

Powracają kredyty, które wykołczyły ekonomię

13 maja 2018

Kredyty w wysokości 100% na zakup domów, które spowodowały krach ekonomiczny w 2008 roku powróciły na brytyjski rynek tylnymi drzwiami. Banki zażądały poręczeń od rodziców i dziadków, dzięki czemu nadal mogą oferować toksyczne kredyty i zarabiać.

Zakupy domów bez wkładu własnego związane jest z ogromnym ryzykiem utraty takiego domu na rzecz banku, który nam pożycza pieniądze na start. Ryzyko wynika stąd, że w przypadku spadku cen domów kredytobiorcy obciążeni już i tak wysokimi spłatami w przypadku wezwania banku do natychmiastowego uzupełnienia spadku wartości po prostu nie mają pieniędzy i ich dom przepada na rzecz banku a oni i tak pozostają z długami.

Jak to się dzieje? Jak banki przejmują domy w trakcie trwania kredytu?

Banki mogą przejąć dom, który jest zabezpieczeniem kredytu pozostawiając nas ze spłatą kolejnych rat. Przykład: Dom kosztuje 230 000 funtów. Bank użycza nam pieniędzy na wpłatę + udziela kredytu na nieruchomość pod zastaw domu (hipoteka, kredyt hipoteczny). Ale przychodzi spadek cen i wtedy zaczyna się problem. Bank wycenia nieruchomość i twierdzi, że nie jest ona już warta 230 000 ale ledwie 221 500 (przy spadku o 3,5%). Różnica pomiędzy ceną zakupu i aktualną wynosi 8500 funtów i bank wzywa nas do wpłacenia różnicy, z uwagi iż dom z niższą wartością nie może stanowić już zabezpieczenia dla całości kredytu. Zobowiązaliśmy się zapłacić 170 000 i będziemy musieli je oddać bankowi ale ponieważ wartość domu jest mniejsza bank chce pieniędzy natychmiast. Jasne jest, że ktoś kto nie potrafił zaoszczędzić pieniędzy na wpłacenie 10 czy 20% wartości domu nie będzie ich miał także aby wyrównać

zabezpieczenie i bank przejmuje wówczas nieruchomość sprzedając ją na wolnym rynku za dowolną wartość, która może być jeszcze niższa, niż wyceniona przez bank i okaże się, że bank sprzeda ją za 150 tys aby szybko odzyskać część zamrożonych pieniędzy. Jeżeli po odliczeniu kosztów operacji, kosztów dotychczasowej pożyczki itp itd bank uzna, że nam należy się 142 tys, to taka kwota zostanie odjęta od kredytu. Wtedy zostajemy bez miejsca do mieszkania z 28000 tysiącami funtów do spłaty. Kwota może być o kilka tysięcy niższa, jeśli zdążyliśmy już część rat spłacić bankowi zanim doszło do przewartościowania nieruchomości, lub o wiele wyższa w przypadku dodatkowych opłat i odsetek na które wyraziliśmy zgodę przy podpisaniu umowy. Właśnie taka sytuacja miała miejsce w krachu ekonomicznym w 2008 roku, kiedy banki zaczęły nagle wzywać kredytobiorców. Do podobnej sytuacji zaczęło dochodzić w ubiegłym miesiącu, kiedy ogłoszono, że ceny domów spadły o największą wartość od 2010 roku czyli o 3,1%. Sytuacja ta zaczęła wciągać tych którzy pożyczili 100% na nieruchomość na ścieżkę negatywnego zabezpieczenia.

Boom na mieszkania w Wielkiej Brytanii skończył się 2008 roku. Popyt na mieszkania zmniejsza się z uwagi na spadek wartości funta i postępującej inflacji. Będzie się także zmniejszał w związku z ograniczaniem wielkości imigracji.

W kredytach 100%, które wróciły na rynek i są oferowane głównie przez Barclays oraz Post Office, kryje się takie ryzyko, że nazwano je kredytami toksycznymi.

W 2007 roku kredyty 100% były bardzo popularne a Northern Rock oferował pożyczyć nawet o 20% więcej (na urządzenie się) czyli 120% wartości nieruchomości.

City wprowadziło ograniczenia na takie kredyty toksyczne, ale banki radzą sobie z ograniczeniami w nowy sposób pobierając dodatkowo zobowiązanie rodziców do odpowiedzialności za pożyczkę. W ten sposób banki mogą nadal zarabiać na udzielaniu kredytów hipotecznych a rodzice ręczą za to swoim majątkiem. W

przypadku jeśli ceny maleją i nie ma na wpłatę różnicy wartości rodzice, którzy zagwarantowali pożyczkę mogą stracić swój dom.

Paula Higgins, szefowa grupy kampanii HomeOwners Alliance, powiedziała: „Te 100-procentowe kredyty mogą oznaczać podwójne kłopoty dla rodzin. Nie tylko nabywcy są bardziej zagrożeni ujemnym kapitałem własnym, jeśli ceny domów spadają, w wielu przypadkach ich rodzice, a nawet dziadkowie, stają w obliczu utraty swoich domów, ponieważ pożyczkobiorca jest tak bardzo obciążony finansowo, że przestaje spłacać. Pokazuje to tylko, jak niekorzystne sytuacje spotykają obecnie kupujących – takie ryzykowne transakcje nie są wystarczająco dobre w dłuższej perspektywie i odkrywają, że nie mamy stabilnego rynku nieruchomości.”

Źródło: Brytol.com