

Kredyt pod nieruchomości w czasie hiperinflacji

7 października 2014

Obecna sytuacja finansowa na świecie jest dosłownie postawiona do góry nogami. Banki centralne zwiększają podaż walut na potęgę. Gdy przed 2 laty na chwilę spowolnił FED, pałeczkę pierwszeństwa w niszczeniu waluty przejął Bank Japonii oraz Bank Szwajcarii. Po jakimś czasie FED znowu przyspieszył. Teraz wygląda na to, że Europejski Bank Centralny zamierza dogonić peleton szaleńców rzekomo, aby stymulować gospodarkę.

Szalejącej inflacji nie ma jednak z dwóch powodów. Tempo cyrkulacji waluty w gospodarce spowolniło dramatycznie. Ludzie boją się wydawać środki nie wiedząc, czy jutro nie stracą pracy. Po drugie, większość nowo wydrukowanych środków ciągle pozostaje w systemie. Zwiększają się bilanse banków centralnych oraz zadłużenie praktycznie wszystkich krajów.

Ostatecznie jednak część środków przedostaje się do realnej gospodarki, wywołując inflację. W Polsce ceny w ciągu ostatnich 10 lat rosły w średnim tempie 7% rocznie. W USA inflacja liczona metodami, którymi posługiwano się do lat 1980. wynosi 9,5% (shadowstats.com).

Praktycznie w całym zachodnim świecie mamy stopy procentowe znacznie niższe niż realna inflacja, co ma pomóc zadłużonym krajom wyjść z długu, czyli zredukować jego wartość kosztem osób posiadających oszczędności. Preferujemy kredytobiorców, jednocześnie nakładając podatek inflacyjny na całe społeczeństwo.

W takich okolicznościach wiele osób zastanawia się nad wzięciem kredytu na zakup nieruchomości. W sytuacji, gdy wartość pieniądza jest systematycznie niszczone możemy w teorii oczekiwać, że przy galopującej inflacji lekką ręką spłacimy kredyt w bezwartościowej walucie. Otóż, nie jest to

takie proste, zwłaszcza w polskich realiach, a zagrożenie jest cała masa.

KREDYTY O ZMIENNYM OPROCENTOWANIU

W Polsce praktycznie nie istnieją kredyty o stałym oprocentowaniu, dzięki którym moglibyśmy ustalić sztywną wysokość rat niezależnie od zmian stóp procentowych. Podnoszenie stóp co prawda jest ostatnią rzeczą na jakiej zależy bankowi centralnemu oraz rządzącym, gdyż wysokie stopy znacznie utrudniają dalsze zadłużanie kraju oraz bardzo zwiększają koszty obsługi długu.

Bank centralny, jednak nie zawsze jest w stanie kontrolować stopy procentowe. Wystarczy, że waluta danego kraju, np. Polski stanie się nieatrakcyjna w oczach inwestorów, którzy zaczną uciekać od obligacji rządowych. Długoterminowe stopy procentowe wzrosną błyskawicznie i RPP nie będzie miała wyboru, jak tylko dostosować się do realiów.

Natomiast, wyższe stopy procentowe znacznie utrudniają uzyskanie kredytu, co z kolei zabija rynek nieruchomości. Ceny nieruchomości w największym stopniu zależne są od dostępności do taniego kredytu. Spadające ceny mieszkań będących zabezpieczeniem kredytów dają z kolei bankom możliwość wypowiedzenia umów, o czym niedawno pisałem.

Kupno nieruchomości za środki uzyskane z kredytu w oczekiwaniu, że przez kolejne 15 lat, w efekcie wysokiej inflacji kredyt sam się spłaci, jest delikatnie mówiąc mrzonką.

HIPERINFLACJA

Historia pokazała, że papierowe waluty nie mające pokrycia w aktywach materialnych upadają średnio po 27 latach. Wynika to z tego, że rząd nie mając hamulca bezpieczeństwa chętnie zadłuża kraj, aby sfinansować obietnice wyborcze. Z czasem zagraniczny kapitał traci zaufanie do kraju i bank centralny

zaczyna bezpośredni dodruk waluty. Brzmi znajomo? Mała inflacja powoli nabiera tempa. Ludzie widząc, że pieniądz zaczyna tracić wartość decydują się wydać oszczędności nim ceny bardziej wzrosną. Tempo cyrkulacji waluty nagle rośnie i kontrolowana inflacja przeradza się w hiperinflację, kończącą się upadaniem waluty. Rząd, aby uspokoić sytuację wprowadza nową walutę. Czasami na rynku funkcjonują dwie waluty równolegle, czasami następuje przeliczenie starej waluty na nową i szybka wymiana.

Właśnie o taki scenariusz pytacie mnie najczęściej. Mianowicie, czy warto wziąć kredyt, który łatwo spłacimy w okresie hiperinflacji?

Pierwszy etap, w którym bank centralny oraz rząd tracą kontrolę nad stopami procentowymi opisałem w pkt 1. W kolejnym etapie, jakim jest rozpad waluty, inflacja jest zazwyczaj dużo, dużo wyższa niż realne odsetki od kredytu.

Dużym problemem jest natomiast prawdziwy exodus oszczędności wśród klasy średniej. W sytuacji, w której kapitał pozostający w rękach obywateli dramatycznie się zmniejszył, zamiera handel i gospodarka wpada w bardzo poważną depresję. Jest to element zawsze towarzyszący ostatniemu etapowi upadku waluty.

Wróćmy jednak do kwestii kredytu. Jeżeli wszystko idzie zgodnie z planem, a my mieliśmy zapasowy kapitał, z którego spłacamy nominalnie wyższe raty, to w sytuacji ogromnej inflacji wartość naszego kredytu realnie maleje.

Niestety, depresja gospodarcza oraz wstrzymanie kredytowania nowych nieruchomości w bardzo dużym stopniu przyczynia się do załamania cen.

Prawdziwym wygranym w takim czasie nie są osoby, których wartość kredytu spadła w skutek hiperinflacji, lecz osoby, które posiadają kapitał, za który mogą nabyć wiele aktywów po bardzo atrakcyjnych cenach.

WYMIANA WALUTY NA NOWĄ

Okres transformacji systemu walutowego jest absolutnie nieprzewidywalny. Wraz z wprowadzeniem nowej waluty następuje przeliczenie starej waluty na nową. To, czy obie waluty przez jakiś czas funkcjonują równolegle zależy wyłącznie od sytuacji wymuszonej przez warunki gospodarcze.

Zazwyczaj jednak dochodzi do przeliczenia starej waluty na nową. Największymi poszkodowanymi w tym procesie stają się posiadacze depozytów bankowych, których wartość zazwyczaj odpowiada kilku procentom wartości sprzed załamania waluty.

Jeżeli podobnie dzieje się w przypadku kredytów, to mamy szczęście. Nie liczyłbym jednak na to. W Polsce lobby bankowe działa wyjątkowo silnie, co widać w kilku kluczowych kwestiach:

- bankowy tytuł egzekucyjny,
- możliwość dochodzenia wierzytelności przez bank nawet po przejęciu i zlicytowaniu nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu,
- brak kredytów o stałym oprocentowaniu.

W takich okolicznościach, gdyby doszło do wprowadzenia nowej waluty oczekiwać by można raczej powtórki sytuacji z Meksyku. Gdy upadał system monetarny wprowadzono nową walutę, aby przywrócić stabilizację gospodarczą.

Wprowadzono, jednak dwa różne kursy, po których przeliczano waluty. Po innym kursie zostały przeliczone depozyty ulokowane w bankach, w taki sposób, że większość z nich stała się bezwartościowa.

Po zupełnie innym kursie przeliczono, natomiast zaciągnięte kredyty, tak aby ich wartość odpowiadała realnej inflacji oraz aktualnej wartości nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytu. Innymi słowy, jeśli spłaciłeś realnie do tej pory 20% kredytu, to po przeliczeniu na nową walutę pozostanie ci 80%

do spłaty. Żadnej taryfy ulgowej.

Jak widać, inne prawa stosuje się dla obywateli, inne dla sektora bankowego.

PODSUMOWANIE

Polski rynek nieruchomości nie wygląda atrakcyjnie. Potwierdzają to zwroty netto z najlepszych nieruchomości komercyjnych, sięgające maksymalnie 10%. Mieszkania generują 3-4% rocznie, co w sytuacji tragicznej demografii nie wróży niczego dobrego.

Stawiając się w sytuacji osoby, która już spłaca kredyt na zakup nieruchomości, postarałbym się odłożyć wystarczającą ilość kapitału, aby w razie problemów móc nadpłacić część kredytu lub powiedzmy przez dwa lata spłacać znacznie wyższe raty. Jeżeli dziś, przy rekordowo niskim oprocentowaniu rzędu 5,5% nasza rata wynosi 1150 zł, to przy 10% oprocentowaniu wzrośnie już do 1750 zł. To jest wzrost o ponad 50%.

Absolutnie nie liczyłbym na sytuację, w której dojdzie do hiperinflacji, zaś stopy procentowe pozostaną na niskich poziomach, a nasz kredyt dzięki temu znacznie się zdewaaluje. W Polsce sektor bankowy póki co jest zbyt silnie chroniony.

Być może się mylę i z czasem banki zostaną potraktowane podobnie jak na Węgrzech. Być może sentyment do sektora bankowego będzie tak negatywny, że sytuacja zacznie się zmieniać w pozytywnym kierunku.

Osobiście jednak trzymałbym się z dala od wszelkiej maści kredytów, a na pewno od spekulacji na realny spadek ich wartości w przypadku problemów złotówki.

Autor: Trader21

Źródło: [Independent Trader](#)

Nadesłano do „Wolnych Mediów”