

## Czy rząd dostałby kredyt hipoteczny?

Autor: **Douglas French**

Źródło: [lfb.org](http://lfb.org)

Tłumaczenie: **Krzysztof Sienkiewicz**

Uzyskanie kredytu hipotecznego nie jest łatwe, jest wręcz wyjątkowo trudne.

Zagadnienie to zostało nawet poruszone w trakcie pierwszej debaty między Romneyem a Obamą. Wystarczy pomyśleć o wszystkich potencjalnych kwestiach, które można przy okazji poruszyć — problemy fiskalne, deficyt budżetowy, wysoki poziom bezrobocia. To, że obaj kandydaci zostali z tego problemu odpytani, pokazuje, jak bardzo rząd finansuje i wspiera krajowy rynek nieruchomości.

Ludzie chcą pożyczać, a rząd chce, by ludzie pożyczali. Ben Bernanke pragnie, by wszyscy się zrefinansowali dokładnie tak, jak on sam to zrobił w 2011 r., gdy stopy procentowe wynosiły około 4,25% (i prawdopodobnie znów to zrobi, skoro oprocentowanie kredytów hipotecznych waha się w okolicach 3,5%).

Jednak jeśli nie jest się Przewodniczącym Rady Gubernatorów Rezerwy Federalnej i nie zarabia się 200 tys. dolarów rocznie w ramach pensji podstawowej i 150 tys. dolarów w tantiemach ze sprzedaży książek, to trudno jest przekonać udzielających kredytów hipotecznych, by dali ci pożyczkę. Banki wciąż liżą rany po kryzysie na rynku kredytowym i czują oddech regulatorów na karkach.

Mitt Romney obwinia o tę sytuację przepisy ustawy Dodda-Franka. Ustawa ta wymaga, by kredytodawca uzyskał solidne dowody, że kredytobiorca faktycznie będzie w stanie spłacić kredyt hipoteczny, o który się ubiega. Jeśli wniosek kredytowy nie zawiera takich informacji, kredytodawca może spodziewać się dużych kar.

Kredytodawcy wolą być bezpieczni. Szczególnie że — jak zauważył Romney — „minęły dwa lata, a my wciąż nie wiemy, jak wygląda właściwy kredyt hipoteczny. Dlatego też banki niechętnie udzielają pożyczek”.

Elizabeth Duke z Rezerwy Federalnej powiedziała w piątek, że jest „bardzo, bardzo zaniepokojona” kumulującymi się regulacjami w sektorze kredytów hipotecznych. Boi się, że „dojdziemy do punktu, w którym jedyne pożyczki, jakie mogą dojść do skutku, to takie, które są zgodne ze wszystkimi możliwymi regulacjami i takich pożyczek będzie bardzo mało”.

Są ludzie, którzy podają w wątpliwość tezę, że obawa przed zwiększoną ilością regulacji naprawdę krępuje udzielanie kredytów. Jednak dowód znajduje się w liczbach.

Ellie Mae — dostawca oprogramowania komputerowego do obsługi kredytów hipotecznych — twierdzi, że przeciętny aplikujący o kredyt hipoteczny, który pożyczki nie dostał, uzyskiwał 734 punkty oceny kredytowej. Chciał także zapłacić prawie 20 proc. ceny nieruchomości z góry.

W jakichkolwiek innych czasach uzyskanie w takich warunkach kredytu byłoby pewne jak punkty po wsadzie piłki do kosza. Jednak nie dziś. Pożyczkodawcy są zbyt bojaźliwi. Jeżeli cokolwiek pójdzie nie tak, kary będą ekstremalnie wysokie. Z tego powodu szary obywatel nie może uzyskać kredytu.

Oto ciekawe pytanie: Jak amerykański rząd poradziłby sobie z oceną kredytową?

Nick Colas z ConvergeEx zajrzał na stronę [www.myfico.com](http://www.myfico.com), by to sprawdzić. Starał się ustalić, jak wypadłby rząd Stanów Zjednoczonych, gdyby sam ubiegał się o kredyt. W formularzu znajduje się dziesięć pytań, na które trzeba odpowiedzieć.

Na pytanie, ile aplikujący ma kart kredytowych, Colas odpowiedział „5 lub więcej”. Kiedy rząd otrzymał pierwszą pożyczkę? Odpowiedź brzmiała: „więcej niż 20 lat temu”.

O ile kredytów bądź kart kredytowych starał się pan w zeszłym roku? Colas przyjął konserwatywną linię i odpowiedział „6 lub więcej”.

Na pytanie jak dawno temu wziął pan ostatni kredyt lub wyrobił ostatnią kartę kredytową? udzielił odpowiedzi „więcej niż 6 miesięcy temu”. Ponadto zaznaczył, że dziewięć lub więcej z jego kredytów lub kart kredytowych jest obciążonych.

Colas wybrał również opcję, że jego największy możliwy dług na karcie kredytowej to 20 tys. dolarów. Rząd może jeszcze zaznaczyć, że nigdy nie spóźnił się z płatnością i nie ma żadnych niespłaconych w terminie kredytów.

Ponieważ rząd pożycza tak dużo, że zbliża go to do ustawowo określonego progu zadłużenia, Colas wybrał odpowiedź, że wysokość jego obecnego zadłużenia sięga 90–99% wyznaczonego limitu.

Na koniec odpowiedział przecząco na pytanie, czy aplikujący kiedykolwiek zbankrutował, odebrano mu własność za długi lub jego konto zostało poddane sprawdzeniu.

Fakt, że Rezerwa Federalna może stworzyć pieniądze z niczego, by spłacić rządowe długi, powoduje, że wiele z przytoczonych odpowiedzi mogłyby być prawdziwe. Zapomnijcie o Chinach i Japonii — to amerykański bank centralny nabył w zeszłym roku 61% amerykańskich papierów skarbowych.

Pomijając przewagę polegającą na tworzeniu pieniędzy z niczego, FICO mocno premiuje historię przeszłych płatności. Dodatkowo, mniej niż jedna trzecia oceny kredytowej określana jest przez wysokość obecnego długu. Jednak suma długu rządu amerykańskiego wynosząca 16 bilionów dolarów powinna dać FICO do myślenia. Ponadto, FICO nie odejmuje punktów z oceny kredytowej rządu z powodu jego uzależnienia od pożyczania na krótki okres. Choć ryzyko spowodowane ciągłym rolowaniem długu powinno zabrać rządowi kilka punktów, tak się nie dzieje.

Idąc dalej, amerykański rząd musiałby być w stanie jakoś wytłumaczyć pożyczkodawcy, że jest w stanie związać koniec z końcem tylko wtedy, kiedy pożyczycy sumę wysokości jednej trzeciej swoich rocznych wydatków. Przeciętny aplikant o kredyt hipoteczny zostałby wyśmiany po takim oświadczeniu.

Bazując na odpowiedziach na dziesięć pytań z wniosku, ocena kredytowa amerykańskiego rządu wyniosłaby między 630 a 680 punktów. To trochę mniej niż średni wynik wśród amerykańskich obywateli, który wynosi 690 punktów. Mówiąc krótko, rząd kwalifikowałby się na kredyt na samochód, ale mógłby zapomnieć o kredycie hipotecznym. Mimo to pożycza pieniądze na 30 lat oprocentowane na 2,93 proc.

Rząd amerykański jest pożyczkobiorcą, którego działania, według Laurence'a J. Kotlikoffa — profesora z Uniwersytetu Bostońskiego — można opisać jako piramidę finansową. Posługując się danymi CBO (Congressional Budget Office), Kotlikoff obliczył dziurę fiskalną na 202 bln USD, co jest sumą ponad piętnastokrotnie większą niż wielkość oficjalnego długu. Wyjaśnia to tak:

*Mamy 78 milionów osób z wyżu demograficznego, które po przejściu na emeryturę będą korzystały z takich programów jak*

*Social Security, Medicare i Medicaid. Koszt tych przywilejów, średnio rzecz biorąc, przewyższa PKB per capita. Roczny koszt wymienionych programów sumuje się do mniej więcej 4 bln USD według dzisiejszej siły nabywczej. Tak, nasza gospodarka urośnie przez następne 20 lat, ale nie na tyle, by być w stanie poradzić sobie z takim obciążeniem rok w rok.*

Kiedy populistyczni tchórze będą się wygrzewać w domowym ciepłku, efekty ich działań nie będą przyjemne. Kotlikoff przewiduje „dramatyczny wzrost poziomu biedy, podatków, stóp procentowych i cen”.

Bankierzy powinni rozpatrywać wnioski kredytowe, korzystając z pięciu wskaźników dotyczących wnioskującego: przepływów pieniężnych, zabezpieczenia, kapitału, jego charakteru i otoczenia rynkowego jego firmy. Kiedy godny zaufania Kowalski wszystkie te wskaźniki ma na doskonałym poziomie, nikt w banku nie darzy go specjalnym szacunkiem.

Tymczasem rząd Stanów Zjednoczonych ma ujemny wskaźnik przepływów pieniężnych, nie zapewnia swoim pożyczkodawcom zabezpieczenia, a jego kapitał niszczy. Charakter? Dajcie spokój! Na dodatek warunki gospodarcze są fatalne.

Jakby nie zwracając uwagi na powyższe pięć wskaźników, kupujący nie mogą się nasycić obligacjami amerykańskiego rządu. Jednak, jak pisze Kotlikoff, „handlujący obligacjami rządu Stanów Zjednoczonych pociągną nas na dno w momencie, kiedy się przebudzą i zrozumieją, że amerykański rząd pod względem fiskalnym jest w gorszej sytuacji niż Grecja”.

W świecie gospodarczej iluzji od czasu do czasu dostajemy porcję rzeczywistości. Rząd nie może bronić się przed rzeczywistością w nieskończoność.