

Wielka niewola bankowa



KRZYSZTOF RYBIŃSKI

Profesor ekonomii, publicysta,
rektor Akademii Finansów i Biznesu Vistula

Odwrócona hipoteka, z różnymi kruczkami w umowach zapisanymi drobnym maczkiem, z ukrytymi marżami, może się dla wielu ludzi okazać pułapką.

Na rozpoczynającym się w tym tygodniu posiedzeniu Sejm zajmie się projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, autorstwa resortu finansów. Zgodnie z nim bank będzie wypłacał klientowi świadczenie pieniężne zabezpieczone hipoteką ustanowioną na jego domu czy mieszkaniu. To zła wiadomość. Odwrócone hipoteki nie rozwiążą problemu emerytur, bo on się pojawi najwcześniej za 20 lat. Działania powinny raczej być skierowane na rynek nieruchomości. Na jego upłynnienie. Aby działał szybko, sprawnie. Wtedy nie będzie potrzebny pośrednik, którym jest bank. Bowiem bank bierze prowizję, która może wynosić dużą część wartości danej nieruchomości.

W Polsce ludzie bardzo często nabywają różne produkty finansowe, nie rozumiejąc, co to jest i jakie się z tym wiąże ryzyko. Wielu ludzi w ten sposób straciło pieniądze, nierzadko cały majątek. Niektórzy ludzie pozakładali lokaty w bankach, które potem okazywały się agresywnymi funduszami. Podobnie było z kredytami na mieszkania we frankach szwajcarskich.

Ci, którzy się na taki kredyt zdecydowali, dziś mają do spłacenia o połowę więcej, niż pożyczili. Stali się niewolnikami banku. To wszystko wynika z faktu, że ludzie nie byli w szkole uczeni finansów i nie mają o tym pojęcia. To dotyczy w szczególności osób starszych, które na dodatek słabo obsługują komputer i często nie potrafią korzystać z Internetu. Łatwo można je nabrać.

W Polsce szerzy się plaga sprzedaży promocyjnych na kredyt dla seniorów, w sanatoriach, domach wczasowych. Wcisła im się garnki za 4 tys. zł, które są warte najwyżej tysiąc. I potem się okazuje, że cała renta idzie na spłatę rat kredytowych. A to bardzo drogie kredyty. Ludzie nie mają pojęcia, co to jest pierwszy i drugi filar emerytalny. Są przekonani, jak wynika z badań, że odwrócona hipoteka to dożywotnia emerytura świadczona przez państwo. Obawiam się więc, że z tych powodów stworzenie możliwości powszechnego korzystania z tego produktu dla wielu osób może skończyć się tragicznie.

Na dodatek problem z systemem emerytalnym nie jest problemem obecnego

pokolenia seniorów. Dziś stopa zastąpienia, czyli relacja emerytury do wynagrodzenia, wynosi w Polsce nieco mniej niż 50 proc. Za 20, 30 lat, kiedy moje pokolenie odejdzie na emeryturę, stopa zastąpienia będzie dwukrotnie niższa niż obecnie, czyli będzie wynosiła ok. 25 proc. Wtedy pojawi się problem, jak żyć godnie na stare lata, gdy ktoś nie ma żadnych oszczędności. Moim zdaniem więc grupa docelowa odwróconych hipotek, czyli obecni seniorzy, ich w ogóle nie potrzebuje. Mają wobec tego, co będzie w przyszłości, godziwe renty i emerytury.

Po drugie istnieje ryzyko, że zostaną oszukani, ponieważ marże bankowe w tych produktach będą kolosalne. Umowy mogą mieć różne zapisy, które będą powodowały, że stracą mieszkanie. Sankcjonowana ustawowo hipoteka w ciągu najbliższych lat może wyrządzić wiele szkód. O wiele lepszym rozwiązaniem byłoby stworzenie rynku nieruchomości, na którym można szybko i sprawnie sprzedać mieszkanie, a następnie kupić czy wynająć mniejsze. Natomiast odwrócona hipoteka, z różnymi kruczkami w umowach zapisanymi drobnym maczkiem, z ukrytymi marżami, może się dla wielu ludzi okazać pułapką.

Polski sektor bankowy, w skali świata, jest w pierwszej czwórce względem pozycji wobec klienta, to znaczy, że istniejące procedury i regulacje na tyle chronią i wspierają banki, iż mogą klienta, który nie spłaca kredytu, błyskawicznie pozbawić aktywów, które posiada.

Windykacja, błyskawiczna decyzja sądu i komornik na głowie. Banki mogą korzystać z tej przewagi prawnej także w przypadku odwróconych kredytów hipotecznych, by zwiększyć swoje zyski.

Zapewnienia resortu finansów o tym, że ustawa została tak sformułowana, by chronić konsumentów, mnie nie przeko-

nują. W starciu z instytucją finansową regulator zawsze przegrywa. Za każdym razem pojawiają się luki prawne. Przykłady z całego świata, od USA, przez Europę Zachodnią, po Polskę pokazują, że instytucje finansowe są sobie w stanie poradzić z dowolnym prawem. Tak będzie i tym razem. Instytucje różnych sektorów inwestują miliardy euro po to, by uzależnić konsumenta od swoich produktów.

W cyklu życia od 30-tych do śmierci bank ma klienta, który mu cały czas płaci wysokie prowizje, odsetki i marże związane z mieszkaniem. To idealna sytuacja dla banku

Instytucje finansowe również inwestują potężne środki w to, by zbudować sobie rynek. Największym rynkiem dla banków są nieruchomości. Kredyty na nieruchomości w Polsce przewyższają kredyty dla firm. Co zrobić, by przytrzymać klienta, który wziął kredyt na mieszkanie na 30 lat, i te 30 lat minęło? A on ten kredyt spłacił? Bank go traci. Więc, by go przytrzymać, proponuje mu odwróconą hipotekę. Płacił marżę, odsetki i prowizję, by kupić mieszkanie, więc teraz będzie płacił marżę, prowizję i odsetki, by tego mieszkania się pozbyć.

W cyklu życia od 30-tych do śmierci bank ma klienta, który mu cały czas płaci wysokie prowizje, odsetki i marże związane z mieszkaniem. To idealna sytuacja dla banku. Odwrócony kredyt hipoteczny

stanowi więc grę o to, by banki miały dodatkowy rynek. Sektor bankowy ma zresztą swoich posłów i senatorów, jak wykazałem w swojej książce „Wpływ grup interesów na stanowienie prawa w Polsce”. Jedną z firm lobbingowych otwarcie wskazała, którzy posłowie i senatorowie są wynajęci do tego, by realizować interesy takiego czy innego sektora.

W tenże sposób sektor bankowy inicjuje powstawanie prawa, które pozornie ma chronić konsumentów, a w rzeczywistości tworzy nowy rynek i tym samym dodatkowe zyski dla instytucji finanso-

wych. Tak jest we wszystkich krajach Zachodu. To, że bank do tego dąży, jest zrozumiałe. Naganne jest natomiast to, że w Polsce mechanizmy kontrolne są tak słabe. Od tego są UOKiK i NIK oraz inne organy w państwie, w tym Sejm i Senat, by nie dopuszczać do powstawania takich projektów. Odwrócone kredyty hipoteczne mogą bowiem doprowadzić ostatecznie do osłabienia więzi pokoleniowych, rodzinnych. Jeżeli bowiem senior mieszkanie straci, jego dzieci będą znów musiały wziąć kredyt, by kupić kolejne. I krąg się zamyka. Spirala się nakręca.