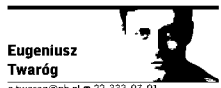


Banki coraz częściej zajmują mieszkania

Rośnie liczba niespłaconych kredytów mieszkaniowych. Przejęcie lokum to jednak ostateczność, bo banki próbują dogadać się z zadłużonymi. Na ulgi nie mogą liczyć tylko spekulanci. ▶4-5

Banki windykują za

Przejęcie mieszkania to ostateczność. Mniej cierpliwości instytucje mają do tych, którzy spekulowali



Eugeniusz Twaróg
etwarog@pb.pl • 22-333-97-01

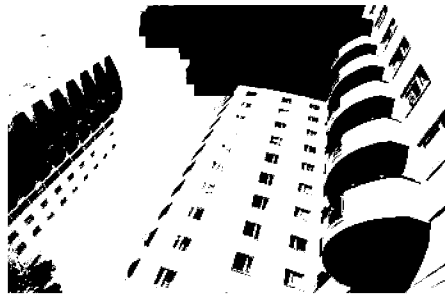
W czerwcu banki windykowały 959 kredytów. Trzy razy więcej niż w marcu.

Od września amerykańska telewizja Spike TV zaczyna emisję premierowych odcinków reality show o dwóch windykatorach zajmujących się sprzedażą domów zajętych przez banki dłużnikom w Salt Lake City. W Polsce rzecz trudna do wyobrażenia. Pomijając aspekty moralne, nie bardzo byłoby gdzie nakręcić program, bo postępowań komorniczych jest u nas bardzo mało. Co zatem dzieje się z dłużnikami, którzy zaprzestali spłaty kredytu? A jest ich przecież całkiem sporo. Według najnowszych danych Komisji Nadzoru Finansowego, w całym portfelu kredytowym sektora bankowego stracone i zagrożone kredyty stanowią 1,8 proc. Niewiele. Kiedy jednak przełożymy procenty na liczby, to sprawa wygląda poważniej — 28,5 tys. osób przestało spłacać kredyt lub ma poważne opóźnienia. Nie wiadomo, ilu z nich podlega windykacji. Jednak ich liczba rośnie. Tak przynajmniej wynika z da-

nych gromadzonych przez Związek Banków Polskich (ZBP) od największych banków kredytujących kupno nieruchomości, do których dotarł „Puls Biznesu”. W czerwcu liczba windykacji skoczyła do 959 z 294 w marcu. A nie są to pełne dane, bo nie wszystkie banki ujawniają liczbę tego typu spraw w ankiecie wysyłanej do ZBP. To oznacza, że na rynek co miesiąc powinna trafiać do sprzedaży pula kilkuset mieszkań przejętych od dłużników. Tam ich jednak nie widać.

— Są to śladowe ilości ofert — mówi Marcin Gołębiwski analityk nieruchomości redNet Consulting.

Spekulanci na celowniku
W USA rynek mieszkań zajętych przez banki to potężna część wtórnego obrotu nieruchomości. U nas nawet nie zaczął się tworzyć, bo banki postępowanie komornicze traktują jak ostateczność. Nie chcą wyrzucać dłużników z mieszkań zarówno ze względów wizerunkowych (telewizje miałyby używanie nie mniejsze niż Spike TV w Stanach), jak i praktycznych. Bank zajmuje się obrotem pieniędzmi, a nie nieruchomości. Zresztą najczęściej udaje się z dłużnikiem ułożyć, unikając przykrych dla obu stron konsekwencji.



► **Bloki w windykacji:** W czerwcu do windykacji trafiło blisko 1 tys. mieszkań. To oznacza, że banki przejęły całe duże osiedle. (FOT. BS)

— Klientów niespłacających rat dzieli na trzy grupy — mówi prezes banku, który posiada jeden z większych portfeli kredytowych.

W pierwszej są ci, którzy wpadli w problemy finansowe nie z własnej winy: stracili pracę, zarabiają mniej lub z powodów losowych czy zdrowotnych nie mogą udźwignąć ciężaru rat.

— Czasem wystarczy wydłużyć okres spłaty. Wtedy rata miesięczna maleje i klient jest w stanie obsługiwać kredyt. Innym rozwiązaniem są wakacje kredytowe, czasowe obniżenie raty, spłata tylko odsetek. W ostateczności klient sprzedaje mieszkanie i spłaca dług — wyjaśnia nasz rozmówca.

Banki znacznie mniej cierpliwości mają do klientów, którzy kupili mieszkanie w celach inwestycyjnych. Sporo osób zadłużyło się w szczyście koniunktury, głównie we franku, żeby zainwestować w nieruchomości. Wielu liczyło na złoty strzał, a skończyło się strzałem w kolanach.

— Jeśli ktoś nie płaci rat za mieszkanie, w którym nie mieszka, staramy się szybko windykować kredyt. Najczęściej wartość nieruchomości jest niższa od wartości kredytu, wtedy bank udziela pożyczki zabezpieczonej i wchodzi na inną hipotekę dłużnika, nawet na drugiej pozycji — wyjaśnia prezes banku.

Do trzeciej grupy należą klienci, obierający strategię, że jeśli nie będą się odzywać, odpowiadali na wezwania, to może bank zapomni. Zwykle jednak dłużnicy starają się uniknąć problemów.

— Pokłosiem gwałtownych wahań kursu franka w sierpniu nie był wzrost liczby kredytów, które przestały być obsługiwane. Odnotowaliśmy natomiast pewną liczbę niedopłat na rachunkach. Klienci płacili 80 proc. kwoty, informując, że resztę zapłacą w kolejnym miesiącu — mówi szef działu hipotek w jednym z banków.

Niechętni windykatorzy

Nie wiadomo, czy czerwcowy wzrost liczby windykowanych kredytów jest oznaką mocnego trendu wzrostowego, czy zjawiskiem incydentalnym. Z historycznych zestawień ZBP wynika, że miesięczne wahania bywają znaczące. Jedno jest pewne — liczba windykacji będzie rosła wraz ze starzeniem się portfela i rosnącą liczbą kredytów. Ale nawet wtedy banki niekoniecznie zrezygnują z windykacji na własną rękę i zdecydują się oddać je w ręce specjalistów.

— To trudny rynek. Ważny jest zarówno aspekt społeczny związany z windykowaniem

nieruchomości, jak też finansowy. W przypadku kredytów hipotecznych mówimy o kosztownych inwestycjach. Są one zabezpieczone, co oznacza, że cena będzie wyższa niż w przypadku pożyczek konsumencieckich, a zwroty relatywnie niższe — mówi Michał Zasepa, członek zarządu Kruka.

Jego firma dotychczas kupiła kilkadziesiąt kredytów hipotecznych, ale tylko przy okazji kupowania konsumencieckich pożyczek niezabezpieczonych. Michał Zasepa przyznaje jednak, że liczba kredytów straconych jest już na tyle duża, że „zaczyna wymagać wypracowania rozwiązań od windykatorów”.

Wielkich perspektyw dla rynku używanych mieszkań po windykacji na razie nie widać też pośrednicy w obrocie nieruchomościami. Z małym wyjątkiem.

— To jest interesujący rynek, ale raczej nie w kontekście przejmowania nieruchomości osób indywidualnych, lecz od deweloperów. Przejmujemy wtedy całą pulę w jednej lokalizacji — mówi Paweł Grządka, prezes CEE Group Property.

Zarządzana przez niego firma współpracuje z bankiem, który przejął dwie inwestycje od dewelopera.

długi

Mapa hipotecznych dłużników

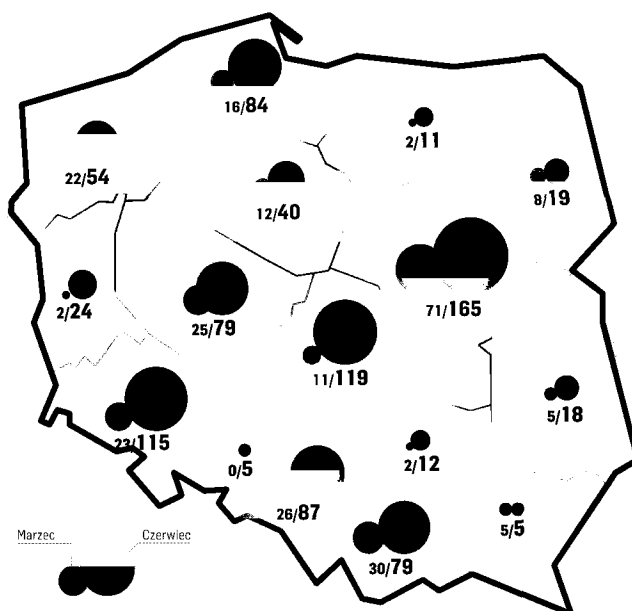
294

Tyle kredytów windykowały
banki w marcu...

959

...a tyle w czerwcu tego roku

► w tym w poszczególnych województwach (marzec vs czerwiec)



Źródło: ZBP