

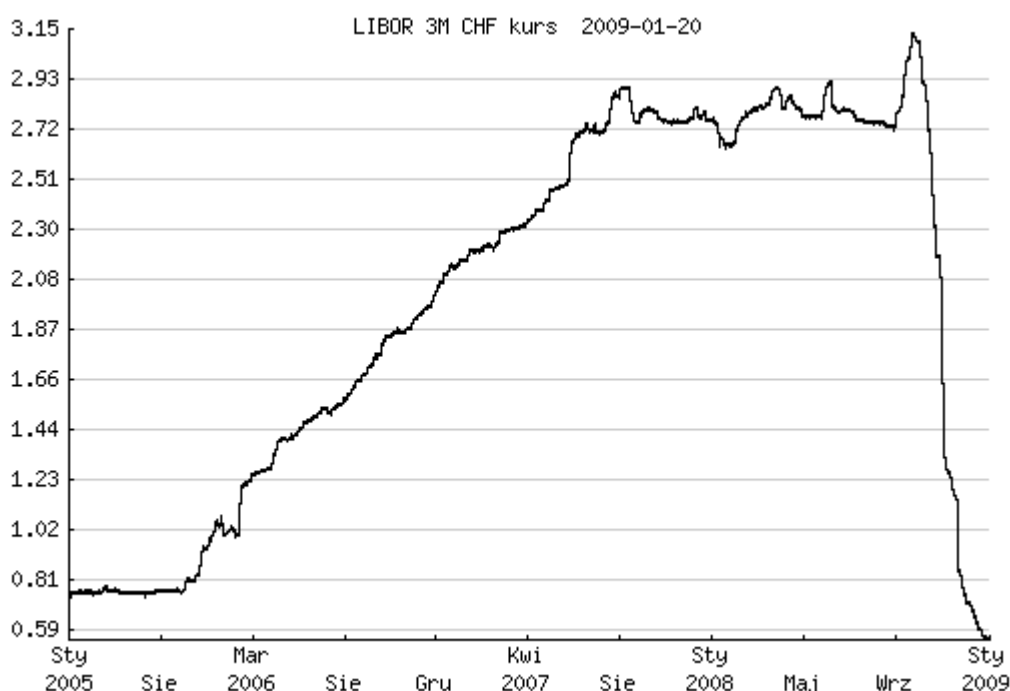
Widmo drogich kredytów zagląda do portfeli

Bankier.pl, 2007-12-07 06:58

W perspektywie kryzysu na rynku amerykańskich kredytów o obniżonej wiarygodności (subprime) większość specjalistów jest przekonanych, że nam problem ten nie grozi w sposób bezpośredni. Sęk jednak w tym, że polscy kredytobiorcy z dnia na dzień w swoich kieszeniach odczuwają wzrost kosztów. Sprawiedliwość rynków jest tutaj ślepa, bo coraz więcej płacą zarówno złotowi, jak i frankowi dłużnicy. I nie ma dobrej recepty na to - trzeba przygotować się na coraz wyższe koszty, ale można przyjąć określoną strategię na trudne czasy.

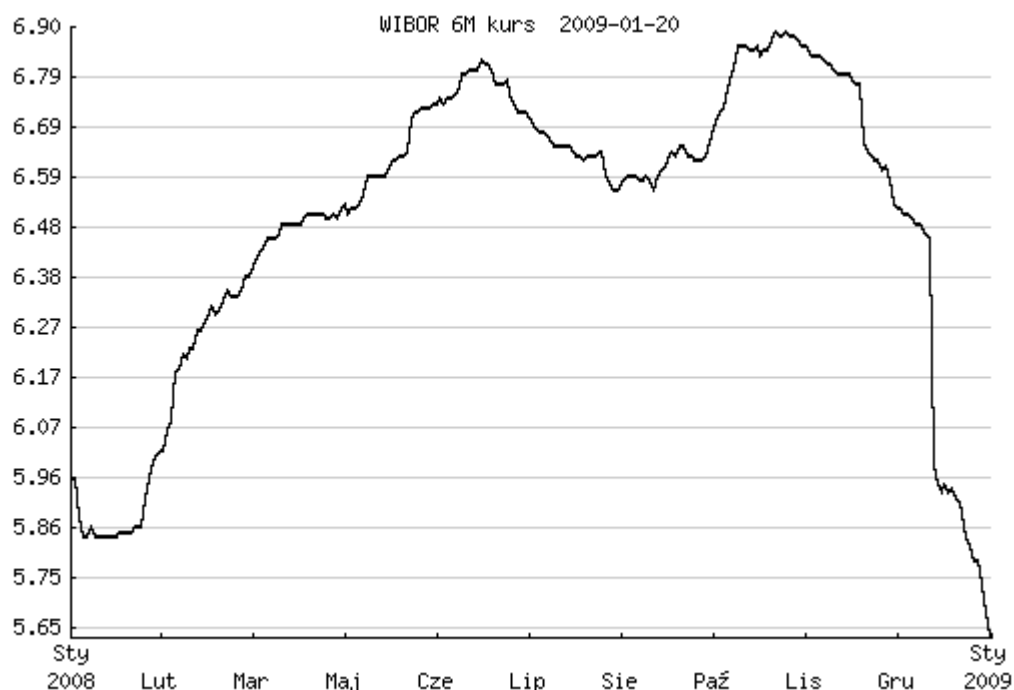
Nasilają się sygnały od naszych Czytelników, że wbrew temu co głosili jeszcze do niedawna niektórzy analitycy kredyty we frankach szwajcarskich są jednak dramatycznie drogie. Zaprzecza to tezie lansowanej w części mediów o nadzwyczajnej opłacalności kredytów denominowanych. Okazuje się więc, że także Polska ma swój rynek kredytów subprime. Są to „tanie” kredyty denominowane we frankach szwajcarskich. Przypomnijmy 2006 rok, kiedy straszono kredytobiorców Rekomendacją S, która miała uniemożliwić zaciąganie kredytów walutowych. Jak to w życiu okazało się, że z dużej chmury spadł mały deszcz. Nie mniej jednak już w najbliższym czasie może ujawnić się kolejny skutek tamtego gorącego, kredytowego lata. Ówczesny hurraoptymizm w udzielaniu kredytów, bo przecież później już nie będzie można, napędził ostatnich niezdecydowanych. Tłumaczono, wtedy, że nowe przepisy uniemożliwią zaciąganie kredytów denominowanych, że ograniczy to możliwość taniego finansowania dla osób o słabszej zdolności kredytowej. Rzeczywiście rekomendacja wprowadzając konieczność legitymowania się o 20 proc. wyższą zdolnością kredytową w porównaniu z kredytem złotówkowym odebrała niektórym kredytobiorcom możliwość finansowania.

W ferworze hossy na rynku nieruchomości zapomniano jednak o podstawowej zasadzie finansowania – o wypłacalności dłużników. W Stanach Zjednoczonych objawiło się to kredytami straconymi po zakończeniu okresu promocyjnego oprocentowania. Zamiast oprocentowania na poziomie 7-8 proc., kredytobiorcy przeskoczyli z dnia na dzień na poziom powyżej dużo powyżej 10 proc. W Polsce może okazać się, że problemy ze spłatą mogą mieć w pierwszej kolejności ci, którzy uciekali przed rekomendacją. Często zaciągali bowiem kredyty na granicy swojej zdolności kredytowej. Dziś wystarczy popatrzeć na wykresy stóp procentowych, żeby sobie zdać sprawę, że koszty tych kredytów są w tej chwili niewiele niższe niż wyrażone w złotych. Bierze się to z tego, że marże w ówczesnych umowach kredytowych były na dość wysokim poziomie, ale dzięki niskiej bazie dawało to relatywnie niskie odsetki.



Czasy taniego pieniądza należą już do przeszłości niemal na całym świecie. Co prawda amerykański FOMC stara się ulżyć kredytobiorcom, ale droga obniżania stóp procentowych przy inflacji w okolicach 4 proc., to na dłuższą metę droga donikąd. W naszym kraju widać już efekty kryzysu, na rynku międzybankowym przyspieszenie wzrostu stawki wibor,

szczególnie na 6M pokazuje, że i do naszych banków dotarła awersja do ryzyka. A nawet więcej – być może instytucje zagraniczne szukają już kapitału pożyczkowego. W konsekwencji tempo wzrostu wibor-u jest już dużo większe niż sygnalizowane podwyżki stóp banku centralnego. Rozdzwięk pomiędzy stopami NBP a rynkiem pokazuje, że banki coraz mniej chętnie pożyczają sobie wzajemnie środki. Dodatkowym argumentem może być spadek nadpłynności sektora i poszukiwanie gotówki na podtrzymanie tempa wzrostu akcji kredytowej, która coraz bardziej jest jednak stopowana przez działy ryzyka w bankach. Sygnały ostrzegawcze są coraz wyraźniejsze, co może sygnalizować, że w 2008 roku na rynku nieruchomości, przede wszystkim mieszkaniowym, może utrwalić się pewien regres, a rynek jak to się mówi przejdzie w fazę rynku kupującego.



Kłopoty złotych nie są być może dla wielu zaskoczeniem, natomiast wiele sprzeciwu budzą coraz droższe kredyty we frankach szwajcarskich skoro twierdzono wszem i wobec, że „Franek” był bardzo przyjazny. Banki zarabiają nie tylko poprzez mechanizm spreadu walutowego (różnicy kursowej), banki rozpoczęły zniwa również odsetkowe. Wyższy libor zwiększa poziom odsetek, co w konsekwencji dla banków oznacza wzrost przychodów. Najbardziej zyskują banki mające własne pasywa w CHF. Wracając do problemów kredytobiorców okazuje się (takie informacje mamy od naszych użytkowników), że kredyty z 2005 roku w CHF są już na poziomie 5,26 proc., czy nawet 5,68 proc. Wszyscy kredytobiorcy powinni spojrzeć w umowy i sprawdzić poziomy marży. Nierzadko można tam jeszcze znaleźć marże na poziomie nawet 3,5 proc.!

Banki mniej pożyczają na finansowanie nieruchomości



Mija boom na rynku pożyczek mieszkaniowych. Jeszcze od czerwca do sierpnia tego roku wartość zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych według Narodowego Banku Polskiego rosła średnio o ponad 5 mld zł miesięcznie. We wrześniu było to już o połowę mniej. Sytuacja wygląda dramatycznie...

[... czytaj więcej](#)

Próba renegocjowania marży powinna być pierwszym krokiem osób, które taki kredyt posiadają. Kolejnym refinansowanie. Na rynku oferty zaczynają się od 1 proc. marży, ale pytanie, czy np. refinansowanie będzie w CHF możliwe. Może się okazać, że zdolności już nie ma i można stać się „zakładnikiem” kredytu. W ostateczności pozostanie przewalutowanie na złote lub refinansowanie kredytem złotowym. Osobiście jestem jednak zwolennikiem kredytów złotych, z uwagi na dodatkowe koszty i ryzyko kredytów denominowanych w walucie obcej. Zwykle oferty kredytów w PLN są bardziej przejrzyste, jeśli chodzi o koszty. W przypadku kredytów denominowanych koszty podwyższa dość swobodnie interpretowany przez banki spread walutowy. Wzrost stawki libor powoduje również, że kredyty w CHF są coraz droższe. Dylemat dla osób stojących w tej dość trudnej chwili przed wyborem waluty kredytu - szczerze mówiąc jest ona tak samo trudna jak np. rok temu, tylko wtedy było na rynku jeszcze dużo optymizmu – „Franek” jest przez aprecjacje złotego ciągle atrakcyjny. Pomijając kwestie zdolności kredytowej przeciętna rata na dziś jest w CHF ciągle o kilkaset złotych niższa. Kredytobiorcy skuszeni wizją niższej raty powinni jednak pamiętać o ryzyku, a sumienie mogą uspokajać nadpłacając kredyt z zaoszczędzonych pieniędzy. Inwestowania na rynku kapitałowym różnicy mimo

uspokajając nadpłacając kredyt z zaoszczędzonych pieniędzy. Inwestowania na rynku kapitałowym różnicy mimo wszystko nie polecałbym. W zaraźliwej awersji do ryzyka najszybciej odpadają rynki wschodzące, a polska giełda nadal się do niech niestety zalicza i tak jest traktowana przez inwestorów.



Na czym polega rządowy plan dla segmentu subprime

Giełdowi inwestorzy z USA wiążą duże nadzieje z ogłoszonym w czwartek rządowym planem dla segmentu subprime. Amerykańska administracja chce zafundować setkom tysięcy właścicieli domów mających problemy ze spłatą swoich długów swoistą „zamrażarkę” odsetkową

[... czytaj więcej](#)

Oceniając rozpaczliwe działania FOMC i administracji amerykańskiej, która chce wprowadzić „zamrażarkę” dla oprocentowania można stwierdzić, że przypomina to gaszenie dużego pożaru wodą z wiadra. Niby robi się coś potrzebnego, ale efekt jest mizerny, a zagrożenie co najwyżej nieco odsunięte w czasie. W czwartek administracja Busha zaproponowała mglisty plan ratowania sytuacji na rynku kredytowym. Wniosek jest jednak jeden, że rynek po prostu musi ulec oczyszczeniu. Warte podkreślenia jest jednak to, że jak na razie oprócz subprime pozostałe segmenty rynku hipotecznego trzymają się dzielnie. Przywrócenie optymizmu na rynku stanie się warunkiem przełamania kryzysu. Pytanie, czy jednak taka droga na skróty nie zawiedzie na manowce i nie doprowadzi do kolejnego wielkiego kryzysu? A może stare zasady ekonomii już nie działają? Wirtualna gospodarka rządzi się własnymi prawami. Kredyty do spłaty są jednak jak najbardziej realne i co miesiąc odczuwamy ten problem boleśniej w naszym portfelu płacąc coraz wyższe raty.

Bogusław Pótorak
Główny Ekonomista Bankier.pl