

Krzysztof
Oppenheim

OPPENHEIM ENTERPRISE



Banki nie wystraszyły się udzielania kredytów, które już mają kiepską spłacalność, a zamknęły kurek dla superbezpiecznych kredytów hipotecznych

Głuchy telefon

To, co się wydarzyło w Polsce z kredytami hipotecznymi, przypomina zabawę w głuchy telefon. Jednym z najważniejszych powodów kryzysu finansowego w USA było załamanie się portfela kredytów typu subprime. Zostało to przetłumaczone na język polski jako kredyty hipoteczne wysokiego ryzyka. Jak zadziałał u nas głuchy telefon? Nasze banki zareagowały paniką na pierwszy człon nazwy – zaczęły uciekać od kredytów hipotecznych. A przecież powodem upadłości wielu banków z powodu subprime'ów było wyłącznie to, że były to kredyty wysokiego ryzyka. Normalny rynek kredytów hipotecznych w USA czy innych krajach ma się całkiem dobrze.

Co to jest kredyt wysokiego ryzyka? Jego podstawowe cechy to:

- słabe zabezpieczenie lub brak zabezpieczeń,
- klient o niesprawdzonej wiarygodności lub sklasyfikowany jako mało wiarygodny (ma np. zaległości w spłacie innych zobowiązań),
- jest wysokomarżowy (banki zwiększają oprocentowanie w takich sytuacjach o minimum kilka punktów procentowych).

Czy w Polsce przed wrześniowym „kryzysem” mieliśmy kredyty hipoteczne wysokiego ryzyka? Nie! W żadnym banku. Przez pewien czas (na początku działalności) taką formę kredytu miał w swojej ofercie DomBank - udzielał wówczas kredytów typu subprime na... 17 proc. w CHF (inne banki oferowały wtedy kredyty w CHF z oprocentowaniem około 3 proc.). Gdyby więc nasi bankowcy dokładnie przeanalizowali komunikat, zastanawia-

jąc się, co było przyczyną kryzysu finansowego w USA, oczywiście byłoby, że nas to nie dotyczy.

W Polsce kredyty hipoteczne spłacają się świetnie, wszystkie należą do grup niskiego ryzyka lub średniego ryzyka. Jednak wiadome jest, że z doświadczeń z innych krajów trzeba wyciągnąć wnioski – nasi bankowcy powinni się skoncentrować na analizie wszystkich udzielanych kredytów pod kątem sprawdzenia, czy w ich ofercie są obecnie kredyty wysokiego ryzyka? Odpowiedź brzmi – choć nie we wszystkich bankach – tak!

Są to przede wszystkim szybkie kredyty na dowód osobisty – nawet do 40 000 zł (być może niektóre banki dają więcej). Wystarczy wypełnić wniosek, pokazać dowód – bank bada tylko BIK, nie ma konieczności udokumentowania dochodów. Można więc zrobić rundkę po kilku bankach i następnego dnia mieć na koncie 100 000 zł lub więcej. Nawet jeśli w danym okresie osoba zgłaszająca się po kredyt jest bez pracy. Takie – wciąż bardzo popularne – kredyty z pewnością trzeba by zaliczyć do grupy „bardzo wysokiego ryzyka”.

Od końca września banki absolutnie nie wystraszyły się udzielania takich kredytów (które już mają niekiedy bardzo kiepską spłacalność), a zamknęły kurek dla superbezpiecznych kredytów hipotecznych...

Co do „kryzysu” w Polsce... żadnych istotnych oznak, poza spadkami na giełdzie w ubiegłym roku, nie stwierdzono!

Ale, jeśli wskutek paniki i złej interpretacji tego, co wydarzy-

ło się w USA, banki zrobiły pięć kroków w tył (niektóre nawet osiem) w kwestii udzielania kredytów hipotecznych, to mamy już następujące konsekwencje:

- deweloperzy nie mogą sprzedawać swoich mieszkań, bo klienci nie dostają kredytów,

- skoro banki wiedzą, że deweloperzy mają kłopoty ze sprzedażą, no to z oczywistych względów wycofały się z udzielania kredytów na realizację inwestycji deweloperskich, kwalifikując takie kredyty do grupy „wysokiego ryzyka”. I słusznie! Tak będzie aż do momentu, kiedy banki same nie odblokują kredytów hipotecznych dla kupujących,

- z tego powodu (brak klientów i braku środków z banku na finansowanie budowy) część deweloperów z pewnością ogłosi niebawem upadłość,

- inni deweloperzy z powodu małej sprzedaży i kłopotów z uzyskaniem finansowania rezygnują z realizacji zaplanowanych inwestycji, zwalniając przy tym sporą część pracowników (nawet te największe firmy, jak Dom Development),

- spada popyt na usługi budowlane,

- nie ma chętnych w Polsce do zakupu materiałów budowlanych (w stosunku do okresu sprzed września ub. r.),

- klientów nie mają pośrednicy kredytowi, których w Polsce jest wielu,

- banki o bardzo rozbudowanej infrastrukturze w dziedzinie sprzedaży i administracji kredytów hipotecznych (PolBank, Millennium) nie mają dla swoich ludzi zajęcia.

Brak pracy może dotyczyć setek tysięcy ludzi. A wszystkiemu winien... głuchy telefon.