

Nadciągą hipoteczne tsunami

18 lipca 2012

Już ponad 1/3 udzielonych pożyczek hipotecznych przewyższa wartość kredytowanych nieruchomości, a ich łączna suma sięgnęła 100 mld zł – szacuje Narodowy Bank Polski. To niepokojące wskaźniki. Banki nie są przygotowane – zarówno finansowo, jak i prawnie – na sytuację, gdy kredytobiorcy przestają spłacać swoje długi, a wpływy ze sprzedaży nieruchomości nie pokrywają zadłużenia.

W okresie boomu mieszkaniowego banki chętnie udzielały kredytów powyżej wartości nieruchomości. Klienci pożyczali więcej niż kosztowała ich nieruchomość, bo górkę finansową przeznaczali na wykończenie i umeblowanie mieszkania oraz pokrycie kosztów transakcji. Dla banków zabezpieczeniem pożyczek miały być mieszkania, których wartość z roku na rok rosła.

Banki nie przewidziały lub też zlekceważyły możliwość załamania na rynku mieszkaniowym, a w wypadku kredytów walutowych również osłabienia złotego. Tymczasem połowa kredytów udzielonych we frankach szwajcarskich w okresie styczeń 2007–grudzień 2011 już przekracza cenę nieruchomości z okresu podpisywania umowy kredytowej. Sytuacja jest poważna, bo większość osób brała pożyczki właśnie we frankach. Poza tym ceny nieruchomości nadal spadają, a złoty nie jest stabilny.

Według NBP około jednej piątej banków realizuje straty na kredytach mieszkaniowych. Jak podaje Biuro Informacji Gospodarczej, niesolidnych dłużników przybywa. Po pierwszym półroczu br. już prawie 2,2 mln osób nie reguluje płatności w terminie. Gdy cena nieruchomości spada, nawet przejęcie jej przez bank nie rozwiązuje problemu, bo bankowi trudno będzie sprzedać ją za cenę równą kwocie zadłużenia. Pierwsza licytacja zaczyna się od 3/4 wartości nieruchomości, druga już od 2/3. Bank musi jeszcze pokryć koszty egzekucji i

wynagrodzenie komornika. Musi się też liczyć z sytuacją, że nieruchomości nie sprzeda, co wydłuży procedurę odzyskiwania długu.

Aby ratować banki przed wstrząsem, Komisja Nadzoru Finansowego zaleciła im dodatkowe zabezpieczenia kredytu, np. przez obciążenie innej nieruchomości czy dodatkową polisę ubezpieczeniową. Tyle że działania te już nie wystarczą. NBP proponuje, aby banki tworzyły dodatkowe rezerwy na wypadek strat na hipotekach, chce też zapisać w prawie, jaki ma być stosunek kredytu do wartości nieruchomości. To z kolei oznacza, że trzeba zmienić przepisy, czego nie robi się z dnia na dzień.

Gdy sektor bankowy hulał z kredytami, nadzorcy milczeli. Teraz, gdy nadciąga hipoteczne tsunami, wpadają w popłoch i próbują pomóc bankom. Tym, którzy wzięli kredyty hipoteczne i teraz mają kłopot z ich spłatą, nikt nie pomoże. Jak zawsze pozostaną sami ze swoimi zobowiązaniami.

Opracowanie: Dorota Skrobisz

Źródło: Gazeta Polska Codziennie i Niezalezna.pl