

REKLAMA

**Kredyty hipoteczne**Doradzamy
już od 2003 roku**Niezależny Doradca Kredytowy**Polecam
*Krzysztof Rzymki***NOWY ADRES! Olsztyn, ul. Orkana 13, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl**

Pomoc dla hipotecznych bankrutów

Na światło dzienne wyszły plany Związku Banków Polskich związane z pomocą dla klientów, którzy wpadli w tarapaty finansowe, zaciągając kredyt hipoteczny. Plan jest następujący: klient odda mieszkanie, a w zamian będzie miał prawo do jego wynajmowania.

Szkodowość kredytów hipotecznych wynosi zaledwie 3%. To oznacza, że tylko kilka procent klientów nie spłaca prawidłowo rat za mieszkanie. Na tle Europy i świata to bardzo niski wskaźnik. Inne kraje mogą nam pozazdrościć zdrowego portfela kredytów hipotecznych. Bankowcy, uważni obserwatorzy, ekonomiści zdają sobie jednak sprawę, że część kredytów to prawdziwa bomba zegarowa, która niebawem może z hukiem wybuchnąć. Doty-

czy to głównie kredytów zaciąganych w obcych walutach z 2008 roku. Klienci korzystali z kredytów w CHF (frank szwajcarski) przy kursie ok. 2 zł, dziś ten kurs sięga ok. 3,5 zł. W tym czasie ceny nieruchomości osiągnęły szczyt.

Jak sytuacja wygląda dzisiaj? Jeżeli klient nabył w Olsztynie mieszkanie za 300 tys. zł (cena za metr kwadratowy to 6 tys. zł), to dziś wartość jego mieszkania to ok. 225 tys. zł (cena za metr kwadratowy to 4,5 tys. zł). Je-

śli zaciągnął kredyt w CHF, to dziś jego zadłużenie to ok. 320 tys. zł. Reasumując, klienci mają tanie mieszkania i wysokie kredyty. Oznacza to, że w sytuacji skrajnej ze sprzedaży nieruchomości nie wystarczy pieniędzy na spłatę kredytu. Jeśli doszłoby do przejęcia mieszkania przez bank i sprzedaży na licytacji komorniczej, to w naszym przypadku kwota uzyskana będzie stanowiła ok. 170 tys. zł (na drugiej licytacji cena to 3/4 wartości rynkowej). Kredyt do spłaty to ok. 320 tys. zł, więc niedobór wyniesie ok. 150 tys. zł.

Szacuje się, że liczba kredytów przekraczających wartość zabezpieczenia nieruchomości to ok. 200 tysięcy. I właśnie te kredyty spędzają sen z powiek bankowcom i nadzorowi finansowemu. Jest taka zasada: jeśli jeden klient nie spłaca kredytu, to jest to problem klienta, jeśli kilkuset klientów nie spłaca kredytów, to jest to problem banków, jeśli natomiast kilkadziesiąt tysięcy klientów nie spłaca kredytów, jest to już problem całego systemu finansowego kraju.

Prawdą jest to, że kredyty hipoteczne zaczynają się psuć w 7-8 roku od ich zaciągnięcia. Ten czas nieubłaganie nadcho-



dzi. Do tej pory część klientów, by móc regulować raty hipoteczne, zaciągała inne kredyty, pożyczala od rodziny, wyciągała wszystkie zaskórniaki. Tak jednak nie będzie zawsze. Mając to na uwadze, Związek Banków Polskich oraz Komitet ds. Finansowania Nieruchomości ujawnił jeden ze swoich pomysłów na rozbrojenie tej bomby. Klienci, którzy nie będą mogli już dłużej spłacać rat, przekażą swoją nieruchomość i w zamian staną się jej najemcami. Od tego momentu nie będą już spłacać rat kredytu. Jedynym kosztem będzie czynsz najmu. Mieszkania przejmowałby fundusz inwestycyjny, środki na odkup pochodziłyby z fundu-

fot. Photos.com

szu na wynajem. Takie fundusze już powołano i w dużych miastach Polski zajmują się kupnem mieszkań od deweloperów, a następnie wynajmem. Korzyściami dla klienta byłoby zmniejszenie obciążeń miesięcznych i wyjście z pętli zadłużenia. Dla banków pozbycie się kredytobiorców, którzy nie płacą w terminie.

Jest oczywiście drugie dno. Czy ktoś jeszcze wierzy, że banki robią coś za darmo, bezinteresownie? Czy na pewno jest przyzwolenie społeczeństwa na to, by z budżetu państwa pomagać wąskiej grupie zadłużonych? Osoby,

które spłacają kredyt w terminie, muszą jeszcze ze swoich podatków pomóc temu zadłużonemu. Moim zdaniem banki boją się strat, które mogą niebawem ponieść. Nowelizacja prawa upadłościowego wchodzi w życie 31 grudnia 2014 r. Prawdopodobnie sądy masowo będą ogłaszały upadłość konsumencką i banki nigdy już nie odzyskają części długów od upadłych kredytobiorców.

Krzysztof Rzymki

REKLAMA

TANIE AGD
DO ZABUDOWY I WOLNOSTOJĄCE
Olsztyn, ul. Lubelska 23A, bud. 4
tel. 48 89 677 18 11

DESIGN MEBEL
MEBLE NA WYMIAR
Olsztyn, ul. Lubelska 23A bud. H,
tel. 606 695 318, www.designmebel.eu

4KATY
BIURO NIERUCHOMOŚCI
POŚREDNICTWO (SPRZEDAŻ, WYNAJEM, ZAMIANY)
DORADZTWO KREDYTOWO-BANKOWE
tel.: 89 519 56 61 500 071 49 6
www.4katy.olsztyn.pl

Wilczyńskiego 23
10-689 Olsztyn
D.H. ŚLIWA I Piętro



UBEZPIECZENIA
KOMUNIKACYJNE: OC AC
MIESZKANIA, DOMY
NA ŻYCIE
FIRMY
INNE

TEL.: 888 337 098
888 337 099