

26 lutego 2015r.

Komunikat FOR: Uporządkujmy dyskusję o kredytach frankowych

Gwałtowny wzrost kursu franka wobec złotego w połowie stycznia br. wywołał falę dyskusji na temat sytuacji osób posiadających kredyty mieszkaniowe w tej walucie i kwestii odpowiedzialności za zaistniałą sytuację. Obecnie w Polsce jest ponad pół miliona takich kredytów. Dopóki wahania kursu franka były rekompensowane coraz niższymi stopami procentowymi w Szwajcarii, większość osób zadłużonych spłacała raty niższe niż osoby posiadające porównywalne kredyty złotówkowe¹, a same kredyty frankowe nie budziły aż tak powszechnych kontrowersji. Co więcej, najpoważniejsze dyskusje skupiały się wokół działań nadzoru finansowego rozpoczętych już w 2006 r. i zmierzających do ograniczenia dostępności kredytów frankowych. Sytuacja uległa zmianie po decyzji Banku Narodowego Szwajcarii o zaprzestaniu obrony minimalnego kursu wymiany euro na franka, co w praktyce oznaczało także silne umocnienie się franka wobec złotówki (mocno powiązanej z euro). W kulminacyjnym momencie, zaraz po decyzji Banku Szwajcarii, kurs franka wobec złotego przekroczył chwilowo granicę nawet 5 zł. Umocnienie waluty doprowadziło do silnego wzrostu rat kredytów w niej udzielonych i w efekcie, do poszukiwania winnych zaistniałej sytuacji oraz dyskusji, kto za to powinien zapłacić. Obecnie, gdy kurs franka ponownie spadł poniżej 4 zł, natężenie dyskusji spadło. Jednak ponieważ w najbliższym czasie gwałtowny spadek kursu franka jest mało prawdopodobny (choć wcale nie niemożliwy – pamiętajmy, że kursy walutowe są jedną z najbardziej nieprzewidywalnych zmiennych makroekonomicznych), to warto odnieść się przynajmniej do części argumentów podnoszonych w obecnej dyskusji. Poniżej przedstawiamy 5 tez, które w ocenie FOR są błędne.

Teza 1. Osoby zaciągające kredyty mieszkaniowe we frankach nie mogły wiedzieć, na jakie potencjalne ryzyko się decydują

Trudno obronić powyższą tezę w przypadku osób, które zaciągnęły kredyt we frankach po 2006 roku. W odniesieniu do wcześniejszych kredytów frankowych kwestia potencjalnego ryzyka rzeczywiście była znacznie słabiej nagłośniona. Jednak wraz ze wzrostem liczby udzielanych kredytów frankowych ówczesny nadzór bankowy (Komisja Nadzoru Bankowego) rozpoczął działania w celu ograniczenia ich dostępności. Wyrazem tego stała się *Rekomendacja S*, przygotowana w 2006 roku, której skutkiem było zaostrożenie warunków udzielania kredytów walutowych. Z dzisiejszej perspektywy można wskazywać, że obostrzenia te nie były wystarczające. Należy jednak pamiętać, że jej wprowadzeniu towarzyszyły znaczne protesty konsumentów, banków, niezależnych instytucji i polityków. Co więcej, Komisja Nadzoru Bankowego była gotowa wprowadzać dalsze obostrzenia, gdyby wymagała tego sytuacja. Instytucja została jednak zlikwidowana, a na jej miejsce powołano Komisję Nadzoru Finansowego. Przeglądu protestów z 2006 roku przeciwko ograniczaniu dostępności kredytów frankowych dokonał redaktor E. Stankunowicz²; w tym miejscu warto tylko przytoczyć wiele mówiący tytuł akcji protestacyjnej portalu Money.pl „Chcemy ryzykować!”. Nie można więc twierdzić, że w 2006 roku instytucje nadzorcze nie podejmowały żadnych działań ani, że informacje o potencjalnym

¹ Do 2013 roku prawie raty kredytów złotówkowych były wyższe od prawie wszystkich generacji kredytów frankowych. W 2014 roku sytuacja uległa zmianie na skutek rekordowo niskich stóp procentowych w Polsce, co znacznie obniżyło raty kredytów złotych, przy w miarę stabilnych ratach kredytów frankowych. Patrz np. Raport o stabilności systemu finansowego NBP ze stycznia 2015, wykres 2. str. 38 albo prezentacja Przewodniczącego KNF wygłoszona na posiedzeniu Komisji Finansów Publicznych Sejmu RP 03.02.2015, slajd 20.

² <http://wiadomosci.onet.pl/frank-szwajcarski-20-razy-tak/z1psm>

ryzyku walutowym nie były dostępne. Dyskusja wokół *Rekomendacji 5* była burzliwa. Każdy zainteresowany mógł się zapoznać z argumentami za i przeciw kredytom frankowym. Oczywiście, nie oznacza to, że wszyscy kredytobiorcy z takiej możliwości skorzystali. Trzeba też zaznaczyć, że część banków oraz pośredników kredytowych aktywnie namawiała klientów do wyboru kredytów walutowych, które krótkookresowo były znacznie bardziej opłacalne dla instytucji finansowych.

Teza 2. Osoby zaciągające kredyty mieszkaniowe we frankach wymagają wsparcia

Trudno jest znaleźć uzasadnienie za finansowaniem przez podatników, w tym osoby zadłużone w złotych, ze swoich podatków pomocy dla osób zadłużonych we frankach. Dotychczas zdecydowana większość z tych, którzy zaciągnęli kredyty we frankach, płaciła niższe raty niż osoby zadłużone w złotych. Przykładowo osoba, która w 2007 roku zaciągnęła kredyt mieszkaniowy na 300 tys. zł., przez ostatnie 7 lat zapłaciła łącznie o kilkanaście tys. zł więcej, niż osoba mająca analogiczny kredyt we frankach szwajcarskich³. Obecnie na skutek zmian stóp procentowych i kursów walutowych, sytuacja się odwróciła. Doświadczenia innych krajów, takich jak np. Austria, gdzie kredyty walutowe mają znacznie dłuższą historię, pokazują, że sytuacja może jeszcze nie raz zmienić kierunek. Dla przykładu wyobraźmy sobie, że przy stabilnym wzroście gospodarczym w Polsce, nasza waluta zaczyna się umacniać (czyli wartość kredytów frankowych spada), inflacja zbliża się do celu inflacyjnego, a RPP odpowiednio podnosi stopy procentowe (czyli rośnie oprocentowanie kredytów złotych). Abstrahując jednak od tych rozważań, warto podkreślić najprostszą rzecz – **sam fakt, że ktoś wybrał bardziej ryzykowny, ale wówczas korzystniej oprocentowany kredyt mieszkaniowy, nie jest powodem, by pozostali podatnicy później dotowali taką osobę.**

Teza 3. Państwo musi wymusić na bankach zmianę warunków kredytów frankowych

Postulat ten jest formułowany zbyt ogólnikowo, by móc się do niego szczegółowo odnieść. Jednak proponowany mechanizm może okazać się bardzo niebezpieczny. Kredytobiorcy dobrowolnie zawierali z bankami umowy we frankach; dopóki raty takich kredytów były niższe, nikt nie protestował. Przeciwnie, protestowano raczej przeciwko próbom ograniczenia takich umów przez Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego oraz później Komisję Nadzoru Finansowego (KNF). Jednak gdy na skutek zmiany kursów walutowych kredyty frankowe stały się znacznie mniej atrakcyjne, pojawiły się postulaty, by ogólnie (np. ustawowo) zmienić warunki umów. To hasło politycznie brzmi niezwykle atrakcyjnie, zwłaszcza przed wyborami. Takie działanie byłoby bardzo niebezpiecznym podważaniem zasady pewności umów. Niemniej jednak, tak jak państwo nie powinno ogólnie zmieniać umów na korzyść kredytobiorców, tak samo powinno pilnować, by banki nie nadużywały swoich kompetencji. Dlatego na miejscu są działania UOKiK dotyczące stosowania klauzul abuzywnych (niedozwolonych), w szczególności jednostronnego zmieniania umów przez banki, czy niewystarczającego informowania klientów o możliwych ryzykach.

Teza 4. Banki nie muszą nic robić

Znaczny skok wartości kredytów frankowych wymusi także dodatkowe działania na bankach i będzie wymagał od nich znacznego zwiększenia rezerw. Akcjonariusze banków najagresywniej udzielających kredytów frankowych w latach 2006-2008 zyskiwali na rosnących udziałach w rynku (podobnie jak kredytobiorcy na niższych ratach). Obecnie jednak będą musieli zapłacić za podjęte wówczas ryzyko. Już sam fakt wzrostu wartości aktywów w przeliczeniu na złote może wiązać się z potrzebą

³ Źródło: prezentacja Przewodniczącego KNF, *op.cit.*

podniesienia kapitałów własnych niektórych banków. Jednocześnie, wzrost wartości kredytów w stosunku do zabezpieczenia wraz ze wzrostem wysokości rat może negatywnie rzutować na jakość portfeli kredytów frankowych i wiązać się z koniecznością tworzenia dodatkowych rezerw. Banki, by nie doprowadzić do bankructwa klientów (bardzo kosztownego, także z punktu widzenia samych banków), będą pewnie musiały zrestrukturyzować część kredytów frankowych. W tym kontekście należy zauważyć zmierzające w dobrym kierunku rekomendacje Związku Banków Polskich. Abstrahując od szczegółowych rozwiązań (obecnie przedmiot konsultacji i dyskusji) dobre ramy do restrukturyzacji może tworzyć propozycja KNF, wedle której ewentualne zmiany w umowie będzie musiał dobrowolnie zaakceptować zarówno bank, jak i kredytobiorca. W interesie banków leży faktyczna restrukturyzacja ryzykownych kredytów, ponieważ bez niej trudno sobie wyobrazić wypłaty dywidend w najbliższej przyszłości.

Teza 5. Należy ograniczyć odpowiedzialność kredytobiorców tylko do wartości nieruchomości

Pomysł ten jest wzorowany na rozwiązaniach amerykańskich, jednak jego zastosowanie w Polsce mogłoby doprowadzić do paraliżu rynku kredytów mieszkaniowych lub co najmniej znacznego wzrostu ich kosztów. W części stanów USA kredytobiorca może zakończyć umowę kredytową, oddając bankowi nieruchomość, na której zakup był zaciągnięty dany kredyt hipoteczny. Nawet jeżeli wartość nieruchomości w danym momencie będzie niższa od wartości kredytu, bank nie może już domagać się żadnych innych należności od kredytobiorcy. Rozwiązanie takie ogranicza potencjalne ryzyko po stronie klienta (nigdy nie straci więcej niż mieszkanie), zwiększa natomiast po stronie banku. Pomimo tego w USA banki nadal wyrażają chęć udzielania kredytów hipotecznych przy relatywnie niskich kosztach. Dzieje się tak dzięki przepisom pozwalającym na przeprowadzenie znacznie szybszej eksmisji niż w Polsce. W badaniu z 2002 roku Diankov⁴ ze współautorami porównywali orientacyjny czas potrzebny na eksmisję niepłacącego lokatora. W przypadku Stanów Zjednoczonych było to 49 dni; w Polsce – 1080 dni. Od czasu tego badania ani w Stanach, ani w Polsce nie wprowadzono przełomowych zmian, które istotnie zmieniłyby te proporcje. Innymi słowy:

- w USA bank może odzyskać kredyt tylko do równowartości ceny nieruchomości, ale ma też pewność, że w razie przejęcia nieruchomości eksmisja jest szybka i bezproblemowa;
- w Polsce bank ma świadomość, że po przejęciu nieruchomości, eksmisja jest procesem bardzo długim i kosztownym; sytuację banku poprawia fakt, że nawet po zajęciu nieruchomości może dochodzić od wierzyciela pozostałej, niespłaconej części kredytu (w praktyce dlatego wierzyciele i banki często idą na ugodę: bank rezygnuje z części roszczeń, a kredytobiorca wyprowadza się bez konieczności eksmisji).

Połączenie amerykańskiego ograniczenia odpowiedzialności kredytobiorców z polskimi przepisami o eksmisji znacząco podniosłoby ryzyko kredytów mieszkaniowych dla banków. W praktyce oznaczałoby to zapewne wycofanie się części banków z tej działalności i znaczny wzrost marż w przypadku pozostałych. Czyli mówiąc wprost: kredyty mieszkaniowe by istotnie podrożały i stały się niedostępne dla znacznej części Polaków.

Autor: Marek Tatała

Kontakt: e-mail: natalia.wykrota@for.org.pl, tel. +48 22 628 85 11

⁴ Djankov, S., R. La Porta, F. Lopez-de-Silanes, and A. Shleifer. "Courts." Quarterly Journal of Economics, May 2003.