



KRYZYS JAK TSUNAMI

Z dr. **Zbigniewem Krysiakiem**,
członkiem Zarządu Bankowego
Funduszu Gwarancyjnego,
wiceprzewodniczącym Komitetu
ds. Finansowania Nieruchomości
Związku Banków Polskich,
rozmawia **Bożenna Chlabicz**

Bożenna Chlabicz: Już od ponad roku słowo „kryzys” cały świat odmienia przez wszystkie przypadki. Na jakim, w Pańskiej opinii, jego etapie obecnie się znajdujemy?

Zbigniew Krysiak: Pierwsze kwartały globalnej światowej recesji Polska znosiła wyjątkowo dobrze. Na mapie świata nie jesteśmy jednak wyjątkiem. Można odnaleźć więcej rynków, które wychodzą obronną ręką z najsilniejszego załamania koniunktury od kilku dekad. Nie oznacza to jednak, że w krajach tych skutki recesji są zupełnie nieodczuwalne – takie z całą pewnością nie istnieją. Nasz kraj w dalszym ciągu musi bacznie monitorować sytuację na międzynarodowych rynkach oraz wspomagać działania antykryzysowe w naszej gospodarce.

B.Ch.: Jaki jest, w tym kontekście, stan na rynkach finansowania nieruchomości? Co się na nich wydarzyło i co jeszcze nas czeka? Jakie straty i jakie zyski kryzys już przyniósł, a jakie jeszcze może spowodować?

Z.K.: Kryzys można porównać, powiedzmy, do serii trzęsień ziemi, których epicentra znajdują się w różnych miejscach. Przyczyny problemów wszędzie są podobne. W powszechnej opinii – to zbyt duża dostępność kredytów. Jednak, moim zdaniem, to systemowe niedopasowanie rynku finansowania nieruchomości do rynku nieruchomości, polegające na tym, że o wiele łatwiej jest zwiększyć wolumen i wartość udzielanych kredytów, kreując w ten sposób dodatkowy popyt niż podaż, zwiększając czaso- i kapitałochłonną produkcję budowlano-montażową.

I właśnie ta niedoskonałość rynku, wynikająca z systemowego niedopasowania, najpierw napompowała „bańkę” na rynku nieruchomości, a następnie jej pęknięcie wywołało lawinową przecenę kupionych za pożyczone pieniądze mieszkań i domów. Dotknięte spadkiem zamówień i zatorami płatniczymi firmy nie są w stanie regulować swoich zobowiązań wobec banków – a szukając oszczędności, tną zatrudnienie, w wyniku czego kredytobiorcy tracą pracę i przestają spłacać pożyczki, które zaciągnęli na mieszkania, samochody, wakacje. Tak nakręca się spirala kryzysu. Najgorzej sytuacja wygląda w Hiszpanii, Irlandii i krajach nadbałtyckich, gdzie w czasach prosperity bańka cenowa na rynku nieruchomości urosła do monstrowatych rozmiarów. W Hiszpanii, gdzie budownictwo mieszkaniowe od lat było kołem napędowym gospodarki, na nabywców czeka ponad milion gotowych mieszkań. To prawie 50 proc. tego, co Polska potrzebuje, by zaspokoić swój „głód mieszkaniowy”. Ceny są już niższe niż w dużych polskich miastach: za metr kwadratowy trzeba zapłacić średnio 1200-1400 euro. Większość mieszkań zbudowano za pieniądze pożyczane przez lokalne kasy pożyczkowe. Problem w tym, że coraz częściej ich klienci nie są w stanie spłacać kredytów: w Hiszpanii co piąta osoba jest bez pracy, ponad milion obywateli utraciło już prawo do jakichkolwiek świadczeń społecznych, a ekonomiści prognozują, że do końca roku liczba bezrobotnych sięgnie 4 mln. Bezrobocie jest znacznie wyższe wśród imigrantów, którzy przyjechali do Hiszpanii za pracą – rząd zastanawia się, jak pozbyć się części bezrobotnych obcokrajowców. Część kas pożyczkowych znalazło się na progu wypłacalności – co najmniej 10 instytucji trafiło pod specjalny nadzór banku centralnego, a rząd przewiduje 9 mld euro na ich rekapitalizację. Podobnie sytuacja wygląda w Irlandii, która przez lata była wychwalana za tempo zwiększania akcji kredytowej. Teraz irlandzkie banki uginają się pod ciężarem złych długów. Polska, na tle tych zachowań, ma się bardzo dobrze, ale należy pamiętać, że skutki kryzysu pojawiają się w długofalowej perspektywie.

B.Ch.: Pozostańmy przy zagrożeniach. Czy mają rację ci, którzy trochę straszą wtórną falą kryzysu? Czy jest sposób, by jej zapobiec?

Z.K.: Istnieją, niestety, takie prognozy i są one poparte rzeczywistymi danymi. Mechanizm wtórnej fali kryzysu jest dwojaki. Z jednej strony polega on na tym, że banki, które nie miały w swoich aktywach toksycznych instrumentów, nietrafionych inwestycji i udzielonych złych kredytów, odczuły kłopoty związane z pogorszeniem się ogólnej sytuacji gospodarczej, jak również pogorszeniem się zdolności kredytowej swoich klientów, zarówno indywidualnych, jak i korporacji. W związku z tym musiały zwiększyć rezerwy na ryzyko, co skutkowało zmniejszeniem się ilości kredytu dostępnego w gospodarce i, co za tym idzie, pogłębieniem recesji. Z drugiej strony, kłopoty firm związanych z rynkiem nieruchomości przekładają się na procesy gospodarcze w innych sektorach i w wyniku tego nie tylko firmy budowlane, ale także z pozostałej części gospodarki muszą ciąć wydatki oraz zatrudnienie, co również skutkuje zmniejszeniem globalnego popytu.

Możemy przyrównać kryzys do tsunami i jak na wtórną falę tsunami, tak można się przygotować również na wtórną falę kryzysu gospodarczego. Przygotowaniem na nią była działalność rządów i banków centralnych, stymulująca globalny popyt i podaż pieniądza w gospodarce. Zapewne w dużej mierze już się to udało.

B.Ch.: W jakim stopniu skutki kryzysu na rynkach ściśle powiązanych z finansowaniem nieruchomości wpływają na system i sposób ich finansowania?

Z.K.: Kryzys przynosi ogromne zagrożenie ze strony złych długów. W Irlandii fala złych kredytów jest tak potężna, że – aby ratować system bankowy – rząd postanowił utworzyć tzw. bank złych długów. Nama – National Asset Management Agency (Narodowa Agencja Zarządzania Aktywami) – ma skupić od banków aktywa warte 87 mld euro, czyli blisko połowę irlandzkiego PKB. Do „złego banku” mają trafić pożyczki udzielone m.in. największym firmom deweloperskim. Ciężar złych długów przytłacza również kraje nadbałtyckie. Na Łotwie, Litwie i w Estonii bankowcy zastanawiają się przede wszystkim nad tym, jak przetrwać kryzys. Polski problem złych długów też nie omija, ale nie jest tak dotkliwy. Dane wskazują, że w Polsce nie mieliśmy do czynienia z załamaniem cen na rynku nieruchomości stanowiących zabezpieczenie udzielanych kredytów. Ceny mieszkań i nieruchomości komercyjnych spadły mniej więcej o 10-15 proc. Warunki przyznawania kredytów hipotecznych nie zostały zbyt mocno zaostrzone, ale wymagały wprowadzenia przez banki dodatkowych zabezpieczeń. Okres najbliższych sześciu miesięcy pokaże, jak się będzie kształtowała sytuacja w tym segmencie rynku.

B.Ch.: Jedną z branż, w których kryzys od początku widać najsilniej, jest sektor bankowy. Czy nadal możemy być spokojni o jego stabilność?

Z.K.: Stabilność i siła polskiego systemu bankowego pomaga w przewidywaniu skutków kryzysu. Dzięki wypracowanym



modelom kontroli, jesteśmy w stanie w porę przewidzieć zagrożenia, jakie mogą pojawić się w sektorze bankowości. Bankowy Fundusz Gwarancyjny na bieżąco monitoruje sytuację zarówno w sektorze banków spółdzielczych, jak i komercyjnych.

B.Ch.: Nie sposób nie podkreślić roli, jaką, nie tylko w obliczu kryzysu, pełni Bankowy Fundusz Gwarancyjny. Czy jego zadania, w tej szczególnej sytuacji, zmieniły się?

Z.K.: Zadania Bankowego Funduszu Gwarancyjnego nie uległy zmianie. Jesteśmy jednym z filarów sieci bezpieczeństwa systemu bankowego w naszym kraju. Spełniamy nasze zadanie w 100 proc., o czym świadczą badania opinii publicznej dotyczące poziomu zaufania do instytucji w naszym kraju. Warto też powiedzieć kilka słów na temat podpisanej przez Prezydenta RP noweli ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym. Nowela wprowadza kilka znaczących zmian w szeroko rozumianym systemie gwarantowania depozytów. Zmiany te wpłyną pozytywnie na poziom ochrony deponentów, czyli klientów banków.

Pierwszą rzeczą jest skrócenie terminu wypłat kwot gwarantowanych. Według podpisanej przez Prezydenta ustawy, świadczenia pieniężne będą wypłacane w terminie do 30 dni od otrzymania przez syndyka lub zarządcę masy upadłości banku kwoty przekazanej przez Fundusz na wypłaty środków gwarantowanych, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia niedostępności środków. W szczególnych okolicznościach, na wniosek Zarządu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, sąd prowadzący postępowanie upadłościowe może ten termin wydłużyć, ale nie więcej niż o 10 dni roboczych. Jednocześnie Rada Ministrów, po zasięgnięciu opinii Prezesa Narodowego Banku Polskiego oraz Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego, może okresowo podnieść wysokość limitu wypłat kwot gwarantowanych. Może to nastąpić w przypadku szczególnej sytuacji na rynku finansowym, bez zmiany ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa i stabilności systemu bankowego.

Podpisana ustawa nakłada na banki dodatkowe obowiązki informacyjne. Obowiązki te dotyczą informowania osób korzystających oraz zainteresowanych korzystaniem z ich usług. Zakres informacji będzie obejmował: informacje o sytuacji ekonomiczno-finansowej banku, uczestnictwie w systemie gwarantowania oraz zasadach jego funkcjonowania. Szczegółowe informacje winny obejmować kwotę określającą maksymalną wysokość gwarancji oraz rodzaje podmiotów, które zgodnie z ustawą o BFG mogą być uznane za deponenta uprawnionego do ochrony w ramach systemu gwarantowania depozytów.

Kolejna ważna kwestia – podpisana przez Prezydenta nowela ustawy tworzy ramy prawne do podejmowania współpracy z instytucjami gwarantowania depozytów w krajach Unii Europejskiej. W dobie powracającego

niepokojów na rynkach finansowych zacieśnianie międzynarodowej współpracy między instytucjami gwarantowania depozytów pomaga w przeciwdziałaniu kryzysowi.

B.Ch.: Wydaje się jednak, że klienci nie czują się pewnie – to w końcu oni płacą za błędy bankowców. Muszą godzić się na wyższe marże, opłaty manipulacyjne czy ostre, restrykcyjne kryteria, np. przy ubieganiu się o kredyt. To nie wydaje się sprawiedliwe. W dodatku, jako klienci banków, mamy wrażenie, że nikt nas nie broni.

Z.K.: Pogodzenie obu stron bywa trudne, ale nie możemy popadać w skrajności dotyczące np. błędów spowodowanych przez pracowników banków i odpowiedzialnością, jaką są obarczani tylko klienci banków. Obecna sytuacja w pewien sposób wymusza działania, ale akceptowalne są tylko te zgodne z obowiązującym prawem, zarówno kodeksem cywilnym, jak i prawem bankowym. Banki zaostrzają i będą zaostrzać dotychczasowe standardy działania z uwagi na potrzebę poprawy swoich bilansów i redukcję aktywów. Będą dążyć do pokrycia ujawnianego ryzyka dodatkowym kapitałem. W Polsce, podobnie jak w innych państwach regionu Europy Środkowej i Wschodniej, inwestorzy zagraniczni kontrolują krajowe systemy finansowe i bankowe. Według stanu na koniec 2008 r. w Polsce są to 42 banki komercyjne oraz 18 oddziałów instytucji kredytowych, które razem stanowią około 72,3 proc. aktywów systemu bankowego (z czego inwestorzy z obszaru UE kontrolują około 65 proc.). To są suche dane, ale powtarzam raz jeszcze, ostatnie kwartały udowodniły stabilność polskiego systemu bankowego oraz jego wysoki poziom bezpieczeństwa. W przypadku pewnych nagannych zachowań banków lub też poszczególnych pracowników wobec klientów, skargi winny być adresowane do Komisji Nadzoru Finansowego lub też do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

B.Ch.: Czy możemy pokusić się zatem o optymistyczną wizję dla banków i klientów?

Z.K.: Moim zdaniem, system bankowy w Polsce jest nadal stabilny. Działania podejmowane przez władze centralne w zakresie zwiększenia bezpieczeństwa deponentów poprzez wprowadzanie odpowiednich uregulowań prawnych powodują stabilizację systemu finansowego w Polsce. Również działania banków w zakresie zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów czy zintensyfikowanego monitorowania zabezpieczeń tych kredytów sprawiają, że system bankowy w Polsce ma szansę pozostać w pełni stabilny. Natomiast Bankowy Fundusz Gwarancyjny, dbając o dobro deponentów, na bieżąco monitoruje sytuację na rynku bankowym.

B.Ch.: Dziękuję za rozmowę. ■ ■ ■