytajmy zatem po kilka razy to, co podpisujemy, bo w sytuacji podbramkowej bank nie zawaha się zastosować zapisów, na które ostatecznie się zgodziliśmy podpisując umowę, w takim, a nie w innym brzmieniu.

ZAPISY ZAPISAMI, A PRAKTYKA SWOJĄ DROGĄ

Odsetek zagrożonych kredytów wynosi obecnie 7%. Banki stosują różne wyliczenia, ale generalnie są to kredyty, których wartość przekracza wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie oraz kredyty opóźnione w spłacie.

W sytuacji, gdyby doszło do najczarniejszego scenariusza, to właśnie ci kredytobiorcy w pierwszej kolejności otrzymaliby wezwania do natychmiastowej spłaty.

Jest jednak pewien trik, aby podnieść poziom bezpieczeństwa. Jeżeli wartość naszego kredytu niebezpiecznie zbliża się do wartości nieruchomości wynikającej z umowy kredytowej, możemy przeprowadzić ponowną wycenę przy pomocy rzeczoznawcy wskazanego przez bank. Ostatecznie mieszkanie kupowaliśmy w stanie surowym i być może jest szansa, że obecnie jego wartość trochę nominalnie wzrosła, w stosunku do dnia, w którym braliśmy kredyt. Jeżeli z dokumentów kredytowych wynika, że dana nieruchomość warta była powiedzmy 300 tys. zł, a według naszej wiedzy jest droższa, to czasem warto porozmawiać z bankiem o ponownej wycenie, dzięki czemu nasz kredyt zniknąłby z pozycji „zagrożonych”, co postawiłoby nas w dużo lepszej sytuacji, gdyby bank zaczął wypowiadać kredyty.

SYTUACJA Z ŻYCIA WZIĘTA

W 2005 roku firma X wzięła kredyt na zakup nieruchomości pod siedzibę firmy. Koszt nieruchomości 1.3 mln zł, z czego 800

tys. pochodziło ze środków własnych, zaś 500 tys. z kredytu bankowego. Remont nieruchomości pochłoniął kolejne 600 tys. w całości ze środków własnych.

W połowie 2008 roku bank udzielający kredytu, który obsługiwał firmę X od 4 lat, zażądał ponownej wyceny nieruchomości. Wartość 3 mln zł, a kredyt pozostały do spłaty 350 tys. zł. Zabezpieczaniem kredytu była hipoteka na nieruchomości, osobiste poręczenia członków zarządu firmy X oraz przelew wierzytelności ze stałego kontraktu, w wysokości około 100 tys. / m-c. Przez cały okres kredytowania nie było żadnych opóźnień w spłacie kredytu.

Mimo tak dobrych zabezpieczeń 3 miesiące później bank wypowiedział kredyt w terminie 30 dni, uzasadniając swoją decyzję ogólnym pogorszeniem się sytuacji w branży, w której działała firma X.

Działania banku doskonale oddają zachowania instytucji finansowych, gdy zagrożona jest płynność, a kadra zarządzająca stoi przed widmem utraty pracy.

NBP – OSTATNIA DESKA RATUNKU

Gdyby w Polsce nagle załamała się płynność w sektorze bankowym, z dużym prawdopodobieństwem banki będą mogły liczyć na pomoc z NBP. Generalnie, na świecie mamy tendencje do ratowania banków nowym dodrukiem pod różnymi postaciami. To, co zapoczątkował FED przejęły inne banki centralne, a ostatnio także EBC. W sytuacji przyzwolenia z Bazylei (Bank Rozrachunków Międzynarodowych) na takie działania wszystko jest możliwe. Najważniejsze jest przetrwanie sektora bankowego. To, że za wszystko zapłacą podatnicy wyższą inflacją się nie liczy.

Moim zdaniem, gdyby doszło do sytuacji, w której wielki bank byłby zagrożony upadkiem, to najprawdopodobniej złe kredyty zostałyby zapakowane w jeden toksyczny produkt, a następnie w pełnej cenie sprzedane funduszowi rządowemu lub bezpośrednio

do banku centralnego. Wielokrotnie tak robiono i nie widzę na razie nic, co stałoby na przeszkodzie dla kontynuacji tego procederu.

PODSUMOWANIE

Przypuszczalny ratunek ze strony rządu czy NBP nie zmienia absolutnie faktu, że każdy, kto zaciągnął kredyt na zakup nieruchomości powinien bardzo dokładnie przestudiować umowę kredytową, aby wiedzieć czego może się spodziewać.

W 2008 roku sytuacja zmieniła się dramatycznie, zaledwie w ciągu kilku miesięcy. Ewentualnym wypowiedzeniem umów kredytowych w pierwszej kolejności zagrożone są osoby, w przypadku, których wartość kredytu przekracza wartość nieruchomości lub osoby, które mają opóźnienia w spłatach kredytów.

Aby zminimalizować ryzyko wypowiedzenia kredytu powinniśmy zrobić wszystko, co możliwe, aby pokazać bankowi, że spłata naszego kredytu jest niemalże pewna, a nasza sytuacja finansowa bardzo stabilna.

Pamiętajmy, jednak, iż dla banku zawsze ważniejszy będzie interes udziałowców niż interes klientów.

Autor: Trader21

Źródło: [Independent Trader](#)

Nadesłano do „Wolnych Mediów”