

Už žádné ohledy

Na trhu je dvacet tisíc nemovitostí, které Češi nesplácejí, a další rychle přibývají

Máte potíže se splácením hypotečního úvěru? Podobné je na tom zhruba dvacet tisíc Čechů. Z údajů České národní banky (ČNB) vyplývá, že Češi jsou v prodlení déle než devadesát dní u hypotečních úvěrů v celkové hodnotě téměř jednatadvacet miliard korun, což odpovídá více než dvanácti tisícům problémových půjček zajištěných nemovitostí. Další tisíce domů či bytů jsou dle odhadů poradenské společnosti Ernst & Young coby zástava nesplácených úvěrů stavebních spořitelen. „Odhadujeme tento počet na šest až osm tisíc nemovitostí,“ tvrdí expert firmy na řešení nesplácených pohledávek Radek Laštovička. Aktuální data ČNB ukazují, že hodnota úvěrů ze stavebního spoření, u kterých jsou klienti v prodlení se splátkami, činí už 3,5 miliardy korun.

ČEKÁNÍ NA ZÁZRAK

Situace se nelepší a bankám se vzhledem k vývoji tuzemské ekonomiky nedaří přimět neplatiče k disciplíně. Na tom přitom založily svou strategii – doufaly, že se jim klienty podaří znovu „rozplátnit“. Finanční domy stále shodně tvrdí, že nesplácené hypotéky dokážou řešit vlastními silami, a připomínají, že problémové

hypotéky tvoří nepatrnou část jejich portfolia, tudíž není třeba se znepokojovat. Jenže vývoj tomu příliš nenasvědčuje. Rychlý růst počtů a objemů nesplácených hypoték se jim zastavit nedaří.

V současné době už hypoteční úvěry po splatnosti déle než devadesát dní činí dvojnásobek toho, co v polovině roku 2009 a více než pětinašobek hodnoty z doby před čtyřmi lety. „Z prudkého nárůstu nesplácených hypoték by se dalo dovozovat, že některé hypoteční banky nevládají situaci, nemají dostatečnou lidskou kapacitu na řešení nesplácených úvěrů, případně nemají odvahu přiznat si hloubku problému a čekají na zázrak v podobě rychlého oživení české ekonomiky,“ říká Laštovička.

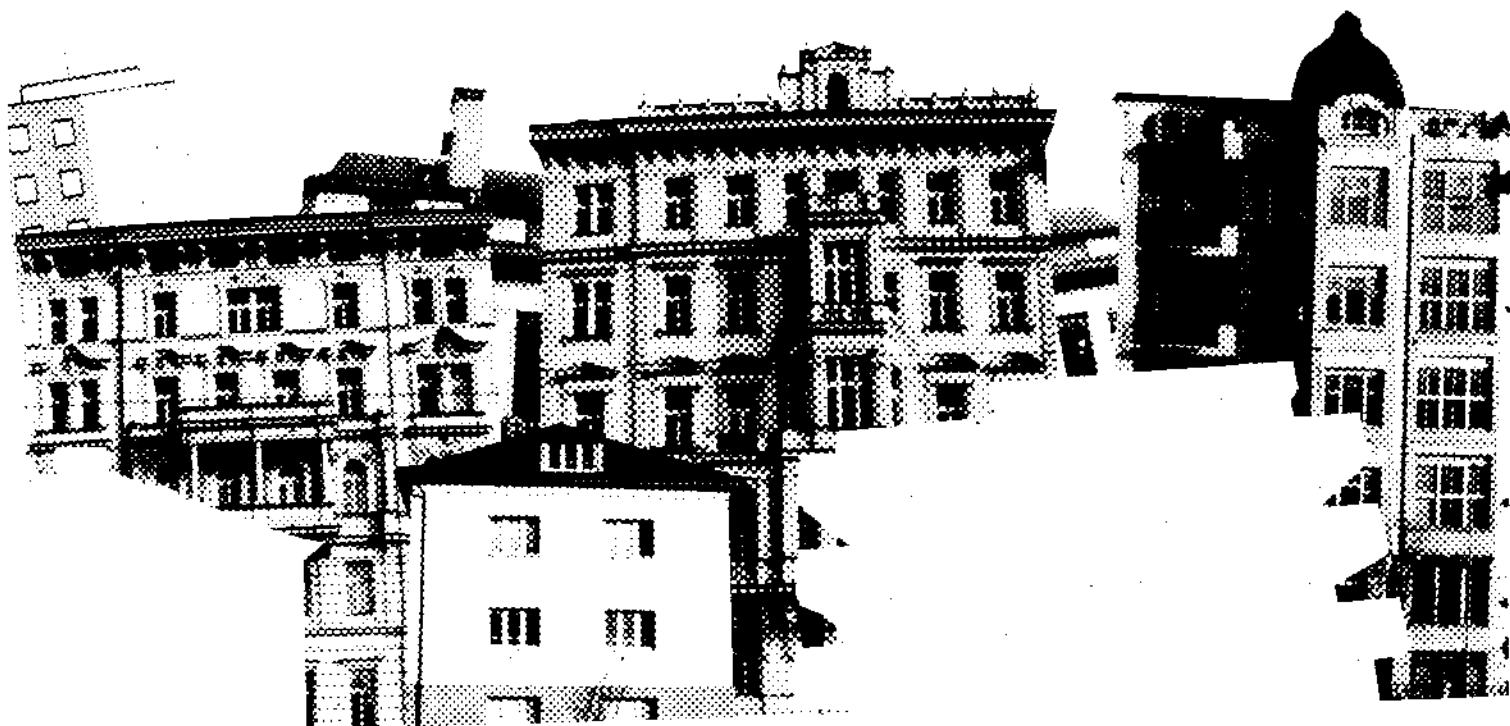
Procentuálně sice růst podílu problémových hypoték nevypadá nijak závratně, ovšem pouze díky tomu, že se bankám daří prodávat nové hypoteční úvěry. Tím se podíl těch špatných, vyjádřený v procentech, brzdí. „Můžeme potvrdit, že nejčastěji přestanou lidé splácet hypotéky staré přibližně tři roky. Vzhledem k tomu, že roky 2007 a 2008 byly vrcholem v poskytování nových hypoték, bude v současné situaci padat do kategorie těch nesplácených vyšší počet úvěrů

zajištěných nemovitostí,“ poznamenal Laštovička z Ernst & Young.

A právě řešení nesplácených hypoték ze zmiňovaného období bude banky bolet nejvíce. Tehdy se totiž masivně prodávaly stoprocentní hypotéky, na kterých nyní v případě jejich nesplácení odepíšu největší ztráty. A banky přiznávají, že masivní prodej stoprocentních hypoték nebyla dobrá volba. My jsme to hodně omezili. Stoprocentní hypotéka je v hypotečním byznysu to nejrizikovější,“ tvrdí například místopředseda představenstva Hypoteční banka Petr Ilaváč.

A PŘECE TO DRHNE

Jakkoli banky malují v oficiálních vyjádřeních situaci na růžovo, v jednotlivých oblastech začínají přiznávat, že se jim nedaří. Například nedobrovolné dražby jim v poslední době stále častěji překazí exekuce či osobní bankrot. Nucený prodej formou nedobrovolné dražby je přitom pro banku poměrně efektivním řešením, jak se zbavit hypotéky, která už je déle než devadesát dní po splatnosti, a klient odmítá nebo není schopen splácet. Banka má do tří měsíců peníze a po zaplacení nákladů na draž-



nesplácené hypotéky

www.euro.cz | 15. listopadu 2011

Objem nesplácených úvěrů zajištěných nemovitostí
(v mld. Kč)

Nesplácené hypotéky	20,9 (3,26 %)
Nesplácené úvěry ze stavebního spoření*	3,5 (3,79 %)

podle ÚVČB, k 20. 9. 2011

*Až do konce 0. úvěry poskytnuté stavebními spořitelnicami a zřídlení zajištěné nemovitostí

bu pokryje až osmdesát procent hodnoty pohledávky. Jenže klienti, kteří nehradí hypotéku, už obvykle nestíhají splácet minimálně jeden další úvěr, který velmi často končí exekucí příkazem. Jelikož počet exekucí stále roste, exekuční příkazy se objevují stále častěji i na nemovitostech zatížených hypotékou. A takovou nemovitost banka nemůže dát do dražby, byť se třeba jedná o exekuční příkaz na jeden tisíc korun. „Vyplyývá to ze zákona o veřejných dražbách. Pokud s tím exekutor nesouhlasí, nemovitost do dražby jít nemůže. A takových případů přibývá.“ potvrzuje šéf společnosti Eurodražby.cz Radim Hasmann.

Při nedobrovolných dražbách spolupracuje se společností Eurodražby.cz například Česká spořitelna, která přiznává, že exekuce může pro banku znamenat komplikaci. V konečném důsledku může vést až k tomu, že finanční dům od dražby upustí. „U malých exekucí se to dělá tak, že je nejprve vyplatíme. Pak jsou ještě exekuce, které jsou komplikovanější a jež vidíme jako spekulativní. Ve chvíli, kdy vyplatíte jednu, tak jsou na řadě další, třeba z nesplácené směnky, a to je pak problém.“ popsala situaci šéfka odboru vymáhání a restrukturaliza-

Klienti, kteří nehradí hypotéku, už obvykle nestíhají splácet minimálně jeden další úvěr

ce České spořitelny Marie Švagrová během své přednášky na půdě České bankovní asociace. Šlo o diskusní setkání k tématu nesplácené hypotéky, které v polovině listopadu pořádala inkasní společnost M.B.A. Finance.

Česká spořitelna dává do nedobrovolných dražeb asi patnáct nemovitostí měsíčně. „Průměrně se dražbou pokryje pětasedmdesát procent jistiny pohledávky, tedy po zaplacení všech nákladů souvisejících s dražbou,“ tvrdí Švagrová.

URGUJEME, URGUJEME

Kromě exekucí komplikuje nedobrovolné dražby také insolvence. „Ve chvíli, kdy klient přestává splácet hypotéku, už v podstatě vyčerpá všechny další možnosti. Třeba si i půjčil, aby mohl splácet hypotéku, takže pak už oprav-

du funguje úvěrová smrt, která je pro něj cestou do pekel,“ zmiňuje Švagrová. Počet lidí, kteří vyhlásí osobní bankrot, tudíž roste. A v takovém případě může banka na nedobrovolnou dražbu nemovitosti rovněž raději zapomenout. „V okamžiku prohlášení úpadku dlužníka již není možné s jeho majetkem jakkoli nakládat a vše přechází do působnosti insolvenčního správce. Banka jakožto zajištěný věřitel nesmí dát nemovitost do dražby. Pouze přihlásí pohledávku do předmětného řízení, kdy dražbu realizuje insolvenční správce,“ vysvětlil právník z advokátní kanceláře Fabian & Partners Lukáš Koukal. Vzhledem k přetížení tuzemských soudů se ale insolvenční řízení vleče. Kvůli nedávnému zpřísnění požadavků na insolvenčního správce je navíc těchto lidí málo. Pro banku se pak takový způsob řešení pohledávky stává velmi neefektivním. „Pokud jde o insolvence, to nás trápí velmi. Teď máme asi 450 přihlášek,“ říká za Českou spořitelnu Švagrová.

Banky zatím stále otálejí s tím, sáhnout po službách externích pracovníků a inkasních agentur využívají minimálně. „Sázíme výhradně na interní řešení nesplácených hypoték, neboť nám to vychází efektivněji,“ tvrdí místo-



Města, která spotřebují o 30 % méně energie?

Samozřejmě.

Produce and productivity
for a better world

www.led.com

nesplácené hypotéky

předseda představenstva Hypoteční banky Petr Hlaváč. Na dotaz, co banky dělají v prvních třech měsících, kdy klient přestává splácet, říkají obvykle to, že urgují klienta po telefonu nebo posílají SMS, e-maily či dopisy.

„Banky nemají kapacity do tří měsíců od prodlení se splátkou zajistit osobní návštěvy všech nemovitostí, u kterých dlužníci nespĺácejí úvěry,“ připomíná Laštovička. Jenže právě do tří měsíců od prvního prodlení se splácením je neefektivnější čas, kdy zasáhnout a za dlužníkem zajít, případně se s ním nějak domluvit, což pro banky mohou udělat externí agentury. Třeba stavební spořitelny, jejichž nespĺácené úvěry zajištěné nemovitostí rovněž bobtnají, si služby inkasních agentur nemohou vynachválit. Například Českomoravská stavební spořitelna předala jenom letos těmto firmám tři sta úvěrů v prodlení. „Se spolupracujícími externími firmami i s výsledky, jichž dosahují, jsme spokojeni,“ potvrzuje marketingový šéf ČMSS Rostislav Trávníček.

DESÍTKY, MAXIMÁLNĚ STOVKY

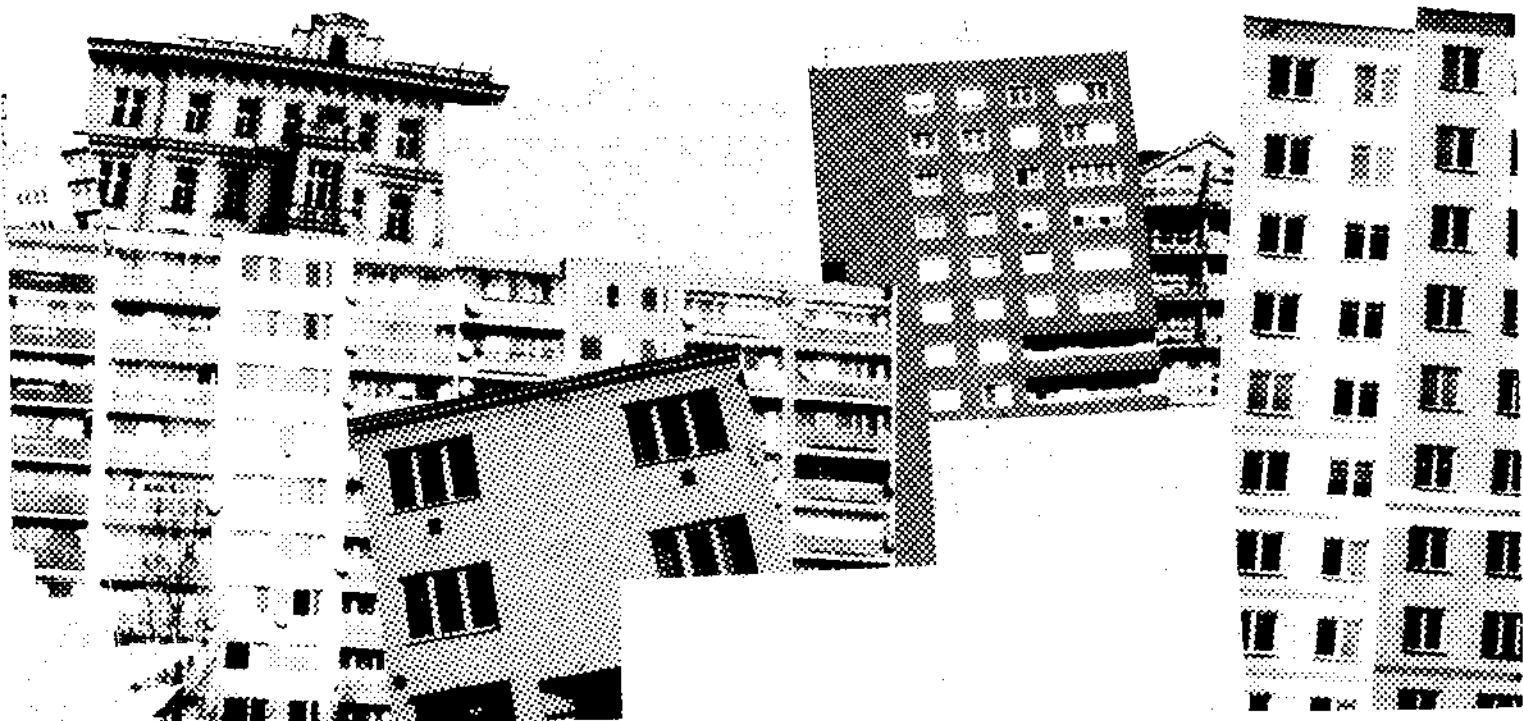
To, čemu by se banky velmi rády vyhnuly, je vrhnout na trh - přímo či nepřímo - velký ob-

To, čemu by se banky velmi rády vyhnuly, je vrhnout na trh velký objem nemovitostí, který by byl schopen zahýbat s cenami na trhu

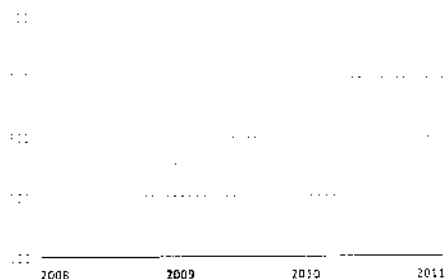
jem nemovitostí, který by byl schopen zahýbat s cenami na trhu. Podle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí se v Česku ročně prodává kolem čtyřiceti až padesáti tisíc bytů. Vzhledem k tomu, že zhruba dvacet tisíc nemovitostí jejich majitelé nespĺácejí, mohla by i pouhá část z tohoto počtu ceny nemovitostí srazit dolů. A bankám by se to vrátilo jako bumerang. Zbavily by se sice nespĺácených hypoték, jenže způsobený pokles cen by snížil hodnotu zástav - nemovitostí, které finančním domům zajišťují například poskytnuté podnikatelské úvěry.

Možná i z tohoto důvodu se zatím finanční domy neodvážily na trhu nabídnout větší balík nemovitostí zatížených nespĺácenou hypotékou k prodeji. K prodeji několika kusů se zatím přiznala jen Raiffeisenbank a dvě stavební spořitelny. „Jedná se nicméně o jednotky kusů ročně. V rámci stanovení vymáhací strategie využíváme i realizaci tohoto kroku,“ uvedla mluvčí Modré Pyramidy Hana Vaněčková. Podobně je na tom i Stavební spořitelna České spořitelny. Asi nejvíce zatím využívala prodej nespĺácených hypoték Hypoteční banka. „V ročním horizontu jsou to desítky, maximálně stovky případů. V poslední době jsme to ale hodně utlumili. Důvodem je fakt, že cena za tyto pohledávky šla dolu o desítky procent,“ popisuje situaci místopředseda představenstva Hypoteční banky Petr Hlaváč. Ostatní zatím vyčkávají. „Velcí hráči se navzájem sledují. V okamžiku, kdy by jedna z bank pustila na trh větší balík nemovitostí, je nebezpečí, že ostatní by se přidaly, neboť v případě propadu reálného trhu hrozí tím, kdo s prodeji přijde později, že prodělají,“ domnívá se Radek Laštovička z Ernst & Young.

Peptávka po nespĺácených hypotékách z portfolií tuzemských bank by přitom byla.



Podíl na celkové výši úvěrů



Podíl na celkové výši úvěrů

Potenciál na tomto trhu vidí například skupina KKCG. Impérium miliardáře Karla Komárka hodlá investovat do nákupu nesplácených hypoték stovky milionů a později i miliard korun. Komárkova KKCG Investments je totiž majoritním vlastníkem společnosti BPI, která se právě na jejich odkup a následný prodej zastavených nemovitostí specializuje. Na trhu se ovšem spekuluje, že zájem mají i další velcí hráči. Co se bude dít v následujících měsících, je jasné. Objem hypoték po splatnosti opět naroste a je otázka, zda bankám nedojde trpělivost a nesáhnou k ostřejším metodám. Čekat na zázrak v podobě ekonomického oživení, díky kterému selepší finanční situace klientů natolik, aby mohli zase začít splácet, totiž potrvá. A čím déle bude toto vyčkávání trvat, tím větší ztráty banky utrpí. O klientech, kteří skončí bez střechy nad hlavou, nehoř jim finanční dům před lety odmával stoprocentní hypotéku, aniž by zohledňoval možná rizika, ani nemluvě.

PETRA PELANTOVÁ • petra.pelantova@euro.cz

