

Ako operovať mozog motykou

autor: David Menci

Vyšlo v časopise Ekonom 20.10.2009

Média venovali zásadnej a hrozivej správe, ktorá prišla z Európskej komisie, malú pozornosť. Všetci sa radšej venujú nepodstatným správam a dôležité informácie unikajú.

Európska komisia navrhla závažný predpis pre poskytovanie hypotekárnych úverov. Týmto predpisom zaväzuje všetky členské štáty EÚ k jednotnej metodike poskytovania hypoték. Česko a Slovensko nevynímajúc.

Podstatou regulácie je podmienka poskytovať hypotekárne úvery iba na hodnotu 40 % z ceny nehnuteľnosti. Po novom teda nebude možné poskytnúť hypotéku na 100% ceny, ako je dnes veľmi časté, nebude možné poskytnúť hypotéku na 70% ceny, ako je pre banku veľmi bezpečné, nebude možné požičať ani na polovicu ceny nehnuteľnosti. Európska komisia sa rozhodla, že tou jedinou správnou a možnou hypotekárnou pôžičkou je 40% ceny.

Dovolím si tvrdiť, že tak závažný regulatív sa stane pre stavebníctvo morovou ranou.

Obmedzenie hypoték na maximálnu hodnotu 40 percent ceny znamená diskvalifikáciu mladých ľudí, ktorí nemali šancu našporiť povinných chýbajúcich 60 percent. Mladí klienti tým celkom stratia možnosť zabezpečiť si vlastné bývanie.

Trh s bytmi a rodinnými domami sa zrúti. Profitovať bude nájomné bývanie. Ceny nájomov porastú. Často počujem náreky nad hospodárskou krízou. Samozrejme, stavebníctvo je ňou značne postihnuté. Oproti tejto regulácii je však hospodárska kríza veselou slávnosťou. Regulácia hypoték v tejto Európskou komisiou schválenej podobe bude mať zničujúci dopad pre celý odbor. Dopad o niekoľko násobne väčší ako súčasná ekonomická situácia. Tento predpis odbor výstavby domov a bytov celkom zničí.

Regulácia je zabalená do ľahkého kabátika nutnosti chrániť naše európske banky. Komisia zrejme predpokladá, že bankári nie sú evidentne dostatočne erudovaní, aby vedeli, ako svoje produkty nastaviť, komu požičať a kde je riziko už veľmi veľké.

Potreba Európskej komisie rozprávať do biznisu bankárov je zvláštna a nebezpečne pripomína socializmus. Nastavenie 40 percent je snád až komické. Tam, kde bankári prevádzajú precízne výpočty a zvažujú každú desatinu, tam Európska komisia zvolí rovno obmedzenie hypotéky na 40 percent. Tento postup mi pripomína snahu operovať mozog motykou.

Zaujímavá je pre mňa táto správa tiež v súvislosti s Lisabonskou zmluvou. Bol som doteraz jej chladným, predsa však zástancom.



Ak nebude schválená, potom tento návrh Európskej komisie musia schváliť všetky členské štáty bez výnimky jednohlasne. Ak však Lisabonská zmluva platiť začne, pre schválenie tohto desivého zákona bude stačiť súhlas nadpolovičnej väčšiny zemí EÚ. Obávam sa, že v tomto druhom prípade skutočne môže regulácia hypoték nadobudnúť platnosť. Je teda celkom možné, že práve na tejto regulácii a jej dopadoch na Česko a Slovensko dostane každý z nás možnosť pochopiť fungovanie Lisabonskej zmluvy.

Desím sa predstavy, že európsky komisár vie lepšie ako bankár, aké produkty poskytovať. Desím sa predstavy, že európsky komisár bude lepšie ako lekár vedieť, ako liečiť. A desím sa predstavy, že tento komisár ma bude učiť stavať domy. Myslím, že som dnes pochopil Vaše výhrady, pán prezident.

David Menci

generálny riaditeľ spoločnosti Ekonomické stavby