

Fantomele Creditului Ipotecar

de Răzvan Tudor

Ultima fascinație a românilor în materie de achiziții curente se dovedește a fi cumpărarea de case sau apartamente cu plata în rate. Ba mai mult, obsesia celor care vor o casă la un preț acceptabil se izbește de dorința celor care vor să scoată bani buni din vânzarea unui imobil. Din confruntarea acestor voințe câștigă pe de o parte agențiile imobiliare (absolut ineficiente la nivelul proprietăților de valori mici și medii), firmele de amenajări și pe de altă parte băncile care acordă credite ipotecare.

Creditul ipotecar prin natura lui constituie unul dintre instrumentele bancare utilizate pe segmentul de retail care generează un venit substanțial pentru instituția care îl acordă. Puțini știu însă riscurile pe care o asemenea instituție și le asumă în momentul în care acordă un astfel de credit pe o perioadă mai mare de 10 ani.

Un prim model în ceea ce privește gestionarea proastă a unui asemenea portofoliu de credite ipotecare era cât pe ce să fie oferit de filiala germană a băncii HVB. Începutul anilor '90 a generat în fosta RDG o explozie în privința consumului de bunuri de orice fel, prin urmare inclusiv a cumpărării și construcției de imobile prin intermediul creditului ipotecar. Expertiza bancară apuseană s-a aflat atunci în fața unei situații fără precedent: posibilitatea unei creșteri agresive pe segmentul de retail fără posibilitatea întocmirii unui credit scoring pe termen lung. Rezultatul imediat a fost că nemții din fosta RDG s-au împrumutat la bănci pentru a cumpăra case iar la începuturile noului mileniu din cauza scumpirilor înregistrate ca urmare a introducerii monedei europene, a șomajului și a altor cauze complementare nu au mai fost în stare să plătească ratele restante. Orice instituție financiară de credit, care are de a face cu un portofoliu de credite neperformante, înregistrează în general pierderi sau costuri suplimentare nedorite oricât de mari ar fi garanțiile solicitate.

Situația în cauză ar putea să se repete cu ușurință în România anilor 2010, indiferent dacă granițele politice ale Europei ne vor include sau nu. Dacă vom trece sau nu printr-o asemenea situație nu constituie miza acestui material. Cert este un singur lucru: practicile de management al riscului la nivelul oricărei instituții financiare ce are ca obiect de activitate finanțarea altor activități, ar trebui să fie dezvoltate într-o direcție care să confere măcar practicile și experiența traversării unei crize de acest fel.

Ingenieria financiară a dezvoltat, până în prezent, produse și modalități prin care orice bancă poate transfera riscurile asumate prin deținerea unui portofoliu de credite ipotecare. Un astfel de exemplu sunt obligațiunile ipotecare care pot fi emise chiar de deținătorii portofoliului de credite. Totuși un exemplu și mai interesant în acest sens îl oferă modelul american prin intermediul celor trei agenții (sponsorizate guvernamentale): Freddie Mac, Fannie Mae și Ginnie Mae. Toate aceste trei agenții au ca obiect principal de activitate crearea unor puluri de credite ipotecare prin achiziționarea lor de la bănci și transformarea lor în titluri de valoare de tipul mortgage-backed securities.

Dar, și în această situație, excepția de regulă apare în cazul Freddie Mac. Gestionarea riscurilor existente - cu privire la rata dobânzii - la nivelul acestei agenții guvernamentale nu poate fi făcută fără operațiuni de hedging pe piața instrumentelor financiare derivate. Despre ce se întâmplă în momentul de față la Freddie Mac nu vom ști decât peste câțiva ani. Acum, pe lângă demisia a trei directori executivi în luna iulie și a CEO în luna septembrie comisiile de control au dat un prim verdict: Freddie Mac care deține mai mult de 20 % din creditele ipotecare acordate la nivelul SUA înregistra - la sfârșitul anului 2001, valoare pentru sfârșitul anului 2002 urmează să fie recalculată - expuneri de 1,7 miliarde dolari pe piața derivatelor. Valoarea nominală a acestor expuneri a fost 661 miliarde dolari.

Oricum am privi aceste cifre un lucru e evident: e foarte mult. Dacă situația Enron se va repeta, modelul Freddie Mac ar putea fi doar un studiu de caz pentru studenții de la finanțe. Sau poate un model pentru piețele emergente

care se grăbesc să recupereze în 10 ani ce au câștigat economiile dezvoltate în 100?

Ce înseamnă aceste cifre, în cel mai rău dintre scenariile posibile, pentru cei care au cumpărat case pe baza creditului ipotecar? Dacă legislația o va permite: pierderea dreptului de proprietate asupra imobilelor în cauză dacă nu sunt achitate altfel, sau nu se ajunge la o altă înțelegere.

În cele din urmă, cert rămâne un singur lucru: casa ta nu e ta cât timp ai rate de plată!

Acest articol a fost publicat in revista Bani Nostri in perioada 2003-2004

As putea spune ca sunt un vizionar? ☺