

Kredyty mieszkaniowe w walutach obcych w Polsce. Ich ryzyko bankowe

*Janina Laudańska-Trynka**

Kredyty mieszkaniowe w walutach obcych, a zwłaszcza we frankach szwajcarskich, są obecnie w Polsce przedmiotem wielu dyskusji i kontrowersji, podobnie zresztą, jak to było w wielu innych krajach europejskich, w których w pewnych okresach banki również angażowały się w udzielanie kredytów gospodarstwom domowym w walutach innych niż waluta wynagrodzeń uzyskiwanych przez kredytobiorców¹ [Rosenberg, Tirpak, 2008, s. 6].

Celem opracowania jest przedstawienie przesłanek, dynamiki i skali rozwoju walutowych kredytów mieszkaniowych w Polsce i na tym tle – dokonanie analizy zagrożeń dla banków wynikających z różnych rodzajów ryzyka towarzyszących ekspansji tych kredytów, a także – instrumentów ograniczania tych zagrożeń, w tym – regulacji nadzorczych. Kredyty mieszkaniowe są produktem bardzo ważnym społecznie, a wszelkie zagrożenia z nimi związane – i dla kredytobiorców, i dla banków, a nawet – dla stabilności finansowej sektora i całej gospodarki – wywołują szerokie reperkusje społeczne, gospodarcze, a nawet polityczne i prawne.

* Dr Janina Laudańska-Trynka – Wyższa Szkoła Bankowa, Gdańsk

¹ Austria, Węgry, Rumunia, Łotwa, Serbia, Chorwacja, a w l. 90. XX w. – kraje skandynawskie.

15.1. Uwarunkowania i skala rozwoju walutowych kredytów mieszkaniowych w Polsce

Zapotrzebowanie na kredyty mieszkaniowe jest konsekwencją przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych i możliwości ich samodzielnego sfinansowania. Potrzeby mieszkaniowe w Polsce są dalekie od zaspokojenia. Średnio w Unii Europejskiej na osobę przypada 41,7 m² mieszkania, w Polsce – 27 m². Aż 33% mieszkań w Polsce ma poniżej 50 m², przy średniej unijnej – 14,5%. Tylko Rumunia i Łotwa spośród krajów UE ma gorszy wynik niż Polska [Frączyk, 2016]. W 2011 r. 47,2% ludności w Polsce mieszkało w przeludnionych mieszkaniach [Kozera A., Kozera C., 2014, s. 67] Średnia dla krajów Unii to 20% [Wrotniak-Chałada, 2013]. Wg syntetycznego miernika warunków mieszkaniowych, opartego na danych Eurostatu, Polska znajduje się na 6. od końca miejscu w Europie [Kozera A., Kozera C., 2014, s. 64].

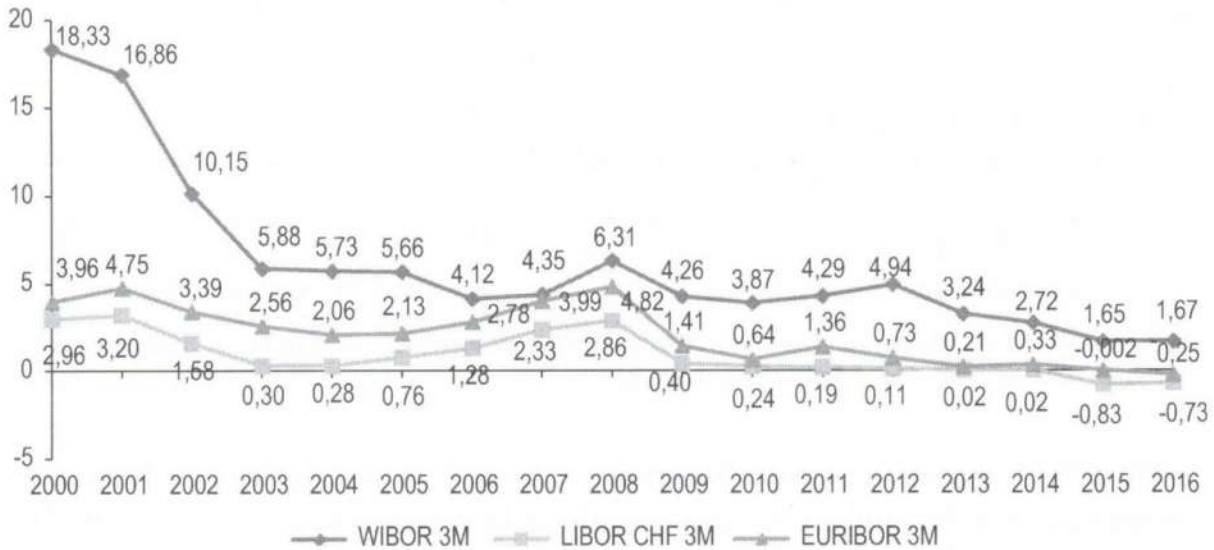
O możliwościach sfinansowania poprawy warunków mieszkaniowych bez skorzystania ze środków obcych w przekonujący sposób mówi relacja średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto i średniej ceny m² powierzchni mieszkaniowej. W latach 2001-2015 kształtowała się ona w przedziale 0,52-0,75 m² [Frączyk, 2016]. A więc 50-metrowe mieszkanie wymagałoby przeznaczenia, w zależności od roku zakupu mieszkania, pełnych 7-8-letnich średnich wynagrodzeń brutto w Polsce.

Niewielki tylko odsetek nabywców własnego locum może zatem obejść się bez wspomżenia lub wręcz całkowitego sfinansowania zakupu kredytem mieszkaniowym.

Dla banków kredyty mieszkaniowe są najbardziej pożądaną pozycją aktywów, gdyż wiążą one klientów z bankami na długie lata, a więc w tym okresie zapewniają przychody odsetkowe i prowizyjne, są pozycją należności banków o najlepszym z zabezpieczeń, bo hipotecznym, pozycją aktywów w najwyższym stopniu lojalizującą klienta, dającą bankowi szansę na możliwe szeroką sprzedaż wiążaną (*cross selling*). Stąd też, od początku urynkowienia naszego sektora bankowego, banki ostro konkurują między sobą o kredytobiorców kredytów mieszkaniowych. Konkurują wysokością oprocentowania, a właściwie jego częścią składową, jaką jest marża bankowa, oferowaną długością okresu kredytowania, wysokością wymaganego wkładu własnego (określającą wskaźnik LtV), stosowanym limitem obciążenia miesięcznego dochodu kredytobiorcy kosztami obsługi kredytu (wskaźnik DtI), szybkością rozpatrywania wniosku kredytowego i podejmowania decyzji kredytowej. Rywalizacja banków doprowadziła do schodzenia z marżą do poziomu 1 punktu procentowego, a nawet niżej. W ofertach części banków pojawiły się też kredyty refinansowe, oferujące korzystniejsze warunki kredytowe od udostępnionych przez pierwotnych kredytodawców.

Stopą bazową dla oprocentowania kredytów mieszkaniowych są najczęściej stopy rynku międzybankowego dla okresów 3-miesięcznych. Różnice wysokości tych stóp dla kredytów w walucie polskiej, euro i franku szwajcarskim w latach 2000-2015 ukazuje poniższy wykres.

Rysunek 15.1. 3M WIBOR, LIBOR CHF i EURIBOR w latach 2000-2016*



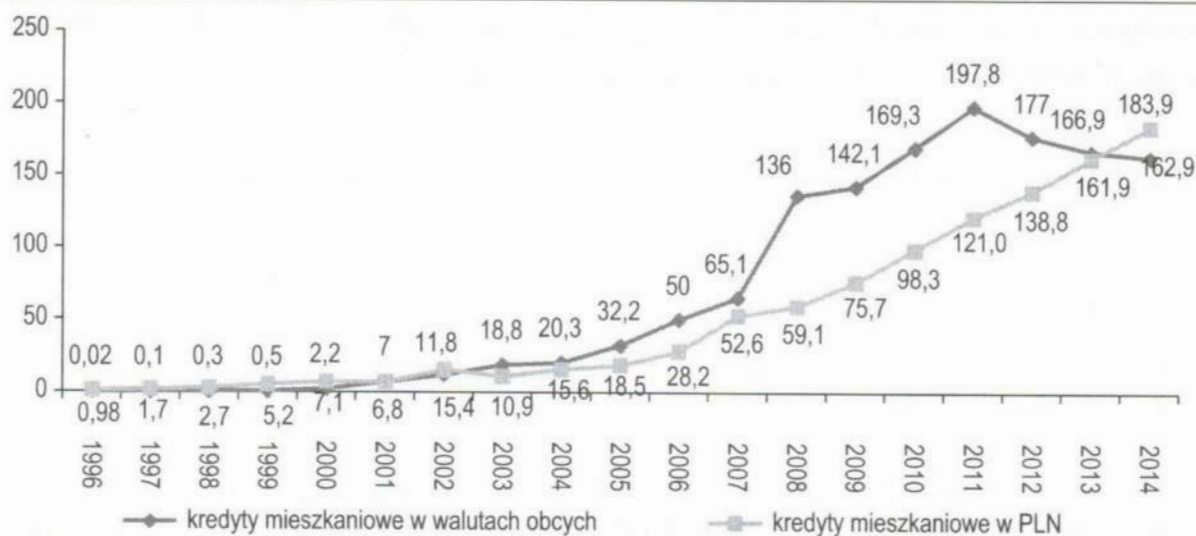
* wg danych na 22 kwietnia każdego roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych archiwum stóp procentowych www.money.pl

Skoro na oferowane oprocentowanie kredytu mieszkaniowego składa się stopa rynku międzybankowego i marża, to banki w Polsce zaczęły decydować się na wykorzystanie w kredytowaniu możliwości oparcia się na stopach bazowych wielokrotnie niższych niż stopy polskiego rynku międzybankowego.

Pierwszym bankiem oferującym kredyty mieszkaniowe we frankach szwajcarskich był Bank Austria Creditanstalt. W ciągu kilku lat kolejne banki – ze względów konkurencyjnych – włączały do swej oferty kredytów mieszkaniowych kredyty walutowe, a klienci coraz częściej decydowali się na te, znacząco tańsze pod względem bieżących kosztów obsługi, kredyty. Portfel kredytów walutowych, głównie waloryzowanych do CHF, rósł z roku na rok (rysunek 15.2).

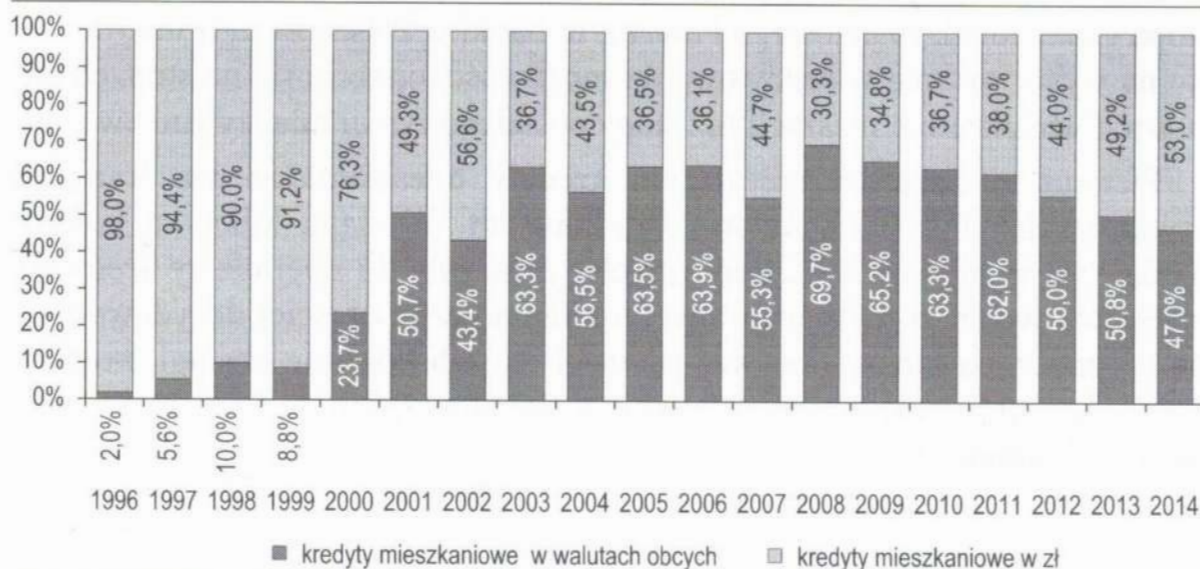
Rysunek 15.2. Portfele kredytów mieszkaniowych w Polsce w zł i w walutach obcych w latach 1996-2014 (w mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP (Sytuacja finansowa banków. Synteza) za lata 1996-2006 oraz KNF (Raport o sytuacji banków) za lata 2007-2014.

Od 2002 r. dynamika kredytów mieszkaniowych w walutach obcych zaczęła dominować nad dynamiką kredytów w walucie krajowej i tak trwało to do 2008 r., co przekładało się na rosnący udział kredytów walutowych w całym portfelu kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych (rysunek 15.3).

Rysunek 15.3. Struktura kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych wg walut w %



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP (Sytuacja finansowa banków. Synteza) za lata 1996-2006 oraz KNF (Raport o sytuacji banków) za lata 2007-2014.

O ile udział kredytów mieszkaniowych w walutach obcych w całym portfelu kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w 2000 r. wynosił 23,7%, to wysoka dynamika wzrostu tych zdecydowanie niżej oprocentowanych kredytów spowodowała, że ich udział w 2003 r. wyniósł już 63,5%, a w 2008 r. – prawie 70%, osiągając historyczne maksimum. W kolejnych kilku latach, mimo nadal – do 2011 r. – rosnącego portfela kredytów walutowych, dynamika jego wzrostu zaczęła spadać. Był to wynik przede wszystkim zaostrzenia rygorów nadzorczych dotyczących udzielania walutowych kredytów mieszkaniowych, zawartych w kolejnych nowelizacjach rekomendacji „S” [KNB2006, KNF2008, KNF2011, KNF2013 r.] oraz podnoszenia wag ryzyka kredytów walutowych, wpływających na zwiększenie wymogów kapitałowych stawianych bankom [Uchwały KNB 1/2007, KNF 153/2011]. Od 2012 r. na skutek stopniowej spłaty oraz przewalutowania części zagrożonych kredytów można odnotować spadek i liczby kredytów, i ich wartości, a w rezultacie – również udziału kredytów walutowych w całym portfelu kredytów mieszkaniowych.

Spadek ten dotyczy wyłącznie kredytów we frankach szwajcarskich. Między szczytowym pod względem wartości ich portfela 2011 r. (163,5 mld zł) a 2014 r. wartość portfela kredytów w CHF spadła o 31 mld zł (i to mimo rosnącego kursu tej waluty). Spadł też ich udział w portfelu walutowych kredytów mieszkaniowych, choć nadal kredyty mieszkaniowe w CHF dominują (w 2008 r. stanowiły 97% portfela kredytów walutowych, w 2014 – 81,3%). Relatywnie niewielki portfel kredytów w euro nadal rósł, skoro łączny spadek portfela walutowych kredytów mieszkaniowych wyniósł 15 mld zł.

15.2. Korzyści dla banków z mieszkaniowych kredytów w walutach obcych

Banki uzyskują na kredytach w walutach obcych dodatkowe korzyści w stosunku do kredytów w walucie krajowej. Niezależnie od faktu, że – ze względu na niższe bazowe oprocentowanie – kredyty walutowe mogą sprzyjać bardziej dynamicznemu wzrostowi aktywów przychodowych, a przez to – umacniać pozycję rynkową banku, zwiększać przychody i odsetkowe, i prowizyjne, to również zapewniają dodatkowy przychód wynikający z najczęściej wyższej, niż w kredytach w walucie krajowej, marży bankowej oraz ze stosowanego spreadu kursowego.

Zakup mieszkania czy budowa domu w Polsce finansowane są środkami w walucie krajowej, a zatem kredyty w walutach obcych mogły budzić zainteresowanie tylko ze względu na znacznie niższe koszty ich obsługi wynikające

z niższych stóp procentowych na rynkach macierzystych tych walut. To niższe oprocentowanie kredytów waloryzowanych do walut dawały też często jedyną możliwość czy to w ogóle zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego (dla gospodarstw domowych o niskiej zdolności kredytowej), czy też otrzymania większego kredytu pozwalającego na zakup większego metrażu. Każde osłabienie kursu waluty krajowej względem waluty kredytu zmniejsza jednak korzyść wynikającą z niższego oprocentowania. Ryzyko kursowe jest jednak w momencie wnioskowania o kredyt najczęściej niedoszacowywane przez potencjalnych kredytobiorców, albo wręcz pomijane, zwłaszcza gdy kredyt zaciągany jest w okresie względnej stabilności na rynku walutowym, a tym bardziej w okresie umacniania się polskiej waluty na rynkach walutowych, jak to miało miejsce w latach 2004-2008 (rysunek 15.5).

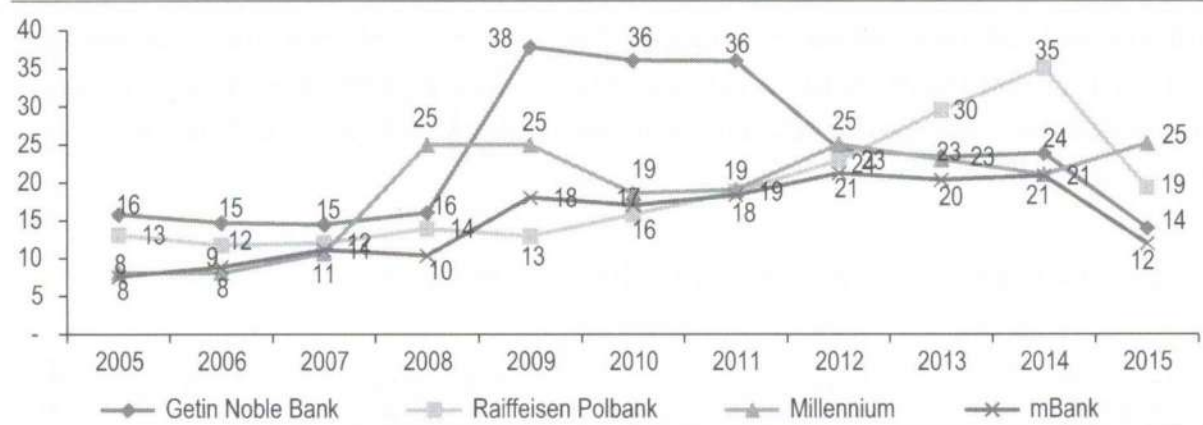
Kredyty walutowe dla gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe oferowane były w jednej z dwóch form – albo kredytów denominowanych w walucie obcej z wypłatą w złotych, albo kredytów w walucie krajowej, indeksowanych do waluty obcej.

W przypadku kredytu denominowanego kwota kredytu w umowie kredytowej zapisana jest w walucie obcej, natomiast wypłata kredytu następuje w walucie krajowej (zł) po kursie/kursach kupna z dnia/dni uruchomienia. Oprocentowanie kredytu wynika z bazowego oprocentowania danej waluty obcej (LIBOR lub EURIBOR, najczęściej 3-miesięczny) oraz marży banku. Spłata kredytu do sierpnia 2011 r. odbywała się wyłącznie w zł w kwocie wynikającej z przeliczenia kwoty raty określonej w walucie obcej na złote po bieżącym kursie walutowym sprzedaży. Od sierpnia 2011 r. kredytobiorcy mogą też dokonywać spłaty kredytu bezpośrednio w walucie obcej.

W przypadku kredytu indeksowanego do waluty obcej punktem wyjścia jest kwota kredytu zapisana w walucie krajowej (zł). Dopiero przy uruchamianiu kredytu – jednorazowym lub w transzach – uruchamiane każdorazowo kwoty przeliczane są po bankowym kursie kupna z dnia uruchamiania wypłat na kwoty w walucie obcej, do której kredyt jest indeksowany. Dzięki temu oprocentowanie kredytu opiera się na międzybankowej stopie oprocentowania pożyczek w kraju macierzystym danej waluty obcej (znacząco niższej niż krajowej – rysunek 15.1) z uwzględnieniem marży banku. Raty spłat kredytu ustalane są na podstawie zadłużenia wyrażonego również w walucie indeksacji. W myśl regulaminów bankowych spłaty tych kredytów – identycznie jak w przypadku kredytów denominowanych – do sierpnia 2011 r. mogły być dokonywane jedynie w zł – w kwocie wynikającej z przeliczenia raty wyrażonej w walucie obcej na kwotę w walucie krajowej po aktualnym bankowym kursie sprzedaży, po tym terminie – do wyboru kredytobiorcy – albo w zł albo bezpośrednio w walucie obcej.

Fakt, że kredyty walutowe uruchamiane były przy zastosowaniu kursów kupna, a ich spłata – z zastosowaniem kursów sprzedaży, oznacza dla banków znaczne przychody na transakcjach walutowych. Ustalanie różnicy między kursem sprzedaży i kupna walut pozostaje w gestii każdego banku i jest do tychczas wielkością arbitralnie ustanawianą i zmienianą w dowolnym momencie (rysunek 15.4). Umowy kredytowe nie precyzowały metodyki ustalania kursów bankowych, banki nie stosowały zobiektywizowanego kryterium ustanawiania ani wysokości, ani terminów zmian kursów bankowych, choć wpływają one przecież bezpośrednio na koszty kredytobiorcy. Spready stanowiły zatem dla banków nienagłaśniane źródło wysokiego zarobku, zwłaszcza przy dwukierunkowych przewalutowaniach (przy uruchamianiu kredytów i ich spłatach). Część banków, nawet chyba nie zastanawiając się nad **ryzykiem utraty reputacji**, ale również **ryzykiem prawnym**, pozwalało sobie na nadmierne wykorzystywanie spreadu do podnoszenia swojej dochodowości.

Rysunek 15.4. Spready bankowych kursów CHF w latach 2005-2015* wybranych banków z portfelami kredytów mieszkaniowych w tej walucie (w groszach)



* dane na dzień 30.01.każdego roku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze stron internetowych banków.

W odróżnieniu od spreadu, marża procentowa w kredytach o zmiennym oprocentowaniu zawsze była podawana w umowie kredytowej jako część składowa oprocentowania kredytu i często była oraz jest marketingowo wykorzystywanym instrumentem konkurencyjności o kredytobiorców.

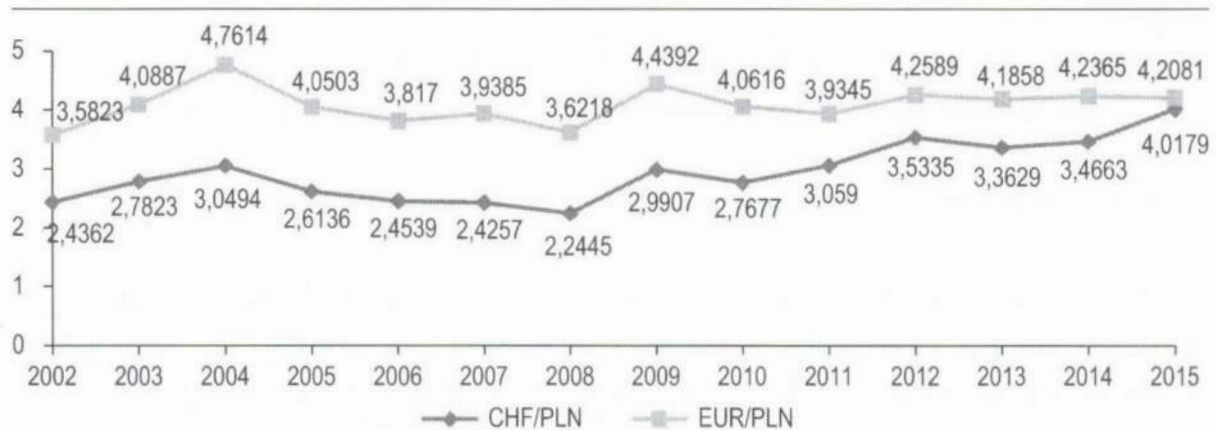
Kolejną korzyścią dla banków z kredytów w walutach obcych jest nadwyżka finansowa uzyskiwana na różnicy między wysokością kursów stosowanych w transakcjach na rynkach detalicznych (z klientami) a tymi stosowanymi na rynkach hurtowych (międzybankowych), na których banki pozyskują waluty na finansowanie udzielanych kredytów. Ceny na rynkach hurtowych są zawsze niższe.

Kredyty walutowe, podobnie zresztą, jak i kredyty mieszkaniowe w zł, mogły i mogą zapewniać bankom przychody również w postaci części prowizji ubezpieczeniowych (za współudział banków w sprzedaży ubezpieczeń) z tytułu np. ubezpieczeń niskiego wkładu własnego, ubezpieczeń nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, ubezpieczeń od utraty pracy, czy ubezpieczeń na życie kredytobiorcy. Pewne ograniczenie możliwości zarobkowych na tym polu wprowadzone zostało w 2015 r. wraz z wejściem w życie nadzorczej rekomendacji „U” [KNF, 2014 Rekomendacja „U”, rekomendacja 14, 17, 18].

15.3. Zagrożenia dla banków płynące z udzielania walutowych kredytów mieszkaniowych. Regulacje nadzorcze

Jak już wcześniej zauważono, ponad 80%, a w niektórych latach nawet dużo powyżej 90% portfela mieszkaniowych kredytów walutowych w Polsce stanowiły kredyty w walucie szwajcarskiej. Oprócz niskiego oprocentowania, w pewnych okresach za tą walutą przemawiało też przekonanie o jej względnej stabilności kursowej. Nie znalazło ono jednak pokrycia w dłuższym okresie – rysunek 15.5.

Rysunek 15.5. Kursy CHF/PLN i EUR/PLN w latach 2002-2014*



* dane na dzień 30.01. każdego roku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Pewne zaniepokojenie kredytobiorców, a również i nadzoru bankowego budził już okres przed 2004 r., gdy złoty osłabiał się na rynkach walutowych, co przekładało się na wzrost kosztów obsługi kredytów walutowych. Jednak następne 4 lata umacniania się złotego w relacji z CHF bardzo zdynamizowało wzrost portfela kredytów mieszkaniowych w tej walucie (rysunek 15.2).

Już w ostatnim kwartale 2008 r., gdy zaczęła być zauważalna tendencja aprecjacyjna CHF, coraz silniejszą stała się presja kredytobiorców w CHF na **ograniczenie spreadów kursowych** banków i wprowadzenie możliwości bezpośredniej spłaty kredytów walutą indeksacji, kupowaną po korzystniejszych, niż u kredytodawcy, kursach. Zalecenie dotyczące jawności metodyki ustalania wysokości spreadów dla kredytobiorców przekazała bankom w 2006 r. KNF w Rekomendacji „S” [KNF, 2006, Rekomendacja „S”, p. 5.2.2.c, s. 28]. Część banków, niestety mniejszość, pod presją również Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [UOKiK, 2009] zdecydowała się na pewne obniżenie spreadu, niektóre zdecydowały się na wprowadzenie bardziej zobiektywizowanych sposobów ich ustalania, ale niemała liczba banków nie tylko nie uwzględniła zaleceń ani KNF, ani Urzędu, ale wręcz zwiększyła rozpiętość kursową w operacjach kredytowych (rysunek 15.4). Ostatecznie, zmiany korzystne dla kredytobiorców, a uderzające w dotychczasowe dowolnie ustalone kursy kupna i sprzedaży walut wprowadzone zostały ustawą „antyspreadową”, wprowadzającą zmiany w Prawie bankowym – weszły one w życie 26.08.2011 r. [Ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 165, poz. 984]. Zmiany uzupełniły zapis dotychczasowego art. 69 Prawa bankowego o obowiązek szczegółowego przedstawiania w umowach kredytowych lub aneksach sposobów i terminów ustalania kursów wymiany walut, na podstawie których wyliczana jest kwota kredytu, jego transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę obcą kwot spłaty kredytu [Prawo bankowe, 2015, art. 69, ustęp 2, pkt 4a]. Nowelizacja Prawa bankowego wprowadziła także możliwość spłaty kredytów denominowanych lub indeksowanych do waluty obcej bezpośrednio tą walutą [Prawo bankowe, 2015, art. 69, ustęp 3]. Pełną dla kredytobiorcy jawność informacji dotyczących stosowanych spreadów walutowych konsekwentnie rekomendują wszystkie nowelizacje nadzorczej rekomendacji „S”, łącznie z ostatnią z 2013 r., jako nieodłączny element zalecanych dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie [KNF, Rekomendacja „S” 2013, pkt. 25.10].

Kredyty walutowe w każdej ze swych form oznaczają ekspozycję banku na **ryzyko kursowe**. Rekomendacja „I” Komisji Nadzoru Finansowego (dotycząca zarządzania ryzykiem walutowym w bankach oraz zasad dokonywania przez banki operacji obciążonych ryzykiem walutowym), dla rozwiania jakichkolwiek wątpliwości, zamieszcza zapis: „Ryzyko walutowe obciążające operacje indeksowane do walut obcych podlega identycznym ograniczeniom i normom jak ryzyko walutowe obciążające operacje walutowe” [KNF, 2010, Rekomendacja I, załącznik, p. 4].

Wszystkie banki licencjonowane w Polsce prowadzące operacje w walutach zagranicznych są zobowiązane do prowadzenia polityki zabezpieczania

się przed zagrożeniami płynącymi z fluktuacji kursów walutowych. Służą temu przyjmowane określone limity otwartych pozycji walutowych dla poszczególnych walut oraz zawieranie transakcji terminowych zamykających otwarte pozycje walutowe (*hedging*) przy zastosowaniu właściwych instrumentów finansowych (głównie forward, opcje, swapy).

W wypadku utrzymywania przez bank znaczących otwartych pozycji walutowych obowiązuje go nadzorczy wymóg dokapitalizowania banku w celu zapewnienia odpowiedniego bufora kapitałowego chroniącego bezpieczeństwa banku. Gdy pozycja walutowa całkowita² przekracza 2% funduszy własnych banku, standardowo wymagane jest dokapitalizowanie banku w wysokości 8% pozycji walutowej całkowitej [KNF, Uchwała nr 76/2010, zał. nr 6, § 15, p. 1].

Uruchomienie walutowego kredytu mieszkaniowego jest dla banku otwarciem długiej pozycji walutowej, która może pozostać jako otwarta w ramach przyjętego przez bank limitu pozycji otwartych (zwłaszcza, gdy prognozowana jest aprecjacja waluty kredytu w perspektywie co najmniej średnioterminowej), może być zamykana lub też traktowana jako pozycja domykająca wcześniej otwartą krótką pozycję walutową (np. zaciągnięcie pożyczki w danej walucie na potrzeby akcji kredytowej). Zamknięcie długich pozycji następuje drogą albo zaciągania wyrównujących zobowiązań walutowych, albo stosowania krótkiego hedgingu.

W Polsce radzenie sobie przez banki z ryzykiem kursowym walutowych kredytów mieszkaniowych jest w znaczącym stopniu powiązane z zapewnianiem płynności banku w walucie udzielanego kredytu. A **ryzyko płynności**, zwłaszcza długoterminowej, i to we frankach szwajcarskich, jest kolejnym ryzykiem banków zaangażowanych w wieloletnie kredyty w tej walucie. Na to ryzyko bardzo mocno zwraca uwagę nadzór finansowy [KNF, 2015, Rekomendacja „P”, rekomendacja 15]. Każdy kredyt w walucie zagranicznej musi mieć pokrycie w źródłach jego finansowania przez cały okres kredytowania. Banki w Polsce nie mają wystarczających depozytów w CHF, a więc są skazane na pozyskiwanie środków z innych źródeł, by w pasywach banku znajdowała się wymagana pula tej waluty. Banki mające zagranicznych inwestorów strategicznych w głównej mierze korzystają z pożyczek udzielanych przez spółki-matki, wszystkie banki mogą dokonywać emisji obligacji w danej lub innej walucie, którą z kolei mogą wymienić w transakcjach swapowych na walutę docelową. Dla potrzeb finansowania walutowych kredytów długotermino-

² Pozycja walutowa całkowita jest wyliczana w walucie krajowej jako suma krótkich lub długich indywidualnych pozycji walutowych dla poszczególnych walut obcych (przeliczonych na walutę krajową), w zależności od tego, która z tych sum jest wyższa pod względem wartości bezwzględnej [Uchwała nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13 marca 2007 r., zał. 6, § 7]. Pokazuje ona łączną wielkość ekspozycji banku na ryzyko zmian kursowych, przy założeniu jednakowego kierunku zmian kursu waluty krajowej do wszystkich walut obcych wykorzystywanych w transakcjach danego banku.

wych wykorzystywany jest głównie swap walutowo-procentowy – CIRS (Currency & Interest Rate Swap), zwany też swapem rynku kapitałowego, gdyż transakcja taka może być zawierana na okres nawet do 10 lat. Nierzadko jednak nasze banki zmuszone są sięgać również do krótkoterminowych, a zatem często odnawianych, transakcji swap na międzynarodowych rynkach pieniężnych. W 2008 r. – na wniosek kilku banków komercyjnych mających portfele kredytów w CHF – płynność w tej walucie przez okres kilkumiesięczny była ratowana przez NBP, wchodzący w tygodniowe podwójne transakcje swapowe: SNB zasilał NBP we franki szwajcarskie za euro, natomiast NBP zasilał banki krajowe w CHF w zamian za złote; po tygodniu odbywały się transakcje zwrotne [NBP, 2008]. Tańsze okazały się jednak transakcje swapowe na rynkach pieniężnych przeprowadzane bezpośrednio przez same zainteresowane banki i – po doświadczeniu z 2008 r. – poprzestają one na samodzielnie przeprowadzanych transakcjach swapowych.

Biorąc pod uwagę 20-30-letni okres zapadalności kredytów mieszkaniowych, wszelkie transakcje zasilające w waluty na potrzeby tych kredytów muszą być wielokrotnie odnawiane, co oczywiście każdorazowo generuje ryzyko kursowe i ryzyko płynności oraz podnosi sumaryczne koszty transakcyjne. Samo ryzyko kursowe banków wynikające z konieczności pozyskiwania walut na rynkach walutowych jest w znacznym stopniu niwelowane przez fakt, że jest ono przerzucone całkowicie na kredytobiorców – uruchamiających, jak i spłacających kredyt zawsze z przeliczeniem po bankowym kursie dnia, lub też spłacających zadłużenie bezpośrednio w walucie kredytu. Mogą tu wchodzić w rachubę jedynie różnice kursowe wynikające z niepełnej zgodności terminów zapadalności i wymagalności – z jednej strony – kredytów/rat kredytowych, z drugiej – spłat zobowiązań walutowych banku i konieczności zaciągania nowych. Niedopasowanie terminowe okresów zapadalności tak długoterminowych kredytów i okresów wymagalności źródeł ich finansowania, jest nie do wyeliminowania, występuje ono zresztą również przy kredytach złotowych. W rachubę wchodzi jedynie szukanie instrumentów finansowych o jak najdłuższym okresie wymagalności, a przez to – zmniejszenie częstotliwości sięgania po kolejne źródło finansowania wieloletnich wierzytelności banku na warunkach nowo wynegocjowanych. Konieczność tego kierunku zmian wynika zresztą ze wspomnianego wyżej unijnego rozporządzenia CRR, wymagającego zwiększenia udziału stabilnych instrumentów zapewniających bezpieczne finansowanie działalności banku w horyzoncie średnio- i długookresowym [Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013, art. 412-414].

Generalnie można jednak stwierdzić, że banki w Polsce mające portfel walutowych kredytów mieszkaniowych radzą sobie z potencjalnymi zagrożeniami płynącymi z samego bankowego ryzyka płynności i ryzyka kursowego w miarę sprawnie, choć po zróżnicowanych kosztach.

Nieporównanie większym zagrożeniem dla banków z portfelem walutowych kredytów mieszkaniowych jest **zagrożenie z tytułu ryzyka kursowego kredytobiorców, przekładające się dla banku na jego ryzyko kredytowe**; aprecjacja waluty waloryzacji kredytu powoduje wzrost obciążeń kredytobiorców.

Gospodarstwa domowe, z bardzo nielicznymi wyjątkami, nie są zabezpieczone przed ryzykiem walutowym. Znikoma liczba gospodarstw domowych ma stałe dochody w walutach obcych, nie korzystają one też z instrumentów finansowych zabezpieczających przed ryzykiem kursowym; koszt indywidualnego takiego zabezpieczenia jest zresztą bardzo wysoki. Aprecjacja waluty waloryzacji powoduje i wzrost wartości całkowitego zadłużenia kredytobiorców i oddziałuje bezpośrednio na bieżącą zdolność kredytobiorców do jego spłaty w następstwie wzrostu wysokości rat kredytowych.

Długotrwały wzrost kursu franka szwajcarskiego po 2008 r. (rysunek 15.5) spowodował powolne, ale zauważalne już pogarszanie się jakości portfela kredytów waloryzowanych do tej waluty, corocznie rośnie liczba kredytobiorców mających problemy z regularną spłatą rat kredytów. O ile w 2007 r. udział portfela kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w walutach obcych wynosił 0,7%, to w 2010 r. już 1,3%, w 2011 – 2,27%. Wg danych sprawozdawczych za 2014 r. udział zagrożonych kredytów w portfelu walutowych kredytów mieszkaniowych wynosił 2,2%, podczas gdy zagrożone złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły 3,4% portfela tych kredytów. Bardziej dogłębna analiza prowadzi jednak do korekty wyżej podanych danych ze względu na dokonywane przewalutowania na walutę krajową zagrożonych kredytów walutowych, przez co uszczupleniu podlega portfel zagrożonych kredytów walutowych, a zwiększeniu portfel trudnych kredytów złotych. Udział kredytów zagrożonych wg wartości skorygowanej w portfelu kredytów walutowych w 2014 r. został wyliczony na 4%, a w portfelu kredytów złotych – na 2,7% [KNF, Raport za 2014, s. 76]. Z drugiej strony, należałoby jednak uwzględnić fakt, że w ostatnich kilku latach udzielanie kredytów walutowych zostało bardzo mocno ograniczone; kredytów w CHF udziela nadal jedynie Alior Bank, przy jednak znacznie zaostrzonych kryteriach dostępu [Prajnsnar, 2015]. Wskutek tego – w porównaniu do kredytów złotych, które mają stały „dopływ” nowych kredytów, najczęściej obsługiwanych terminowo w początkowej fazie, udział zagrożonych kredytów walutowych w zmniejszającym się całkowitym portfelu kredytów walutowych musi rosnąć.

Ryzyko kredytowe portfeli kredytów mieszkaniowych we frankach szwajcarskich zwiększa fakt, że ta ich część, która była udzielona przed wejściem w życie w 2006 r. rekomendacji „S”, była nierzadko udzielana gospodarstwom domowym bez wymagania bufora dochodowego na poczet ewentualnych zmian kursowych, czyli udzielana była z wysokim wskaźnikiem DtI – relacją obciążeń kredytowych do dochodu kredytobiorcy. Również wskaźnik LtV

(*loan to value* – relacja wysokości kredytu do wartości nieruchomości) tych kredytów był bardzo wysoki, niejednokrotnie przekraczał nawet 100%, a aprecjacja waluty kredytu, powodując wzrost zadłużenia podnosi jeszcze bardziej wysokość tego wskaźnika. Dochodzące do tego koniunkturalne spadki cen nieruchomości powodują, że w przypadku zaprzestania spłaty kredytu wysoka relacja niespłaconego jeszcze kapitału kredytu i bieżącej obniżonej ceny rynkowej nieruchomości zmniejsza szansę banku na odzyskanie swych należności z przejętej nieruchomości. Pogarsza to też sytuację gospodarstw domowych niespłacających zadłużenia, gdyż część z nich, mimo sprzedaży nieruchomości, nadal pozostanie z wysokimi zobowiązaniami wobec kredytodawcy.

Ta właśnie sytuacja spowodowała pojawienie się kolejnego ryzyka bankowego, jakim jest **ryzyko prawne**. Dopóki kurs franka szwajcarskiego był w miarę stabilny i kredytobiorcy odnosili ewidentne korzyści finansowe z tytułu znacząco niższego oprocentowania, nikt nie kwestionował legalności konstrukcji wykorzystywanego kredytu. Mimo stopniowego umacniania się waluty szwajcarskiej, dzięki niższemu oprocentowaniu kredytów frankowych, raty kredytowe w CHF były do początku 2013 r. znacząco niższe niż raty kredytu analogicznej wysokości zaciągniętego w zł. W latach 2006-2014 zadłużeni w CHF zapłacili średnio o ponad 20 tys. zł mniej niż zadłużeni w złotych [ZBP, 2015, s. 133].

Po uwolnieniu kursu franka przez SNB w styczniu 2015 r. nastąpiła dalsza (początkowo – bardzo gwałtowna) jego aprecjacja. Tylko dzięki obniżeniu przez szwajcarski bank centralny stóp procentowych wysokość samych rat kredytowych wzrosła w miarę łagodnie (o 200-300 zł złotych miesięcznie przy kredycie rzędu 300 tys. zł). Wysokość zadłużenia całkowitego w przeliczeniu na zł wzrosła jednak bardzo mocno. Nastąpił też niekorzystny wzrost wskaźnika LtV.

To stało się przyczyną pojawienia się już w 2014 r. bardzo silnej presji części kredytobiorców na zmiany prawne w kierunku całkowitego przerzucenia skutków ziszczzonego ryzyka kursowego na banki, a nawet uznania konstrukcji tych kredytów za prawnie niedozwolone, a zatem nieważne od samego początku. Coraz częściej kredytobiorcy mający problemy z obsługą kredytu występują przeciw bankom z indywidualnymi bądź zbiorowymi pozwami do sądów, mocno nagłaśnianymi medialnie, co nie pozostaje bez wpływu również na reputację sektora bankowego. W 2015 r. te grupy kredytobiorców znalazły też poparcie wśród rządzących obecnie polityków.

Można faktycznie kwestionować pewne aspekty postępowania niektórych z banków. Do nich należy zaliczyć politykę i praktykę banków odnośnie spreadów – pełnej dowolności ich stanowienia, bez żadnej stałej reguły pozwalającej kredytobiorcom na przewidywanie kursu i świadome dokonywanie wy-

boru sposobu spłaty rat. Taka praktyka jednego z banków została już zresztą w 2010 r. uznana za niedozwoloną przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Można zatem uznać wręcz za uzasadnione żądania zwrotu nadpłat kursowych od banków zawyżających spready.

Może być też uzasadnione żądanie zwrotu nadpłat odsetek od banków zawyżających wymagane odsetki poprzez nieuwzględnianie przez długie miesiące 2015 r. ujemnych stawek LIBORU dla CHF.

Nie ma natomiast podstaw prawnych do kwestionowania legalności funkcjonowania samych kredytów denominowanych czy indeksowanych do walut obcych.

Oba rodzaje kredytów przewidziane są w Kodeksie cywilnym (art. 358), uwzględniającym możliwość dokonywania waloryzacji kredytów wobec innej waluty na podstawie zawartej umowy. Takie rodzaje kredytów uwzględnia też Prawo bankowe (art. 69). Możliwość udzielania kredytów walutowych przewiduje również Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi [Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L60/2014, art. 23]. A zatem możliwość waloryzowania kredytów do waluty obcej zarówno była, jak i jest dopuszczalna na gruncie obowiązujących przepisów.

Jeśli natomiast w konkretnych przypadkach kredytobiorca uważa, że został poszkodowany przez bank, wprowadzony w błąd przez pracownika, a przez to – skłoniony do podjęcia niewłaściwej decyzji, może dochodzić swoich racji w sądzie.

Nie zmienia to faktu, że kredyty zaciągane w walucie innej niż waluta otrzymywanych wynagrodzeń są dla gospodarstw domowych zawsze bardziej ryzykowne. Bardzo mocno na tę kwestię już od dekady zwracały uwagę organy nadzorcze – i polskie, i unijne, uważające, że kredyty, zwłaszcza długoterminowe, powinny być zaciągane w walucie dominującej w zarobkach.

W myśl rekomendacji „S”, wprowadzonej w 2006 r. [[KNB, 2006] i w następnych latach kilkakrotnie nowelizowanej, kredytobiorcom w pierwszej kolejności powinny być przedstawiane oferty kredytów w walucie krajowej. Kredytobiorca decydujący się na kredyt w walucie obcej podpisywał oświadczenie o świadomym wyborze takiego kredytu oraz o pełnej świadomości ryzyka związanego z kredytem denominowanym w walucie obcej lub indeksowanym kursem waluty. Podpisywał, że świadomy jest, iż niekorzystna zmiana kursu waluty spowoduje wzrost comiesięcznych rat spłaty kredytu mieszkaniowego oraz wzrost wartości całego zadłużenia.

By ograniczyć ryzyko – i klientów, i banków, nadzór bankowy rekomendował też bankom stosowanie bardziej restrykcyjnych wymogów przy udziela-

niu kredytów walutowych. Zalecił, zresztą mimo dużego sprzeciwu części środowisk politycznych i nawet – ekonomicznych [KNF, 2015], podniesienie progu dochodowego dostępności kredytów walutowych. W analizie zdolności kredytowej banki zobowiązane były przyjmować stopę oprocentowania kredytu walutowego nie niższą niż stopa oprocentowania kredytu złotowego oraz kapitał kredytu zwiększony o 20% [KNB, 2006, rekomendacja 11. p. 3.1.4.]. W rekomendacji „S” z 2008 r. dla walutowych kredytów dla gospodarstw domowych KNF wprowadził maksymalny wskaźnik relacji miesięcznych wydatków na obsługę walutowych zobowiązań kredytowych do średnich dochodów netto kredytobiorcy (LtI) na poziomie nie wyższym niż 42% (dla kredytów w złotych ten wskaźnik wynosi 50% lub 65% w zależności od poziomu zarobków wnioskodawcy o kredyt). Jeśli wnioskowany okres spłaty kredytu był dłuższy niż 25 lat, bank zobowiązany został przyjąć w analizie zdolności kredytowej okres 25 lat. Przy ustalaniu wymaganego wkładu własnego kredytobiorcy, bezpośrednio kształtującego wskaźnik LtV, banki miały też uwzględnić pasma wahań danej waluty w stosunku do waluty krajowej.

Dostrzegając zagrożenia dla kredytobiorców, a w rezultacie – dla banków, a nawet i dla stabilności całego sektora bankowego, KNF zwiększył bankom z portfelami kredytów walutowych bufor bezpieczeństwa poprzez wzrost wymogów kapitałowych. W 2007 r. waga ryzyka ekspozycji kredytowej została podniesiona ze standardowych 35% dla kredytów mieszkaniowych do 75% dla walutowych kredytów mieszkaniowych [KNB, Uchwała nr 1/2007, zał. 4, § 62, ust. 3], a od 30 czerwca 2012 r. – do 100% [KNF, Uchwała nr 153/ 2011, zał. 4, § 62, ust. 3]. W tym działaniu polski nadzór finansowy wyprzedził nawet zalecenia wydane 21 września 2011 r. przez Europejską Radę ds. Ryzyka Systemowego dotyczące kredytów w walutach obcych dla gospodarstw domowych [ESRB/2011/1].

Dla banków podniesienie wag ryzyka kredytowego oznacza wzrost wymogów kapitałowych, by sprostać obowiązującym współczynnikom adekwatności kapitałowej. Ostatecznie przekłada się to na konieczność zwiększenia udziału zysku zatrzymanego w corocznie wypracowywanym dodatnim wyniku finansowym netto. Banki ze znaczącymi portfelami walutowych kredytów mieszkaniowych otrzymują bezpośrednio od KNF imiennie kierowane zalecenia niewypłacania lub znaczącego ograniczenia wypłat dywidend [Szubański, 2015, s. 16-17; Rudke, 2016].

* * *

Zgodnie z rekomendacją „S” z 2013 r. Komisji Nadzoru Finansowego walutowe kredyty mieszkaniowe mogą być obecnie udzielane wyłącznie kredytobiorcom otrzymującym wynagrodzenie w danej walucie; wyłączeni z grona potencjalnych walutowych dłużników zostali również klienci o wysokich dochodach pozwalających na absorpcję ewentualnych negatywnych skutków ryzyka kursowego, jeśli nie są to dochody w walucie obcej [KNF, 2013, rekomendacja 6]. Jest to dalej idące ograniczenie niż zalecane przez Europejską Radę ds. Ryzyka Systemowego, nadal pozostawiające dostęp do kredytów walutowych wnioskodawcom uznanym za wystarczająco zamożnych na podjęcie ryzyka zagrożenia kursowego [ESRB/2011/1].

Zatem portfel kredytów walutowych w Polsce nie będzie już rósł. Co się stanie z istniejącym? Jak szybko będzie wygaszony? Występuje wysokie prawdopodobieństwo, że ma to zależeć nie od okresów zapadalności kredytów, ale od rozstrzygnięć politycznych, przekładających się na rozwiązania prawne. Zdaniem autorki szkodliwą lekcją na przyszłość byłoby przyjęcie rozwiązania zwalniającego całkowicie z odpowiedzialności, czy wręcz nagradzającego kredytobiorców świadomych podejmujących decyzję skorzystania z niżej oprocentowanych kredytów walutowych mimo zwiększonego ryzyka z nimi związanego. Takie rozwiązanie musiałoby się odbyć kosztem wszystkich klientów banków, również tych korzystających z wyżej oprocentowanych kredytów złotych, i generalnie – całego społeczeństwa, skazanego na ponoszenie konsekwencji nie swoich decyzji. Jedynie wykazanie przez kredytobiorcę, iż decyzja banku przyznającego kredyt walutowy była błędna bądź że kredytobiorca został wprowadzony w błąd przez pracownika banku, może być podstawą występowania z roszczeniem przeciw bankowi.

Streszczenie

Dysparytet stóp procentowych między rynkiem krajowym a niektórymi rynkami zagranicznymi leżał u podstaw rozwoju kredytów mieszkaniowych w walutach obcych w Polsce, podobnie zresztą jak w wielu innych krajach Europy. Artykuł pokazuje ich dynamikę rozwoju w Polsce, korzyści banków jako przyczynę szybkiego rozwoju portfela tych kredytów, koncentrując się jednak w głównej mierze na zagrożeniach i sposobach ich ograniczania. Walutowe kredyty mieszkaniowe stanowią ekspozycję kredytową o dużo szerszym spectrum różnych rodzajów ryzyka niż kredyty w walucie krajowej. Ten fakt legł u podstaw najpierw stopniowego ograniczania dostępu, a ostatecznie – zaprzestania dalszego ich udzielania klientom niemającym stałych dochodów w danej walucie obcej.

Summary

Housing Loans in Foreign Currency in Poland. Bank Risk of Them

Interest rate differential between domestic financial market and some other foreign markets constitutes the main reason for expansion of foreign currency housing loans. The paper presents the high dynamics of those loans in Poland and investigates advantages and disadvantages coming from the wide spectrum of bank risk generated by this particular kind of loan exposition. It presents all kind of financial and supervisor's instruments allowing to limit this risk.

The Polish experience is exactly the same as that of other countries with foreign currency mortgage loans and it leads to conclusion that households should take advantage of mortgage loans only in currency they earn. Such are recommendations of the Polish Financial Supervision Authority as well as recommendation of the European Systemic Risk Board and Directive 2014/17/EU of the European Parliament and the Council of the European Union.

Bibliografia

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L60 z 28.02.2014, art. 23.
- ESRB/2011/1 Zalecenie Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego z dnia 21 września 2011 r. dotyczące kredytów w walutach obcych, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej C342/1, 22.11.2011.
- Frączyk J. (2016), *Mieszkania w Polsce*, Money.pl, 20.04.2016.
- Komisja Nadzoru Bankowego (2006), *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa.
- Komisja Nadzoru Bankowego (2008), *Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa.
- KNB, Uchwała nr 1/2007 w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka.
- Komisja Nadzoru Finansowego (2011), *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa.
- KNF (2013), *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa.
- Komisja Nadzoru Finansowego, *Raporty o sytuacji banków – za lata 2007-2014*, Warszawa.
- KNF Uchwała nr 153/ 201 zmieniająca uchwałę nr 76/2010 KNF w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych ryzyk.
- KNF 10.03.2015, *Przypomnienie publicznej dyskusji o kredytach walutowych*, Warszawa.
- KNF (2010), *Rekomendacja I*, Warszawa, załącznik, p. 4.

- KNF (2014), *Rekomendacja U dotycząca dobrych praktyk w zakresie bancassurance*, Warszawa, rekomendacja 14, 17, 18.
- KNF (2015), *Rekomendacja „P” dotycząca zarządzania ryzykiem płynności finansowej banków*, Warszawa, rekomendacja 15.
- KNF, Uchwała nr 76/2010 w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych ryzyk Zał. nr 6, § 15.p.1e.
- Kozera A., Kozera C. (2014), *Warunki mieszkaniowe ludności w krajach Unii Europejskiej*, Handel Wewnętrzny nr 1 naffaff9+.
- NBP, *Sytuacja finansowa banków. Synteza – Raporty za lata 1996-2006*, Warszawa.
- NBP, 2008, Komunikat z 7 listopada 2008 r., www.nbp.pl
- Prajsnar A. (2015), *Które banki nadal oferują kredyty walutowe?* Bankier.pl, 2015-10-26.
- Prawo bankowe (2015), Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., Dz.U. Warszawa, 23 stycznia 2015 r. poz. 128.
- Rosenberg CH.B., Tirpak M. (2008), *Determinants of Foreign Currency Borrowing in the New Member States of the EU*, IMF Working Paper 08/173.
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, art. 412-414, Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L 176, 27.6.2013.
- Rudke M. (2016), *KNF przypomina mBankowi*, Rp.pl 09.02.
- Szubański P. (2015), *Rynek finansowy: kredyty walutowe zjadły bankowe dywidendy*, „Bank”, listopad.
- UOKiK (2009), *Raport dotyczący spreadów*, Warszawa, wrzesień 2009.
- Ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 165, poz. 984.
- Wrotniak-Chałada M. (2013), *Mieszkaniowy obraz Polaka*, Bankier.pl, 2013-03-044.
- ZBP (2015), *Biała księga kredytów frankowych w Polsce*, Warszawa.