

# **Analiza dotycząca społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Raport końcowy**

## **Spis treści**

1. Metodyka analizy.....	2
2. Opis problemu .....	4
3. Hipotezy przyjęte do analizy.....	14
3.1. Bezpośrednie skutki społeczne.....	15
3.2. Pośrednie skutki społeczne .....	19
4. Identyfikacja i analiza społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych.....	22
4.1. Bezpośrednie skutki społeczne.....	22
4.2. Pośrednie skutki społeczne .....	32
5. Podsumowanie .....	47
Bibliografia .....	49

Warszawa, 15 wrzesień 2016 r.

## 1. Metodyka analizy

2. Analiza została przygotowana na zlecenie Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie umowy z dnia 1 września 2016 r.
3. Opracowanie zostało przygotowane metodą analizy danych wtórnych (*desk research*). Źródłem analizy są materiały i opracowania publikowane przez instytucje publiczne, organizacje pozarządowe oraz media krajowe i zagraniczne.
4. Należy podkreślić, że brak jest na rynku szczegółowych badań dotyczących powyższego tematu. Aspekt społeczny jest traktowany najczęściej jako tło do oceny zdarzeń ekonomicznych, na które autorzy publikacji kładą większy nacisk. Z uwagi na powyższe, przy przygotowywaniu niniejszego opracowania, oparto się również na doniesieniach medialnych i raportach dziennikarskich publikowanych w prasie codziennej.
5. Pierwszym etapem przygotowania analizy było opracowanie tez przedstawionych w materiale zatytułowanym *Raport nt. społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych. Tezy do opracowania końcowego* z dnia 15 lipca 2016 r. Powyższe założenia analityczne zostały poddane weryfikacji, zaś ich skala istotności, w tych obszarach w których były dostępne dane, oszacowana na podstawie analiz statystycznych oraz analiz pierwotnych i wtórnych publikowanych przez instytucje publiczne i uczestników transakcji kredytowych.
6. Końcowym produktem analizy jest niniejszy raport końcowy przygotowany zgodnie z umową do 15 września 2016 r. Raport jest próbą zestawiania hipotez identyfikujących potencjalne społeczne skutki kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych z możliwymi do pozyskania danymi statystycznymi, wynikami badań przeprowadzonymi przez instytucje publicznej, czy też ocenami naukowymi, które potwierdzają przyjęty model wnioskowania wskazują i/lub uprawdopodobniając zaistnienie tych zjawisk w społeczeństwie i/lub gospodarce.
7. W analizie zaprezentowano dane z dwóch głównych okresów, stan na 2013 rok i 2015 rok. Dane za 2013 r. prezentują skalę problemów w chwili wygaszania oferty kredytów w odniesie do walut obcych. Stan na koniec roku 2015 pozwala

szacować najbardziej zbliżoną sytuację do obecnej. Ponadto wskazuje jak zmieniała się sytuacja kredytobiorców przez ostatnie dwa lata, szczególnie w następstwie znaczących zmian kursów walutowych oraz działań podejmowanych przez instytucje nadzoru rynku finansowego i ochrony konsumenta.

## 2. Opis problemu

8. **Kredyty indeksowane oraz denominowane do walut obcych** (odnoszące się do walut obcych<sup>1</sup>) **były udzielane w Polsce** osobom nie osiągnięciem dochodów w walucie obcej, **w okresie od 2000 r. do 2013 r.**<sup>2</sup> Charakterystyczną cechą tych kredytów jest to, że najczęściej były udzielane w krajach Europy Środkowo-Wschodniej.<sup>3</sup>
9. W przywołanym okresie kredyty mieszkaniowe były najszybciej rosnącą pozycją w aktywach banków. Jedynie w okresie od grudnia 2002 r. do końca 2012 r. **udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wzrósł ponad pięć razy**, a w należnościach od sektora niefinansowego zwiększył się czterokrotnie. W latach 2005-2010 kredyty mieszkaniowe zdominowały strukturę bilansu sektora bankowego.
10. Warto przypomnieć, że sektor bankowy zaczął oferowanie kredytów hipotecznych odnoszących się do waluty obcych w tym do franka szwajcarskiego już w 2000 r. Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w złotych wynosiło wówczas nawet 20 proc. Dla wielu Polaków, którzy chcieli kupić mieszkanie, kredyt przy tak wysokim koszcie był wówczas niedostępny. W latach 2004-2005 nastąpiło wzmocnienie PLN w relacji do CHF, więc osoby posiadające kredyt odnoszący się do CHF realnie odczuwały zmniejszenie kosztów kredytu co dodatkowo wzmocniło powszechną argumentację za korzystniejszym rozwiązaniem budując dodatkowy przekaz marketingowy.
11. Większa łatwość (korzystniejsze wstępne warunki odnoszące się do udziału kredytu w finansowaniu nieruchomości i odmiennie od kredytu w PLN szacowaniu zdolności kredytowej) w uzyskaniu kredytu hipotecznego

---

<sup>1</sup> Należy podkreślić, że kredyty te, pomimo określania ich „kredytami walutowymi” i związania stawki ich oprocentowania ze stawką LIBOR, nie były w rzeczywistości kredytami walutowymi, ani z ekonomicznego, ani z prawnego punktu widzenia. Szerzej patrz: Uzasadnienie do projektu ustawy z dnia 2016 r. o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016.

<sup>2</sup> Dopiero wydanie rekomendacji S (IV) z dnia 18 czerwca 2013 r., dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego stało się faktycznie końcem okresu udzielania kredytów odnoszonych do walut obcych osobom fizycznym. Wskazano w niej, że banki powinny udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach.

<sup>3</sup> Zalecenie Europejskiej Rady do spraw Ryzyka Systemowego z dnia 21 września 2011 r. dotyczące kredytów w walutach obcych (ERRS 2011/1), str. 9

odnoszącego się do walut obcych w relacji do kredytu w PLN spowodowała **wejście do grupy kredytobiorców osób i gospodarstw domowych, które nie otrzymałyby w tym czasie kredytu w PLN**, a tym samym nie doprowadziłoby to do zawarcia transakcji zakupu nieruchomości.

12. Sytuacja, w której bez większych formalności można było zaciągnąć kredyt hipoteczny odnoszący się do walut obcych, spowodowała ogromny wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości, a tym samym wzrost cen na tym rynku aż do jego przeszacowania. Klienci banków bardzo chętnie zaciągali łatwo dostępne kredyty. Większość z nich nie przewidywała pogorszenia sytuacji i nie zastanawiała się, co będzie, gdy nie będzie ich już stać na spłacanie kredytu.<sup>4</sup>
13. Dodatkowym impulsem do zwiększonych transakcji zakupu w latach 2005-2006 była rosnąca koniunktura na nieruchomości podgrzewana publikowanymi w mediach informacjami o planowanych ograniczeniach w dostępności kredytów walutowych, które wprowadziła obowiązująca od 1 lipca 2006r. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Wg GUS w roku 2005 oddano do użytku 114 060 mieszkań (5,5% więcej niż rok wcześniej). W porównaniu do roku 2004 o 38,4% wzrosła liczba lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem.<sup>5</sup>
14. Według analiz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (UKNF) szybki rozwój portfela kredytów mieszkaniowych, w tym odnoszących się do walut obcych, w latach 2002-2008 był przede wszystkim wynikiem:
  - rosnących dochodów gospodarstw domowych;
  - napływu finansowania zagranicznego;
  - redukcji stóp procentowych;
  - silnego łagodzenia standardów kredytowych;
  - upowszechnienia niskooprocentowanych kredytów walutowych (odnoszących się do walut obcych);

---

<sup>4</sup> Szelągowska A., Współczesna bankowość hipoteczna. CeDeWu, Warszawa 2010, s. 22

<sup>5</sup> Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce, Stan na czerwiec 2006 r., Komisja Nadzoru Bankowego, Warszawa, listopad 2006, s. 28-29.

- dużego zapotrzebowania na mieszkania;
- szybko rosnących cen nieruchomości (w Polsce i innych krajach);
- relatywnie niskiej początkowej wartości portfela kredytów mieszkaniowych w bankach i dobrej jakości tego portfela.<sup>6</sup>

15.Z kolei według analiz Związku Banków Polskich (ZBP) za główne źródła i uwarunkowania mające wpływ na zaistnienie oferty kredytów odnoszących się do walut obcych w Polsce uznaje się:

- **Wyż demograficzny** - W latach przypadających na największe zainteresowanie kredytami odnoszonymi do walut obcych na rynku pracy w Polsce weszło pokolenie wyżu demograficznego, poszukujące możliwości nabycia własnego mieszkania przy stosunkowo tańszym finansowaniu. To zjawisko silnie powiązane było ze zwiększoną mobilnością na rynku pracy, migracji z małych miast i wsi do dużych aglomeracji, gdzie oferta rynku pracy była atrakcyjniejsza. Oferta kredytów odnoszących się do walut obcych pojawiła się w polskim sektorze bankowym z jednej strony w odpowiedzi na zapotrzebowanie klientów poszukujących możliwości taniego finansowania zakupu własnych mieszkań i domów, zaś z drugiej jako atrakcyjniejszy biznesowy model finansowania dla podmiotu kredytującego w relacji do wyników uzyskiwanych na kredycie złotowym. W wielu przypadkach dopiero oferta kredytu odnoszącego się do walut obcych umożliwiła nabycie zdolności kredytowej przez osoby wchodzące na rynek pracy.
- **Brak alternatywy wobec kredytu bankowego** - Wobec braku systemowych mechanizmów stabilizujących finansowanie mieszkalnictwa, właściwie jedyną możliwością dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był komercyjny kredyt bankowy. Było to wynikiem słabego poziomu rozwoju rynku finansowego, niskiego poziomu oszczędności prywatnych oraz braku alternatywnych ofert rynkowych w stosunku do kredytu.

---

<sup>6</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce, Wojciech Kwaśniak Zastępca Przewodniczącego KNF, Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej oraz Instytucji Płatniczych, Wydział Analiz Sektora Bankowego, Warszawa, lipiec 2013, s. 5.

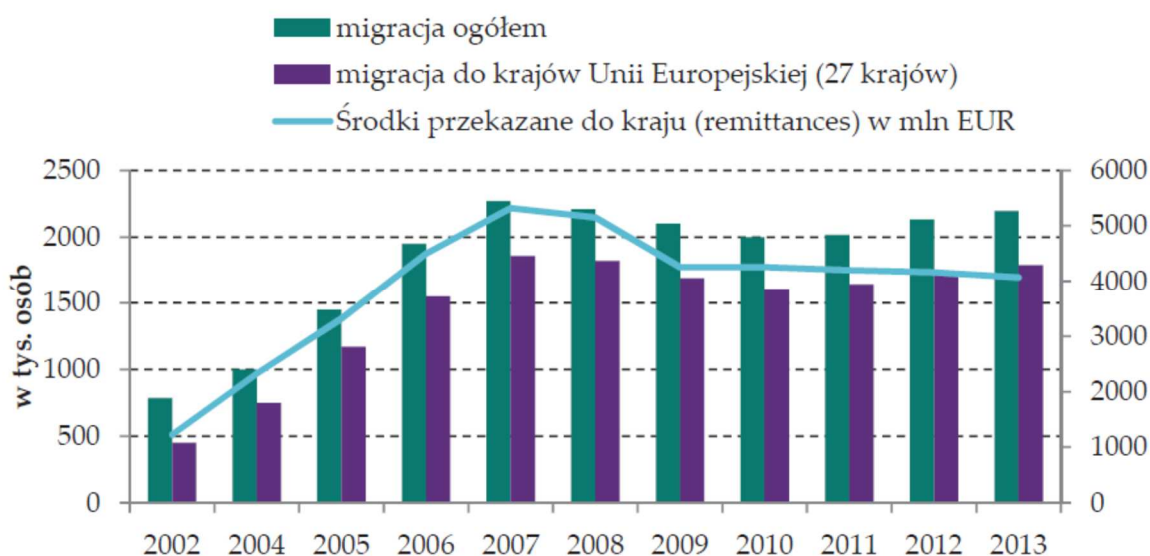
- **Niskie koszty pieniądza odnoszącego się do walut obcych** - Duży dysparytet stóp procentowych między Polską a innymi krajami europejskimi, w szczególności Szwajcarią stwarzał alternatywę dla stosunkowo kosztownego kredytu w złotych. Wysoka początkowo atrakcyjność kosztowa zobowiązania wynikającego z kredytu odnoszącego się do walut obcych oraz „magiczna” siła i bezpieczeństwo gospodarki szwajcarskiej stały się podstawą przekazu marketingowego banków, który zapewnił gwałtownie wzrastający popyt na te instrumenty finansowania nieruchomości.
- **Luka w oszczędnościach** - W związku z niedoborem krajowych oszczędności oraz ich strukturą (przewaga depozytów krótkoterminowych) banki działające w Polsce miały trudności w sprostaniu wyzwaniom związanym z finansowaniem długoterminnych kredytów mieszkaniowych wyłącznie ze środków deponentów. Spowodowało to poszukiwanie na rynkach zewnętrznych źródeł finansowania. Postępująca prywatyzacja sektora bankowego i przekazywanie udziałów bankom zagranicznym pozwoliło na proste udostępnienie depozytów gromadzonych przez banki matki w walutach obcych.
- **Narastający optymizm** - Na rynku panowały optymistyczne nastroje w związku z rozwojem sytuacji gospodarczej, dalszym umacnianiem polskiej waluty i rychłą perspektywą przystąpienia do strefy euro. Do kryzysu finansowego w 2008 roku większość ośrodków analitycznych rozpatrywała przed gospodarką światową jedynie pozytywne wizje.
- **Transfery zagraniczne** - Polska gospodarka odnotowywała silny przyływ środków pochodzących z transgranicznych transferów od obywateli, dla których inne kraje europejskie były celem emigracji zarobkowej.<sup>7</sup> Według szacunków Narodowego Banku Polskiego (NBP) w latach 2004-2013 do Polski z tytułu pracy Polaków w krajach Unii Europejskiej napłynęło w sumie ponad 36,1 mld EUR (wszystkie

---

<sup>7</sup> Konsekwencje decyzji o uwolnieniu kursu CHF wobec EUR przez SNB dla portfela kredytów walutowych i sektora bankowego w Polsce, Działania banków i Związku Banków Polskich, Luty 2015, s. 2.

transfery również z poza UE to ponad 41,6 mld EUR). W relacji do PKB te transfery stanowiły do 2004 roku 1,4% zaś już 2007 ponad 1,7%.<sup>8</sup>

Wykres 1. Emigranci przebywający zagranicą czasowo powyżej 3 miesięcy – stan na koniec roku (lewa oś) i wielkość przekazanych przez nich środków (prawa oś).



Źródło: dane GUS, dane NBP, za: Chmielewska I., Transfery z tytułu pracy Polaków zagranicą w świetle badań Narodowego Banku Polskiego, Materiały i Studia, nr 314, Instytut Ekonomiczny, Warszawa 2015 r., s. 13.

16. Dodatkowo warto zauważyć, że w latach powojennych do 1989 roku nie wytworzono zasobów mieszkaniowych w skali zaspokajającej wzrastającą potrzebę społeczną. Wygenerowało to dwa zjawiska, z jednej strony deficyt w ofercie mieszkań na wynajem, zaś z drugiej strony ogromną presję na posiadanie własności, która była w przed transformacją silnie ograniczona a często wręcz niedostępna.

17. Powyższe uzasadnia radykalną zmianę postaw banków i klientów kredytów hipotecznych objawiającą się z jednej strony szeroką ofertą takich kredytów (szczególnie odnoszących się do walut obcych, gdyż pozawalało to bankom zdobyć klienta, który nie byłby zdolny do obsługi kredytu złotówkowego, zaś z

<sup>8</sup> Chmielewska I., Transfery z tytułu pracy Polaków zagranicą w świetle badań Narodowego Banku Polskiego, Materiały i Studia, nr 314, Instytut Ekonomiczny, Warszawa 2015 r., s. 15.



drugiej strony wytworzyło szeroką bazę popytu na ofertę mieszkaniową i powiązanie z tym, jak się wówczas wydawało, taniego finansowania długu).

18. Konsekwencją był fakt, że tylko na koniec maja 2013 r. (okres wyhamowania udzielania tego typu kredytów) wartość kredytów mieszkaniowych przekroczyła 330 mld zł. Stanowiły one łącznie 23,3% sumy bilansowej sektora bankowego i 40% należności od sektora niefinansowego. Udział kredytów mieszkaniowych odnoszonych do walut obcych wynosiła ok. 12,8% sumy bilansowej sektora bankowego i aż 68,2% należności od sektora niefinansowego.<sup>9</sup>

19. W ujęciu ilościowym w portfelu dominowały kredyty złotówkowe, jednak w ujęciu wartościowym - kredyty odnoszone do walut obcych, co wynikało z blisko dwukrotnie wyższej przeciętnej wartości kredytów odnoszonych do walut obcych. Na koniec 2012 roku struktura portfela prezentował się następująco:

- struktura ilościowa: kredyty złotowe 980 tys. sztuk, tj. 58,4%; kredyty odnoszące się do walut obcych 700 tys. sztuk, tj. 41,6% (w tym 580 tys. sztuk do CHF, 113 tys. do EUR i 6 tys. do innych walut);
- struktura wartościowa: kredyty złotowe 143,5 mld zł, tj. 44,6%; kredyty odnoszące się do walut obcych 178,3 mld zł, tj. 55,4% (w tym 144,6 mld zł do CHF, 31,4 mld zł do EUR i 2,3 mld zł do innych walut);
- przeciętna wartość kredytu: złotowe 141,5 tys. zł, odnoszące się do walut obcych 253,0 tys. zł.<sup>10</sup>

20. Powyższe dodatkowo wskazuje na fakt, iż oferowanie kredytu odnoszącego się do walut obcych pozwoliło kredytobiorcom zaciągnąć wyższe zobowiązania i sfinansować wyższe wartości nieruchomości, często w dużych miastach, gdzie ceny za m<sup>2</sup> były znacznie wyższe niż w mniejszych miejscowościach. Miało to miejsce szczególnie w sytuacji młodego człowieka rozpoczynającego życie zawodowe, migranta zarobkowego z małych miejscowości i wsi, bez zgromadzonych oszczędności przy braku środków na wkład własny. Wówczas kredyt odnoszony do walut obcych pozwalał sfinansować 100% wartości nieruchomości, a często banki udziały kredytu wyższego dodatkowo

---

<sup>9</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce..., s. 8.

<sup>10</sup> Ibidem, s. 9.

powiększanego o środki na jej zagospodarowanie, gdyż większości nowych nieruchomości miała tzw. stan developerski.

21. Sam mechanizm udzielania kredytów odnoszących się do walut obcych (kredytów indeksowanych i denominowanych) miał istotne odmienne cechy niż mechanizm czystego kredytu walutowego, w którym kredytodawca wypłaca kredytobiorcy walutę obcą, a następnie przyjmuje wpłaty rat kapitałowo-odsetkowych w walucie obcej.

22. W przypadku kredytów indeksowanych i denominowanych stosowana była inna konstrukcja. W odniesieniu do **kredytu indeksowanego** mechanizm polegał na tym, że kwota kredytu określona w walucie polskiej była, w dniu uruchomienia kredytu lub jego transz, przeliczana (odnoszona) na walutę obcą, do której indeksowany był dany kredyt. W wyniku tego zabiegu, bank wyliczał kwotę kredytu określoną w walucie obcej, która to kwota stawała się kapitałem udzielonego kredytu. Z kolei przy **kredycie denominowanym** konstrukcja była odwrotna. W dniu uruchomienia kredytu lub jego transz bank przeliczał kwotę udzielonego kredytu wyrażoną w walucie obcej na walutę polską, z zastosowaniem bankowego kursu kupna tej waluty.<sup>11</sup>

23. Kredyty hipoteczne odnoszące się do walut obcych były w przywoływanym okresie popularnym instrumentem dłużnym finansowania zakupu nieruchomości hipotecznych. Ich popularność, jak już powyżej wskazywano, wynikała z wielu czynników, m.in:

- większej dostępności do długu niż w przypadku kredyty złotówkowego (odmienna ocena zdolności kredytowej skutkująca „wypychaniem” zainteresowanego z kredytu złotowego do kredytu odnoszącego się do walut obcych),
- dobrej koniunktury gospodarczej (potęgującej zainteresowanie zakupem nieruchomości),
- aprecjacji złotego (budującej korzystną relację między złotówką a walutami obcymi),

---

<sup>11</sup> Uzasadnienie do Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016, s. 13.

- rozwoju rynku nieruchomości (szerokiej oferty i aktywnych działań marketingowych deweloperów, którzy również włączyli się w promocję kredytów odnoszących się do walut obcych),
- modelu komunikacji banków z klientem (prezentacji kosztów kredytu odnoszącego się do walut obcych jako niższego, a samego kredytu bezpieczniejszego – powiązanie kursu i oprocentowania z krajem pochodzenia waluty – z pomijaniem wyjaśniania ryzyka),
- penetracji rynku kredytowego przez sieci sprzedawców opłacanych za wynik (silnej presji sprzedawcy kredytu odnoszącego się do walut obcych na skuteczne dokonanie transakcji, gdyż wynagrodzenie za zawarcie takiej umowy było znacznie wyższe niż zawarcie umowy kredytowej w złotych).

24. Należy podkreślić, że ten rodzaj kredytu był bardziej dostępny i tańszy (wysokości raty kredytu w porównywalnym okresie) niż kredyt w złotych. Dodatkowym czynnikiem determinującym masowość zawierania transakcji kredytowych była niska świadomość ryzyka kursowego oraz ogólna ograniczona wiedza ekonomiczna dużej części populacji uczestniczącej w tych relacjach (uwaga dotyczy zarówno kredytobiorców, jak i osób pracujących w bankach zajmujących się doradzaniem w tym zakresie). Szczególnie atrakcyjnym stał się kredyt odnoszący się do franka szwajcarskiej prezentowany przez banki i instytucje finansowe jako bardzo bezpieczny, oferowany „w najbardziej stabilnej walucie świata”.

25. Jednak główną przyczyną rozwoju kredytów odnoszonych do walut obcych była wysoka różnica w wysokości miesięcznej raty spłaty kredytów PLN i odnoszonych do walut obcych, a tym samym oczekiwanych całkowitych kosztów obsługi kredytów PLN i odnoszonych do walut obcych. Przykładowo w momencie udzielenia kredytu oczekiwane koszty kredytów PLN były od około 20% do ponad 200% (trzykrotnie) wyższe od kosztów analogicznych kredytów CHF.<sup>12</sup>

26. Utrzymywał się duży dysparytet stóp procentowych pomiędzy naszym krajem a innymi państwami, co powodowało, że koszty kredytu złotowego były wciąż

---

<sup>12</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 88.

znacznie wyższe niż koszty kredytu w obcych walutach. Dla przykładu w 2005 r. oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w wysokości 250 tys. zł, zaciągniętego na 30 lat w złotych wynosiło ok. 5,3%, w odniesieniu do euro: 3,1%, a w odniesieniu do franka szwajcarskiego: 1,8%. Klient stał wówczas przed ważną decyzją – Czy przykładowo zaciągnąć kredyt w złotych i płacić miesięczną ratę prawie 1400 zł, czy w odniesieniu do euro z ratą 1100 zł, czy też w odniesieniu do franka szwajcarskiego z ratą 930 zł, czyli prawie o 500 zł mniejszą niż przy kredycie złotowym. Przyczyna wg analiz ZBP, dla której klienci banków chętnie brali kredyty w odniesieniu do walut obcych, była więc prosta – były one wówczas o wiele tańsze. Niższe raty spłaty kredytu w odniesieniu do walut obcych w sposób naturalny zwiększały zdolność kredytową części kredytobiorców.<sup>13</sup>

27. Warto też podkreślić, że według badań ZBP we wszystkich aglomeracjach koszty najmu mieszkania były wyższe od kosztów obsługi kredytu, zwłaszcza odnoszącego się do walut obcych, zaciągniętego na porównywalne mieszkanie. Stanowiło to dodatkowy istotny bodziec do tego, aby zaciągać kredyty na zakup mieszkań, niż je wynajmować. Dlatego też można uznać, że to głównie sprzyjające otoczenie makroekonomiczne, wysokie stopy procentowe kredytów złotych i wysokie stawki najmu mieszkań sprawiły, że kredytobiorcy przedkładali kredyty odnoszone do walut obcych, szczególnie do CHF, nad inne oferty kredytów bankowych.<sup>14</sup>

28. Z uwagi na powyższe pod koniec 2015 r. liczba udzielonych konsumentom **kredytów i pożyczek indeksowanych lub denominowanych do walut obcych** wynosiła w Polsce **ponad 713 tys. i opiewała na sumę ponad 173 mld zł**, z czego, odpowiednio, 562 tys. i 144 mld zł stanowiły kredyty lub pożyczki odnoszone do franka szwajcarskiego. Większość z tych kredytów i pożyczek jest zabezpieczona hipotecznie, a ich dominującą grupę stanowią kredyty mieszkaniowe.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Biała księga kredytów frankowych w Polsce Związek Banków Polskich Warszawa, marzec 2015 r., s.8.

<sup>14</sup> Ibidem, s. 9.

<sup>15</sup> Uzasadnienie do Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016, s. 12.

29. Nieco odmiennie dane liczby kredytów i ich wartości za analogiczny okres w swoim corocznym raporcie za 2015 r. prezentuje UKNF (Tabela 1).

**Tabela 1 Struktura portfela kredytowego według waluty do której odnosi się kredyt**

Struktura portfela kredytowego według waluty kredytu OGÓŁEM		Złotowe	Odnoszone do walut obcych	CHF	EUR	Inne waluty
Liczba kredytów (sztuki)	1 948 963	1 318 514	630 449	522 746	101 573	6 130
Wartość kredytów (mln zł)	370 624	204 543	166 081	137 616	27 182	1 283
Średnia wartość kredytu (tys. zł)	190,2	155,1	263,4	263,3	267,6	209,3

Źródło: Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 98.

30. Znaczna zmiana kursów walutowych (m.in. CHF, EUR, USD i JPY) w odniesieniu do złotego (znaczne osłabienie PLN) wpłynęła bezpośrednio **na wartość bieżącą kosztów obsługi zobowiązania**, jak też wycenę łącznego zobowiązania kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych - wartości kredytu i jego kosztów wyliczonych w PLN.

31. Badania UKNF wskazują, że spośród 35,6 tys. zagrożonych kredytów mieszkaniowych, znajdujących się w portfelach banków na koniec 2015 r., na kredyty walutowe przypadało już ponad 16,5 tys. kredytów, a na złotowe 19,5 tys.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 96.

### 3. Hipotezy przyjęte do analizy

32. Ta część analizy została przygotowana w dniu 21 lipca 2016 r. i posłużyła jako podstawa decyzji do podjęcia przez Kancelarię Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej dalszych działań związanych z zamówieniem niniejszej analizy. Pierwotnie uznano te zapisy jako tezy do opracowania, jednak w niniejszym materiale przyjmują one rolę hipotez poddawanych dalej ocenie i weryfikacji na podstawie danych ilościowych i jakościowych.
33. Znaczna zmiana kursów walutowych (m.in. CHF, EUR, USD i JPY) w odniesieniu do złotego (znaczne osłabienie PLN) wpłynęła bezpośrednio **na wartość bieżącą kosztów obsługi zobowiązania**, jak też wycenę łącznego zobowiązania kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych - wartości kredytu i jego kosztów wyliczonych w PLN.
34. **Zwiększenie sumy zobowiązań** bezpośrednio i pośrednio **pogorszyło i nadal pogarsza sytuację kredytobiorców i ich gospodarstw domowych** wpływając na generowanie realnych negatywnych skutków społecznych.
35. Dalsze utrzymywanie w systemie finansowym kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych wytwarza **narastające zagrożenia** wobec gospodarki, społeczeństwa, ale też pojedynczych gospodarstw domowych i samych kredytobiorców.
36. Zagrożenie to odnosi się zarówno do tych posiadających, jak również nieposiadających zobowiązań wynikających z kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych. „*Wszyscy jesteśmy kredytobiorcami kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych*”, gdyż **koszty kryzysu wynikającego z ich zaistnienia ponosi w sposób bezpośredni i/lub pośredni każdy uczestnik rynku**.
37. **Model rozwiązania** tego problemu **powinien wynikać z pełnej analizy kosztów i korzyści interwencji, jak i zaniechania**, czyli utrzymania status quo. Niezbędna jest identyfikacja i analiza zarówno kosztów, jak i korzyści m.in. w wymiarze społecznym, gospodarczym, przestrzennym, demograficznym, prawnym, finansowym i politycznym (w wymiarze bezpieczeństwa ekonomicznego państwa).

### 3.1. Bezpośrednie skutki społeczne

38. Konieczność większego zaangażowania środków finansowych niż pierwotnie zakładał to kredytobiorca wygenerowała **realne negatywne skutki społeczne**. Zwiększony koszt obsługi kredytu spowodował zwiększenie jego udziału w budżecie gospodarstwa domowego, tym samym „wypychając” **inne obszary wydatkowania/konsumpcji** np.: żywność, ubrania, wyposażenie, wypoczynek, kultura, turystyka, edukacja itd.
39. Wzrost kosztów obsługi kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych miał wyższą dynamikę niż wzrost średniego wynagrodzenia w gospodarce, tym samym **powodował realną pauperyzację populacji kredytobiorców** szczególnie tych czerpiących dochód z pracy najemnej.
40. Sytuację pogarsza fakt, iż obecnie stopy LIBOR, do których odnosi się koszt kredytu hipotecznego odnoszonego do walut obcych, jest na bardzo niskim poziomie, co w przypadku ich wzrostu dodatkowo znacząco wpłynie na koszty obsługi zadłużenia, **dalej pogłębiając pauperyzację kredytobiorcy i jego rodziny** (pośrednio wszystkich członków gospodarstwa domowego).
41. Część populacji kredytobiorców zderzając się z własnymi ograniczeniami dochodowymi **angażuje w spłatę zobowiązania innych członków rodziny**. Dalsza rodzina pomagając kredytobiorcy w zachowaniu nieruchomości pomaga spłacać wyższe koszty obsługi zadłużenia. Z uwagi na częściową partycypację w spłacie kredytu przez dalszą rodzinę (w przypadkach ograniczeń płynności bezpośredniego kredytobiorcy) **doprowadza to do pogarszania się sytuacji finansowej większej populacji niż tylko ta, która zaciągnęła kredyt**.
42. Obecna sytuacja **wykluczenia części uczestników rynku z transakcji wtórnych na rynku nieruchomości** w wyniku ich „trwałego” związania z nieruchomością powoduje „zdławienie” rynku. Nadpodaż nieruchomości przy niskim realnym popycie (wyeliminowaniu części popytu) wpływa na spadek ich cen, a tym samym utratę potencjalnych korzyści przez obecnych ich właścicieli.
43. Pojawiło się **ograniczenie transakcyjne** wynikające z różnicy pomiędzy rynkową wartością nieruchomości a wartością zobowiązania wynikającego z kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych. Sprzedaż nieruchomości z takim obciążeniem wymaga spłaty zobowiązania, tak aby

możliwe było wykreślenie zapisów w księdze wieczystej. Wymaga to **dotatkowego zaangażowania środków finansowych** posiadacza nieruchomości w znacznym stopniu przewyższających jej wartość rynkową. Taka sytuacja doprowadza do znacznego pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy w przypadku zaistnienia takiej transakcji.

44. Występują coraz częstsze **przypadki upadłości konsumenckich i zlicytowania kredytobiorców** na skutek niemożności zaspokojenia roszczeń kredytodawców zwiększających się w wyniku z jednej strony wzrostu kosztów obsługi zobowiązania, zaś z drugiej strony wyczerpania się oszczędności i pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy.
45. Wysokie (wzrastające) zobowiązanie kredytowe, a tym samym przywiązanie do nabytej nieruchomości **obniża mobilność na rynku pracy**. Powoduje ograniczenie chęci podejmowania ryzyka w celu znalezienia nowej pracy, gdyż obecna gwarantuje zabezpieczenie potrzeb podstawowych, zaś utrata pracy i nie znalezienie nowej – przeciętny czas znalezienia pracy to ok. 6-12 miesięcy – zwiększa ryzyko niemożności obsługi zobowiązania kredytowego z dochodów bieżących kredytobiorcy.
46. Wysokie (wzrastające) zobowiązanie kredytowe **ogranicza mobilność przestrzenną**, poprzez brak możliwości pozbycia się nieruchomości bez poniesienia realnej straty finansowej co powoduje przywiązanie terytorialne, a tym samym **często uniemożliwia rozwój społeczny i zawodowy**.
47. Zwiększający się udział kosztów obsługi kredytu w gospodarstwie domowym jednoznacznie wpływa na **pogorszenie się relacji rodzinnych**: frustrację żywicieli, konflikty w procesach decyzyjnych o kolejności zaspokajania potrzeb, zaniedbania konsumpcyjne, opóźnienia rozwojowe (brak dostępu do kultury, technologii, edukacji i innych). Krańcowo **może doprowadzać do rozpadu rodzin** pomimo powszechnego stwierdzenia, że *nic tak ludzi nie łączy jak wspólny kredyt*, to często taka sytuacja **doprowadza do patologii w rodzinach**, gdzie wspólne zobowiązanie na siłę utrzymuje relacje. Tym samym z jednej strony degeneruje związki małżeńskie, z drugiej zaś często doprowadza do rozpadu rodzin z uwagi na wysoki poziom stresu i wzajemnej frustracji opartej na niemożności zaspokajania potrzeb i wywiązywania się ze swoich ról i zaspokajania oczekiwań partnera/ki.



48. Pojawia się znacząca grupa kredytobiorców, która generuje **opóźnienia płatnicze**, co dodatkowo wpływa na koszt obsługi kredytu skuteczniej **eliminując te osoby z aktywności konsumpcyjnej i rynkowej**. Zwiększająca się pula „złych” kredytobiorców przekłada się na zwiększenie kosztów pozostałych, gdyż **instytucja kredytodawcy przenosi koszty pokrycia strat na innych klientów**.
49. Pojawia się **dylemat granicy spłacalności**, czyli poziomu kursu, przy którym znaczna część populacji kredytobiorców nie będzie, przy swoich zarobkach, w stanie obsłużyć zaciągniętego zobowiązania. Taka sytuacja negatywnie odbiłaby się nie tylko na rynku finansowym, ale też na rynku nieruchomości i całej gospodarce.
50. Na skutek zwiększającego się zobowiązania powstaje **niepewność co do przyszłości kredytobiorcy i jego rodziny**. Niepewność **ogranicza nie tylko konsumpcję, ale też działania inwestycyjne i przedsiębiorcze**. Skupienie uwagi na obsłudze narastającego zobowiązania, w sytuacji gdy kolejna spłacona rata nie obniża wartości zobowiązania wobec kredytodawcy **eliminuje dużą część populacji z aktywności rynkowej, możliwości otrzymania kredytowania nowych inwestycji, czy też fazy operacyjnej działalności gospodarczej**.
51. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym zdolność kredytową jest łączna wartość narastającego zobowiązania. Wzrastające zobowiązanie wymusza **poszukiwanie przez kredytodawcę dodatkowych zabezpieczeń**, koszt tego procesu i jego skutki nadprogramowo pogarszają sytuację kredytobiorcy. Dodatkowe **zabezpieczenia wyłączają dalszą część majątku kredytobiorcy z transakcji**, blokując środki trwałe i nieruchomości dotychczas nieobjęte zabezpieczeniem.
52. Świadomość wysokiego (wzrastającego) zobowiązania kredytowego prawdopodobnie powoduje, że część kredytobiorców **nie korzysta ze zwolnień lekarskich**, nie chcąc utracić nawet najmniejszej części swojego wynagrodzenia, a tym samym **przebywa na terenie zakładu pracy w stanie obniżającym sprawność wykonywanych obowiązków, naraża innych uczestników tego procesu na ryzyko chorobowe**, obniżając tym samym sprawność działania całych społeczności. Generuje to **pośrednie koszty w**

**gospodarce**, a w dłuższej perspektywie wygeneruje koszty społeczne i koszty systemu ochrony zdrowia (skutki przechodzonych chorób).

53. Ujawniło się **pokolenie „niewolników kredytowych”**, jako nowe zjawisko społeczne, które oparte jest na życiu ze świadomością długotrwałego niespłaconego zobowiązania. Z jednej strony **ogranicza to aktywność społeczno-gospodarczą**, zaś z drugiej strony **buduje obojętność wobec długu**, czyli stan w którym każde kolejne zobowiązanie „nie pogarsza” już tak złej sytuacji, a chęć „skorzystania z życia” wymusza **błędne decyzje konsumpcyjne** oparte o kolejne kredytowanie i **generowanie spirali zadłużenia**.
54. Przywiązanie do obciążonej kredytem nieruchomości, która jest niedostosowana do potrzeb domowników generuje **ryzyko ograniczenia rozwoju rodziny** np. poprzez rezygnację z kolejnego dziecka. Brak możliwości pozbycia się nieruchomości lub zamiany na inną **ogranicza proces decyzyjny i generuje dodatkowe koszty emocjonalne**, przekładając się na **zmianę postaw społecznych i konsumpcyjnych**.
55. Ostatnim wstępnie zidentyfikowanym obszarem bezpośrednich skutków społecznych są skutki ocierające się o **zmiany psychiczne**, jak na przykład zwiększony stres, przemęczenie poszczególnych członków rodziny (żywicieli), depresja (doprowadzając poszczególne osoby do czasowego wyłączenia z pracy zawodowej i konieczności opieki psychologicznej i psychiatrycznej). Dochodzi do pogorszenia się relacji rodzinnych, utraty pozycji w rodzinie w wyniku lęku o ocenę „złej” decyzji ekonomicznej, zerwania kontaktów z przyjaciółmi w wyniku eliminacji z aktywności kulturalnej i towarzyskiej. Krańcowym następstwem są rozwody i wynikające z nich alimenty. **W części kredytobiorców pojawiało się poczucie przegrania, niższej wartości i wykluczenia społecznego**.

## 3.2. Pośrednie skutki społeczne

56. Mniejsze niż potencjalnie możliwe wydatki w tych obszarach bezpośrednio wpłynęły na **pogorszenie się sytuacji gospodarczej kraju/regionu**. Mniejsze, niż potencjalnie możliwe do osiągnięcia PKB – w odniesieniu do scenariusza bez wzrostu obciążeń wynikających ze zobowiązania kredytowego odnoszącego się do walut obcych, wynikające z tego mniejsze wpływy podatkowe z PIT, CIT i VAT. Można uznać, że wartości te były częściowo rekompensowane wzrostem dochodów podatkowych od sprzedaży mieszkań przez developerów. Pełne oszacowanie tych wartości wymagałoby jednak stworzenia modelu ekonometrycznego i przeprowadzenia analiz scenariuszowych, czego nie przewiduje metodyka niniejszego opracowania. Jednak na potrzeby pogłębienia wiedzy w tym obszarze warto byłoby rozważyć przeprowadzenie bardziej pogłębionych analiz przy wykorzystaniu zaawansowanych narzędzi ekonometrycznych.
57. Niższy niż możliwy do uzyskania wzrost gospodarczy przekładał się bezpośrednio na **ograniczenia w zaspokajaniu potrzeb społecznych** wpływając na niższą dyspozycję środków w budżecie państwa/samorządów, a tym samym przy konieczności wypełnienia świadczeń przez państwo/samorządy pośrednio wpływał na **zwiększenie długu publicznego i przeniesieniu kosztów na następne pokolenia**.
58. Większa łatwość (korzystniejsze wstępne warunki odnoszące się do udziału kredytu w finansowaniu nieruchomości i odmiennie od kredytu w PLN szacowaniu zdolności kredytowej) w uzyskaniu kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych w relacji do kredytu w PLN spowodowała **wejście do grupy kredytobiorców osób i gospodarstw domowych, które nie otrzymałyby w tym czasie kredytu w PLN**, a tym samym nie doprowadziłoby to do zawarcia transakcji zakupu nieruchomości. Wyższy realny popyt na mieszkania (nieruchomości) doprowadził pośrednio do **wzrostu cen nieruchomości**, a tym samym pośrednio wymusił na kredytobiorcy **zaciągnięcie większego zobowiązania kredytowego**, niż by musiał zaciągnąć w sytuacji niższego popytu na rynku nieruchomości. **Pogorszyło to sytuację finansową wszystkich uczestników rynku nieruchomości, którzy**

**dokonywali zakupów.** Równocześnie pozytywnie wpłynęło na tych uczestników rynku, którzy w tym okresie dokonali sprzedaży nieruchomości.

59. Wysokie **ryzyko pogorszenia się sytuacji gospodarczej i znacznego negatywnego wpływu na kondycję sektora finansowego** przełoży się na kondycję poszczególnych gospodarstw domowych, nie tylko tych, które posiadają kredyty odnoszące się do walut obcych. Przykładowo łączna wartość kredytów w CHF w 2015 roku stanowiła 40,1%, w EUR 7,9%, inne waluty 0,8% wartości całego portfela kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych w bankach. Pojawiające się **przypadki powodzenia pozwów sądowych przeciw bankom** kredytodawcom w przypadku ich przełożenia na masową skalę zakłóca działania instytucji finansowych, a tym samym **bezpośrednio zagrożą wszystkim uczestnikom rynku**, w tym gospodarstwom domowym, które ostatecznie jako konsumenci i podatnicy ponosić będą koszty kryzysu finansowego.
60. Znaczny udział kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych w portfelach kredytowych części banków **negatywnie wpływa na ogólną ocenę sektora finansowego**, pośrednio na ocenę polskiej gospodarki **co przejawia się w ocenach ratingowych** (m.in. Moody's, Standard & Poor's, Fitch). Całościowa ocena negatywna w tym obszarze dodatkowo wpływa na osłabienie PLN i nakręca spiralę wzrostu kosztów obsługi zobowiązań kredytowych.
61. Potencjalnie tworzone **rezerwy na niespłacone zobowiązania** wymuszają wzrost kosztów banków, a tym samym przekładają się na **drenaż portfeli klientów banków** w ramach opłat za inne usługi finansowe.
62. Istotnie **naruszona została zasada zaufania do państwa**, gdyż znaczna część kredytobiorców kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych łączy swoją pogarszającą się sytuację z brakiem interwencji instytucji państwowych w okresie gdy takie kredyty były oferowane, zaś kompetencja i wiedza kredytobiorców była niewspółmierna do wiedzy i kompetencji niezbędnej do oceny ryzyka generowanego tymi instrumentami.
63. Dodatkowym negatywnym przeświadczeniem jest uznanie, że instytucje bankowe „świadomie” wprowadziły kredytobiorców w ten stan w celu uzyskania korzyści finansowych. Taka ocena dość powszechna wśród kredytobiorców

tego typu kredytów dodatkowo **podważa zaufanie wobec instytucji nadzorujących rynek finansowy w Polsce, jak i wobec banków i instytucji finansowych.**

64. Pośrednim skutkiem niemożliwości poradzenia sobie z kosztem kredytu (koszty kredytu zwiększają się szybciej niż wzrost wynagrodzenia) jest **emigracja zarobkowa**. Tego typu zachowanie **doprowadza do wielu dodatkowych kosztów społecznych** (rozbitcie rodzin, utrata zasobów pracy dla rynku krajowym, drenaż kompetencji), które bezpośrednio lub pośrednio **pogarszają kondycję gospodarki** i wpływają na **zwiększenie ryzyka społecznego** wynikającego przykładowo ze starzenia się społeczeństwa, czy są zjawiskiem następczym emigracji, przyczyniając się do niekorzystnych zmian demograficznych.

## 4. Identyfikacja i analiza społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych

### 4.1. Bezpośrednie skutki społeczne

65. Konieczność większego zaangażowania środków finansowych niż pierwotnie zakładał to kredytobiorca kredytu odnoszącego się do waluty obcej wygenerowała **realne negatywne skutki społeczne**.<sup>17</sup> Zwiększony koszt obsługi kredytu spowodował zwiększenie jego udziału w budżecie gospodarstwa domowego, tym samym „wypychając” **inne obszary wydatkowania/konsumpcji** np.: żywność, ubrania, wyposażenie, wypoczynek, kultura, turystyka, edukacja itd.
66. Grup podwyższonego ryzyka należałoby szukać przede wszystkim wśród kredytobiorców o przeciętnych dochodach (lub niższych), którzy zaciągnęli kredyt w wieku około 40 lat lub wyższym. Niski dochód ogranicza elastyczność na zmianę kursu walutowego, zaś wiek determinuje atrakcyjność zawodową na rynku pracy, poziom rozwoju i granice awansu społecznego. W szczególności, należy mieć na uwadze, że część tych kredytobiorców może cechować wolniejszy wzrost wynagrodzeń niż przeciętne wielkości obserwowane w gospodarce.<sup>18</sup>
67. Specyfika omawianego narzędzia dłużnego pozwala na uznanie, że hipoteczny kredyt odnoszony do walut obcych zabezpieczony nabywaną nieruchomością jest dla osoby utrzymującej się z pracy zarobkowej produktem bankowym o podwyższonym profilu ryzyka dającym ekspozycję przede wszystkim na trzy rynki: rynek walutowy, rynek nieruchomości i koniunkturę gospodarczą. Ekspozycja na rynek nieruchomości i rynek pracy jest skorelowana z ekspozycją kredytobiorcy na ryzyko zmiany cyklu koniunkturalnego. Zdolność kredytobiorcy do spłaty kredytu zależy od sytuacji na rynku pracy.<sup>19</sup> Powyższe

---

<sup>17</sup> W uzasadnieniu do ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki wskazuje się, że nawet do Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej wpływają listy osób borykających się z codziennymi problemami w spłacie rat kredytu oraz osób, które już utraciły swój majątek, a często także rodziny i zdrowie. Wystąpienia te bywają bardzo emocjonalne i obrazują tragiczny los wielu Polek i Polaków.

<sup>18</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 96.

<sup>19</sup> Adamczyk S. J., Społeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008, Warszawa, 20 stycznia 2014 r., s. 7.

w znaczący sposób kumuluje potencjalne negatywne skutki społeczne w przypadku wystąpienia zakłóceń na powyższych rynkach.

68. Skalę zwiększenia kosztów obsługi obrazuje istotna zmiana kursów walutowych. Przykładowo zmiana kursu CHF/PLN w okresie 15.03.2001-13.09.2016 to ponad 66%, zaś w analogicznym okresie EUR/PLN to 17,7%, USD/PLN -5,3% a JPY/PLN 13%. Tak znacząca zmiana szczególnie kursu franka szwajcarskiego nie została w całości zrekompensowana spadkiem stóp procentowych, to bezpośrednio przełożyło się na znaczący wzrost obciążenia kredytobiorcy ujawnionej w wartości raty kredytowej płaconej w danym okresie oraz wyceną łączną zobowiązania wobec kredytodawcy.
69. Wzrost kosztów obsługi kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych miał dla części kredytobiorców wyższą dynamikę niż wzrost średniego wynagrodzenia w gospodarce (w danym sektorze gdzie podejmowane jest przez ich zatrudnienie), tym samym **powodował realną pauperyzację populacji kredytobiorców** szczególnie tych czerpiących dochód z pracy najemnej.
70. Sytuację pogarsza fakt, iż obecnie stopy LIBOR, do których odnosi się koszt kredytu hipotecznego odnoszonego do walut obcych, jest na bardzo niskim poziomie, co w przypadku ich wzrostu dodatkowo znacząco wpłynie na koszty obsługi zadłużenia, **dalej pogłębiając pauperyzację kredytobiorcy i jego rodziny** (pośrednio wszystkich członków gospodarstwa domowego).
71. Z danych UKNF wynika, że w przypadku przeciętnych kredytobiorców CHF wzrost wysokości miesięcznej raty spłaty został skompensowany przez wzrost wynagrodzeń, jaki nastąpił w gospodarce od momentu otrzymania kredytu. Oznacza to, że **kredytobiorcy CHF generalnie nie powinni mieć problemów z obsługą zobowiązań** (trzeba mieć też na uwadze, że większość kredytów udzielonych została na niższe kwoty, a ponadto większość kredytów została udzielona małżeństwom w związku z czym, przy ocenie ich sytuacji wzrost wynagrodzeń należałoby przemnożyć przez dwa o ile oboje małżonków podjęło pracę).
72. Jednak UKNF podkreśla również, że ogólne wnioski prawidłowe dla ogółu kredytobiorców nie oddają wszystkich sytuacji jednostkowych. W związku z tym,

należy liczyć się z tym, że **istnieje grupa kredytobiorców, których sytuacja finansowa nie uległa poprawie** w badanym okresie lub też **uległa pogorszeniu** na skutek zmniejszenia lub utraty części dochodów, czy też wystąpienia zdarzeń, które spowodowały zasadnicze pogorszenie ich sytuacji dochodowej (np. choroba któregoś z członków rodziny, etc.).<sup>20</sup>

73. W kontekście ryzyka związanego z kredytami mieszkaniowymi, należy mieć na uwadze znaczącą liczbę i wartość kredytów które objęte są procesem restrukturyzacji, przy czym w 2015 r. odnotowano dwukrotny wzrost liczby i wartości tego rodzaju kredytów (odpowiednio o 88,1% i 122,1%). W 2015 r. odnotowano też nieznaczny wzrost liczby i wartości kredytów, w przypadku których kredytobiorcy skorzystali z tzw. „wakacji” kredytowych.<sup>21</sup> Nie ma w tym wypadku różnicowania danych na kredyty złotowe i odnoszące się do walut obcych, gdyż kredyt restrukturyzowany jest przewalutowany na złotówki.

74. Według danych UKNF w strukturze portfela kredytów w bankach uwagę zwraca wysoki udział kredytów udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości oraz skuteczne ograniczenie sprzedaży kredytów walutowych w latach 2012 - 2015. Najniższą jakość przedstawia portfel kredytów z 2008 r., a w dalszej kolejności z 2007 r., czyli kredytów udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości. Istotnym wydają się też dość szybkie pogorszenie jakości kredytów z 2009 r., których jakość jest porównywalna lub niższa niż portfela kredytów udzielonych przed 2007 r. w którym relatywnie wysoki udział kredytów zagrożonych wynika z „dojrzewania” tego portfela oraz dużej liczby kredytów spłaconych przed terminem (kredyty udzielone w pierwszej połowie minionej dekady były udzielone na znacznie niższe kwoty, m.in. ze względu na znacznie niższe ceny nieruchomości i bardziej konserwatywne zasady ich udzielania).<sup>22</sup>

75. Obecna sytuacja **wykluczenia części uczestników rynku z transakcji wtórnych na rynku nieruchomości** w wyniku ich „trwałego” związania z nieruchomością powoduje „zdławienie” rynku. Nadpodaż nieruchomości przy

---

<sup>20</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 85-86.

<sup>21</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku..., s. 102.

<sup>22</sup> Ibidem, s. 104.



niskim realnym popycie (wyeliminowaniu części popytu) wpływa na spadek ich cen, a tym samym utratę potencjalnych korzyści przez obecnych ich właścicieli.

76. Jeśli kredytobiorca utraciłby płynność i chciałby albo byłby zmuszony „wyjść z takiego kredytu” w trybie natychmiastowym, to może być tak, że będzie zmuszony do spłacenia kwoty o kilkadziesiąt procent wyższej od wartości kredytowanej nieruchomości. Spłacający ten kredyt zostałyby uwięziony w swoich mieszkaniach, gdyż w wielu przypadkach pieniądze ze sprzedaży lokalu nie wystarczą na spłatę kredytu, a jeśli nawet ktoś pożyczał na niewielką część nieruchomości, to i tak trudno mu się będzie pogodzić z faktem, że trzeba oddać do banku znacznie więcej niż się pożyczyło.<sup>23</sup>

77. Według analiz UKNF wystąpiły w różnych grupach kredytobiorców odmienne sytuacje, które obrazują następujące zjawiska:

- Dla kredytobiorców kredytów odnoszonych do CHF, którzy zaciągnęli kredyt w 2008 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN. Nabyte przez nich nieruchomości utraciły pierwotną wartość rynkową i są wyceniane poniżej cen zakupu.
- Dla kredytobiorców kredytów odnoszonych do CHF, którzy zaciągnęli kredyt w CHF w 2007 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN. Nabyte przez nich nieruchomości zachowały pierwotne ceny zakupu.
- Dla większości kredytobiorców CHF, którzy zaciągnęli kredyt w CHF do końca 2006 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN. Nastąpił również silny wzrost cen nieruchomości (niejednokrotnie przekraczający 100%, szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich).<sup>24</sup>

78. Wyżej opisana sytuacja na rynku polskim ma swój wzorzec w kryzysie na rynku amerykańskim. Wówczas niska cena kredytu hipotecznego i związany z tym wzrost akcji kredytowej banków powodował wzrost popytu na mieszkania oraz wzrost cen nieruchomości. Z kolei wzrost cen nieruchomości, czyli wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych pozwalał bankom na liberalizację polityki kredytowej i wzrost dostępności kredytu. To następnie skutkowało wzrostem

---

<sup>23</sup> Adamczyk S. J., Społeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008, Warszawa, 20 stycznia 2014 r., s. 4.

<sup>24</sup> Próby rozwiązania problemu związanego z portfelem kredytów CHF, Materiał na Forum Bankowe 2015, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa, 2015, s. 9.

popytu na mieszkania i wzrostem ich ceny. Zaś wzrost cen nieruchomości stymulował dodatkowo popyt na kredyt, ponieważ kredytobiorcy byli pod presją inflacji na rynku mieszkaniowym i każde opóźnienie decyzji dotyczącej zakupu mieszkania skutkowało wymiernymi stratami dla budżetów domowych.<sup>25</sup>

79. Pojawiło się **ograniczenie transakcyjne** wynikające z różnicy pomiędzy rynkową wartością nieruchomości a wartością zobowiązania wynikającego z kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych. Sprzedaż nieruchomości z takim obciążeniem wymaga spłaty zobowiązania, tak aby możliwe było wykreślenie zapisów w księdze wieczystej. Wymaga to  **dodatkowego zaangażowania środków finansowych** posiadacza nieruchomości w znacznym stopniu przewyższających jej wartość rynkową. Taka sytuacja doprowadza do znacznego pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy w przypadku zaistnienia takiej transakcji.

80. Wysokie (wzrastające) zobowiązanie kredytowe, a tym samym przywiązanie do nabytej nieruchomości obniża mobilność na rynku pracy. Powoduje ograniczenie chęci podejmowania ryzyka w celu znalezienia nowej pracy, gdyż obecna gwarantuje zabezpieczenie potrzeb podstawowych, zaś utrata pracy i nie znalezienie nowej – przeciętny czas znalezienia pracy to ok. 6-12 miesięcy – zwiększa ryzyko niemożności obsługi zobowiązania kredytowego z dochodów bieżących kredytobiorcy.

81. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym zdolność kredytową jest łączna wartość narastającego zobowiązania. Przykładowo według badań UKNF głównym problemem większości kredytobiorców z kredytem odnoszonym do CHF jest wzrost stanu ich zadłużenia wyrażony w złotych, przy czym dla większości generacji kredytów udzielonych na okres poniżej 30 lat aktualny stan zadłużenia albo już jest poniżej stanu pierwotnego, albo w obecnych warunkach rynkowych obniży się poniżej tego stanu w perspektywie najbliższych 5-8 lat (osłabienie PLN wydłużyłoby ten okres, a umocnienie przyspieszyło).

---

<sup>25</sup> Gwizdała J., Rynek kredytów hipotecznych w warunkach światowego kryzysu finansowego, w: Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania. Bankowość, red. I. Pyka, J. Cichorska, Uniwersytet Ekonomiczny, Katowice 2012, s. 323 i następne.

82. Prawdopodobnie w zbliżonym tempie będzie zanikał problem kredytów o LTV > 100%<sup>26</sup>. Wyjątek stanowią generacje kredytów udzielonych na okres 35-40 lat co jest tłumaczone faktem na ich bardzo długiego okresu spłaty (w przypadku analogicznych kredytów PLN stan zadłużenia również obniża się wolno).<sup>27</sup>
83. Wzrastające zobowiązanie wymusza **poszukiwanie przez kredytodawcę dodatkowych zabezpieczeń**, koszt tego procesu i jego skutki nadprogramowo pogarszają sytuację kredytobiorcy. Dodatkowe **zabezpieczenia wyłączają dalszą część majątku kredytobiorcy z transakcji**, blokując środki trwałe i nieruchomości dotychczas nieobjęte zabezpieczeniem.
84. Faktem jest, że w momencie zaciągnięcia kredytu raty kredytów PLN były znacznie wyższe niż raty kredytów CHF. Zgodnie z raportem UKNF w momencie udzielenia kredytu, wszyscy kredytobiorcy CHF płacili znacznie niższe raty niż kredytobiorcy PLN (w analizowanym przykładzie raty kredytów PLN były przeciętnie od około 10% do ponad 70% wyższe od rat kredytów CHF), co wynikało z dysparytetu stóp procentowych WIBOR i LIBOR CHF i stanowiło główną motywację do zaciągnięcia kredytu walutowego.
85. W latach 2012-2015 sytuacja uległa stopniowemu odwróceniu. **Na skutek osłabienia PLN względem CHF oraz silnej redukcji stóp procentowych NBP w latach 2012-2015** sytuacja uległa zmianie i obecnie (z nielicznymi wyjątkami) to **kredytobiorcy CHF płacą wyższe raty niż kredytobiorcy PLN**.<sup>28</sup>
86. Ze względu na zmianę sytuacji na rynku (na skutek osłabienia PLN względem CHF oraz silnej redukcji stóp procentowych NBP w latach 2012-2015) obecnie oczekiwane koszty kredytów odnoszonych do CHF są wyższe niż kredytów PLN (z nielicznymi wyjątkami), przy czym w najbardziej niekorzystnej sytuacji

---

<sup>26</sup> Pomijając kredyty w przypadku których kredytobiorca dokonał zakupu nieruchomości po silnie zawyżonych cenach oraz kredyty w przypadku których LTV w momencie udzielenia znacznie przekraczało 100%, co oznaczało wykorzystanie kredytu do wykończenia i urządzenia nieruchomości w wysokim lub bardzo wysokim standardzie lub też wykorzystanie części kredytu do zaspokojenia potrzeb konsumpcyjnych innych niż mieszkaniowe albo na cele inwestycyjne – np. inwestycje na rynku finansowym.

<sup>27</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 92.

<sup>28</sup> Ibidem, s. 80.

znajdują się kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt odnoszony do CHF w okresie 2007/06-2008/06.<sup>29</sup>

87. Według wyliczeń UKNF **dla większości generacji kredytów CHF wzrost miesięcznej raty w stosunku do pierwszej raty wynosi ok. 20-30%**. Negatywne skutki silnego osłabienia PLN zostały w znacznym stopniu skompensowane przez silny spadek stóp procentowych CHF. W konsekwencji dla większości generacji kredytów CHF wzrost miesięcznej raty w stosunku do pierwszej raty nie przekracza 20-30%. Wyjątek stanowią niektóre generacje kredytów udzielonych głównie na okres 15-20 lat, gdzie wzrost ten sięga 40-50% (jest to pochodna długości okresu kredytowania – wydłużenie okresu kredytowania spowodowałoby zmniejszenie wysokości raty).

88. Z drugiej strony, w przypadku niektórych generacji kredytów udzielonych na okres 35 i więcej lat, wzrost rat spłaty nie przekracza kilkunastu procent lub jest wręcz marginalny. Pomimo wzrostu rat spłaty kredytów CHF, dla większości generacji kredytów są one porównywalne lub też są nadal od kilku do ponad 30% niższe niż początkowe raty płacone przez kredytobiorców PLN. Wyjątek stanowią niektóre generacje kredytów CHF udzielonych głównie na okres 15-25 lat. Faktem jest też, że pomimo wzrostu wysokości rat spłaty kredytów CHF są one nadal znacznie niższe niż maksymalne raty spłaty, jakie musieli płacić kredytobiorcy PLN. Wyjątek stanowią niektóre generacje kredytów CHF udzielonych głównie na okres 15 lat.<sup>30</sup>

89. Jednak należy podkreślić, że szacowanie relacji między kosztami rat w PLN i CHF ma ułomność pierwotną wynikająca z oceny możliwości finansowych jakie zakładało gospodarstwo domowe przyjmując zobowiązanie do obsługi kredytu odnoszony do walut obcych. Początkowe oceny i udział raty w budżecie gospodarstwa domowego został znacznie zaburzony i wszystkie ograniczenia konsumpcyjne i inwestycyjne w portfelu kredytobiorcy pojawiły się w znacznie większym wymiarze realnie pogarszając jego indywidualną sytuację. Argumentacja stosowana przez środowisko bankowe, że kredytobiorcom PLN jest trudniej niż CHF nie zmienia faktu sytuacji indywidualnych gospodarstw

---

<sup>29</sup> Ibidem, s. 89.

<sup>30</sup> Ibidem, s. 81-83.

domowych i ogromnego ryzyka dodatkowo wpływającego na ich uwarunkowania finansowe, rodzinne i społeczne.

90. Ujawniło się **pokolenie „niewolników kredytowych”**, jako nowe zjawisko społeczne, które oparte jest na życiu ze świadomością długotrwałego niespłaconego zobowiązania. Z jednej strony **ogranicza to aktywność społeczno-gospodarczą**, zaś z drugiej strony **buduje obojętność wobec długu**, czyli stan w którym każde kolejne zobowiązanie „nie pogarsza” już tak złej sytuacji, a chęć „skorzystania z życia” wymusza **błędne decyzje konsumpcyjne** oparte o kolejne kredytowanie i **generowanie spirali zadłużenia**.

91. Po analizie elementów składowych tego stosunku prawnego między kredytodawcą a kredytobiorcą kredytu odnoszącego się do walut obcych można dojść do wniosku, że instrument ten nie jest bezwarunkowym prawem własności do nieruchomości. Istotnie zdefiniowana warunkowość tworzy zjawisko „zniewolenia” kredytobiorcy i ograniczenia jego praw własności co udowadnia w swojej publikacji S.J. Adamczyk. Według jego oceny do momentu, gdy zostanie zrealizowana ostatnia dostawa raty kredytowej do banku istnieje swoiste podwójne prawo kontroli nad kredytowaną nieruchomością. Kredytobiorca jest warunkowym użytkownikiem nieruchomości (pomimo, że został wpisany, jako właściciel w księdze wieczystej) tak długo jak długo dostarcza raty kredytowe w terminach uzgodnionych w kontrakcie. Uważa on, że o istnieniu dualizmu kontroli w ramach tego sposobu finansowania nabycia nieruchomości klient banku dowie się, gdy nie zrealizuje uzgodnionej w umowie dostawy rat, a bank zacząłby egzekwować prawa wynikające z hipoteki i działający jeszcze do sierpnia 2016 r. BTE.<sup>31</sup> Hipoteka (ograniczone prawo rzeczowe) i BTE są wiązką praw dającą bankowi o wiele silniejszą kontrolę nad sytuacją i nieruchomością niż nominalne „prawo własności” przypisane kredytobiorcy. W przypadku przejęcia komorniczego przedmiotu zabezpieczenia wartość strat kredytobiorcy wzrastała skokowo i była

---

<sup>31</sup> BTE – Bankowy tytuł egzekucyjny - dokument (w formie oświadczenia) stwierdzający istnienie wymagalnej wierzytelności banku wobec osoby, która dokonała z nim czynności bankowej lub która ustanowiła na rzecz banku zabezpieczenie takiej wierzytelności. Po nadaniu przez sąd klauzuli wykonalności BTE staje się tytułem wykonawczym i jest podstawą wszczęcia egzekucji sądowej przez komornika.

uzależniona od uzyskanej ceny sprzedaży. BTE będący częścią każdej umowy kredytowej mógł być wykorzystany przez bank w przypadku nieregularności lub braku dostawy rat odnoszonych do walut obcych w uzgodnionych w kontrakcie terminach. W przypadku zdarzeń losowych uniemożliwiających kredytobiorcy dalszą dostawę CHF, użycie BTE przez bank sprawiał, że kredytobiorca tracił nie tylko nieruchomość i dotychczas dostarczone raty odnoszone do walut obcych, ale także inne swoje aktywa. Wobec iluzoryczności instytucji prawnej „upadłości konsumenckiej” dług będzie ciążył na kredytobiorcy aż do jego śmierci w międzyczasie powodując jego wykluczenie ekonomiczne i społeczne. W polskim systemie prawnym po śmierci kredytobiorcy jego dług może obciążyć dzieci i rodzinę. Autor artykułu ostatecznie dochodzi do wniosku, że nieruchomość stanie się bezwarunkową własnością kredytobiorcy dopiero po dostawie ostatniej raty odnoszonej do walut obcych i usunięciu hipoteki banku z księgi wieczystej. Do tego terminu całość finansowego stosunku prawnego kredytobiorcy wykazuje cechy opcji na prawo własności do kredytowanej nieruchomości. Dopiero w tej chwili zniesienia praw banku do nieruchomości można ocenić finalne efekty finansowe nabycia nieruchomości z użyciem hipotecznego kredytu odnoszącego się do waluty obcej.<sup>32</sup>

92. Ponadto w raportach UKNF odnajdujemy następujące istotne dla niniejszej analizy stwierdzenia: *Największe ryzyko związane jest z kredytami walutowymi udzielonymi w latach 2007-2008, które zostały wygenerowane w sytuacji rekordowo wysokich cen nieruchomości, rekordowo mocnego złotego względem walut głównych. Na skutek osłabienia złotego w przypadku tych kredytów doszło do silnego wzrostu stanu zadłużenia wyrażonego w złotych, które w wielu przypadkach przekracza 50%. W konsekwencji większość kredytobiorców z tego okresu zmuszona jest do utrzymania kredytu walutowego, gdyż w przeciwnym razie musieliby zrealizować stratę dodatkowo pogłębioną przez spadek cen nieruchomości (w przypadku wielu gospodarstw domowych zagrażałoby to ich stabilnemu funkcjonowaniu). Oznacza to, że pomimo niższych rat spłaty, obecna sytuacja tych kredytobiorców jest gorsza niż kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt w złotych. Ponadto (jak już*

---

<sup>32</sup> Adamczyk S. J., Społeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008, Warszawa, 20 stycznia 2014 r., s. 7-8.

*wcześniej stwierdzono), w okresie tym wielu klientów decydowało się na kredyt walutowy ze względu na możliwość wykazania wyższej zdolności kredytowej. Klientów tych należy zaliczyć do grupy podwyższonego ryzyka, jako szczególnie wrażliwych na zmiany kursów walut i stóp procentowych. Trzeba też pamiętać, że w okresie tym kredyty były udzielane przy nadmiernym poluzowaniu standardów kredytowych, a zarazem przy niskich marżach.<sup>33</sup>*

---

<sup>33</sup> Raport o sytuacji banków w 2011, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa, 2012, s. 81

## 4.2. Pośrednie skutki społeczne

93. Mniejsze niż potencjalnie możliwe wydatki w tych obszarach bezpośrednio wpłynęły na **pogorszenie się sytuacji gospodarczej kraju/regionu** (Mniejsze, niż potencjalnie możliwe do osiągnięcia PKB – w odniesieniu do scenariusza bez wzrostu obciążeń wynikających ze zobowiązania kredytowego odnoszącego się do walut obcych, wynikające z tego mniejsze wpływy podatkowe z PIT, CIT i VAT. Można uznać, że wartości te były częściowo rekompensowane wzrostem dochodów podatkowych od sprzedaży mieszkań przez developerów). Powyższa zmiana kursu CHF/PLN wskazuje, jak znaczna kwota została odebrana kredytobiorcom z ich dyspozycji, którą mogliby przeznaczyć na wydatki konsumpcyjne i inwestycyjne, generujące statecznie poprzez system podatkowy wpływy do budżetu państwa. Brak jest jednak szczegółowych wyliczeń w tym zakresie z uwagi na nieprzewodzenie przez Ministerstwo Finansów analiz scenariuszowych.
94. Brak dodatkowej konsumpcji i inwestycji oraz potencjalnych wydatków rządowych ograniczył wzrost gospodarczy. Niższy niż możliwy do uzyskania wzrost gospodarczy przekładał się bezpośrednio na **ograniczenia w zaspokajaniu potrzeb społecznych** wpływając na niższą dyspozycję środków w budżecie państwa/samorządów, a tym samym przy konieczności wypełnienia świadczeń przez państwo/samorządy pośrednio wpływał na **zwiększenie długu publicznego i przeniesieniu kosztów na następne pokolenia**. Skala tego wpływu, w tym wysokość kosztów możliwa jest do wyznaczenia przy zastosowaniu modeli ekonometrycznych, jednak zakres niniejszej analizy i czas jej przygotowania nie pozwala na przeprowadzenie takich czynności.
95. Wyższy realny popyt na mieszkania (nieruchomości) doprowadził pośrednio do **wzrostu cen nieruchomości** (Patrz Tabela 2.), a tym samym pośrednio wymusił na kredytobiorcy **zaciągnięcie większego zobowiązania kredytowego**, niż by musiał zaciągnąć w sytuacji niższego popytu na rynku nieruchomości. **Pogorszyło to sytuację finansową wszystkich uczestników rynku nieruchomości, którzy dokonywali zakupów**. Równocześnie pozytywnie wpłynęło na tych uczestników rynku, którzy w tym okresie dokonali sprzedaży nieruchomości.



**Tabela 2. Cena 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania**

Rok	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
<b>2016</b>	4 177	4 063		
<b>2015</b>	3 926	4 066	3 961	3 925
<b>2014</b>	4 129	4 141	3 880	3 984
<b>2013</b>	<b>4 019</b>	<b>3 879</b>	<b>3 975</b>	<b>4 228</b>
<b>2012</b>	4 130	4 103	3 915	3 837
<b>2011</b>	3 797	3 819	3 988	3 829
<b>2010</b>	4 372	4 433	4 657	3 979
<b>2009</b>	3 895	3 924	3 783	3 964
<b>2008</b>	2 970	3 186	3 478	3 631
<b>2007</b>	2 683	2 650	3 041	2 890
<b>2006</b>	2 560	2 445	2 557	2 619
<b>2005</b>	2 505	2 336	2 528	2 388
<b>2004</b>	2 412	2 562	2 386	2 195
<b>2003</b>	2 071	2 332	2 117	2 432
<b>2002</b>	2 400	2 400	2 484	2 330
<b>2001</b>	2 350	2 490	2 700	2 500
<b>2000</b>	<b>2 245</b>	<b>2 280</b>	<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>1999</b>	1 960	2 150	2 200	2 220
<b>1998</b>				1 930

Źródło: <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/cena-1-m2-powierzchni-uzytkowej-budynku-mieszkalnego-oddanego-do-uzytkowania,8,1.html>

96. W badaniu UKNF dokonano porównania liczby i wartości kredytów zagrożonych lub opóźnionych w spłacie powyżej 30 dni, z liczbą i wartością transakcji zawieranych w skali roku na lokalnych rynkach nieruchomości. Okazało się że kredyty te mogą stanowić źródło potencjalnego ryzyka dla stabilności tych rynków (w Warszawie mogłyby one stanowić 5-10% rocznych obrotów, przy czym udział ten może się zwiększać na skutek stopniowego „dojrzewania” portfela). Gdyby banki (lub inne podmioty, które nabyły wierzytelności), podjęły decyzję o realizacji swoich roszczeń w drodze sprzedaży mieszkań w krótkim czasie, to należałoby oczekiwać presji na ceny na rynku (ceny w tych transakcjach istotnie odbiegają od średnich rynkowych). Miałoby to też

negatywny wpływ na sprzedaż realizowaną przez deweloperów (i ich skłonność do inwestycji) oraz uczestników rynku wtórnego. W związku z tym w interesie wszystkich uczestników rynku jest utrzymanie, jak najwyższej jakości kredytów.<sup>34</sup>

97. Wysokie **ryzyko pogorszenia się sytuacji gospodarczej i znacznego negatywnego wpływu na kondycję sektora finansowego** przełoży się na kondycję poszczególnych gospodarstw domowych, nie tylko tych, które posiadają kredyty odnoszące się do walut obcych. Przykładowo łączna wartość kredytów w CHF w 2015 roku stanowiła 40,1%, w EUR 7,9%, inne waluty 0,8% wartości całego portfela kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych w bankach.

98. Jak podkreśla w swych analizach UKNF problemem polskiego sektora bankowego nie jest tylko ryzyko kredytowe, ale również sposób refinansowania kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Ta **znacząca ekspansja kredytów** mieszkaniowych była finansowana z lokat walutowych dostarczanych przez **zagraniczne banki matki** albo **przez środki złotowe odpowiednio transferowane za pomocą transakcji swapowych**. W obu przypadkach długoterminowe aktywa odnoszące się do walut obcych były finansowane przez pasywa o krótszym terminie zapadalności. Ujawniały się przez to realne **napięcia w bilansach banków w momencie pojawienia się zawirowań** na międzynarodowych rynkach finansowych. Większa skala takich zawirowań negatywnie wpłynie na kondycję sektora bankowego, co przełoży się na realne straty inwestorów i klientów banków, ostatecznie zagrażając gospodarczemu bezpieczeństwu kraju.<sup>35</sup>

99. Pojawiające się **przypadki powodzenia pozwów sądowych przeciw bankom** kredytodawcom w przypadku ich przełożenia na masową skalę zakłóca działania instytucji finansowych, a tym samym **bezpośrednio zagrażają wszystkim uczestnikom rynku**, w tym gospodarstwom domowym, które ostatecznie, jako konsumenci i podatnicy, ponosić będą koszty kryzysu finansowego. Doniesienia medialne wskazują na istotny wzrost liczby sporów sądowych inicjowanych przez konsumentów poszkodowanych przez

---

<sup>34</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s.103.

<sup>35</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce..., s. 24 i 25.

nieuczciwe praktyki banków, prowadzonych zarówno na drodze powództw indywidualnych, jak i w trybie ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym.

100. Według dostępnych informacji, obecnie w toku są **grupowe postępowania przeciwko Bankowi Millenium S.A.** (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne oraz pozew zbiorowy o ubezpieczenie niskiego wkładu), **mBank S.A.** (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne/unieważnienie umowy kredytu), **Getin Noble Bank S.A.** (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne/unieważnienie umowy kredytu), **BPH S.A.** (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne), **PKO BP S.A.** (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne), **Credit Agricole Bank Polska S.A.** (pozew zbiorowy o ubezpieczenie niskiego wkładu).<sup>36</sup>

101. Pokazuje to z jednej strony skalę odbierania przez klientów praktyk bankowych jako nieuczciwych, zaś z drugiej ryzyko wystąpienia zjawiska masowej zmiany relacji między klientami a bankami, a tym samym szerokiego zakłócenia działania instytucji finansowych biorących udział w procesie udzielania kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych.

102. Kredytobiorcy organizują się tworząc aktywnie działające organizacje społeczne, których celem jest wzajemne wsparcie przy rozwiązywaniu problemów wynikających z zawartych umów kredytowych. Przykładem może być **Stowarzyszenie Stop Bankowemu Bezprawiu**.<sup>37</sup> Takie formy zorganizowane zwiększają skuteczność indywidualnych działań klienta i podwyższają prawdopodobieństwo uzyskania korzystnych rozstrzygnięć sądowych. Wskazują też na fakt skali i masowości zjawiska poczucia krzywdy i niesprawiedliwości w relacji z silniejszymi uczestnikami rynku jakim są banki i instytucje finansowe, które udzieliły kredytów odnoszące się do walut obcych.

103. Zgodnie z ocenami banków oraz badaniami NBP większość kredytobiorców kredytów odnoszących się do walut obcych, w tym szczególnie CHF, charakteryzuje się ponadprzeciętnymi dochodami i znajduje się w lepszej

---

<sup>36</sup> Uzasadnienie do Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016, s. 20.

<sup>37</sup> <https://www.bankowebezprawie.pl/> Patrz też: <http://millennium.arkis.pl/>, czy też <http://www.pozwalembank.pl/>.

sytuacji niż przeciętne gospodarstwa domowe w Polsce. Trzeba jednak podkreślić, że w ocenie UKNF w grupie kredytobiorców walutowych znajduje się również **grupa gospodarstw domowych, których sytuację dochodową należy uznać za przeciętną lub słabszą niż przeciętna**. Taki wniosek wynika z kontroli, jakie przeprowadzał nadzór bankowy, które wskazywały, że nie wszystkie banki w pełni dostosowywały się do postanowień rekomendacji KNB/KNF (dotyczyło to również kredytów złotych).

104. Ponadto w raportach UKNF odnajdujemy następujące stwierdzenia: *Zwraca też uwagę duża liczba kredytów walutowych udzielonych osobom, których sytuację dochodową należy uznać za przeciętną, co przeczy tezie, o wysokich dochodach kredytobiorców walutowych (ponad 250 tys. kredytów udzielonych zostało kredytobiorcom, w przypadku których dochód netto nie przekraczał 4 tys. zł; do tego w granicach 4-6 tys. zł było ponad 150 tys. kolejnych kredytów). Można zatem stwierdzić, że w dużej części kredyty walutowe zostały udzielone osobom o przeciętnych dochodach. W tym kontekście warto też zwrócić uwagę na zbliżone populacje kredytobiorców złotych i walutowych o najwyższych dochodach. Świadczy to o tym, że znaczna część najzamożniejszych klientów banków decydowała się na kredyt złotowy, a nie walutowy.*<sup>38</sup>

105. Powyższe potwierdza fakt, iż w następstwie ograniczonej zdolności do finansowania narastającego zadłużenia występują coraz częstsze **przypadki upadłości konsumenckich i zlicytowania kredytobiorców**. Jest to konsekwencją niemożliwości zaspokojenia roszczeń kredytodawców zwiększających się w wyniku z jednej strony wzrostu kosztów obsługi zobowiązania, zaś z drugiej strony wyczerpania się oszczędności i pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy.

106. Według KNF obserwowany jest stały wzrost kredytów mieszkaniowych zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem. **W maju 2013 r. wartość zagrożonych kredytów mieszkaniowych wynosiła już ponad 9,8 mld zł**, a ich udział w kredytach mieszkaniowych ogółem stanowił 3,0%, zaś udział

---

<sup>38</sup> Raport o sytuacji banków w 2011, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa, 2012, s. 87.

kredytów przeterminowanych powyżej 30 dni wyniósł 4% i **wskazywał na tendencję rosnącą.**

107. Relatywnie niski wolumen kredytów mieszkaniowych odnoszonych do walut obcych ze stwierdzoną utratą wartości (1,9% w maju 2013 r.) w porównaniu do odpowiedniego wolumenu kredytów złotówkowych (4,2% w maju 2013 r.), jest w znacznej części efektem przewalutowań tzw. „złych” kredytów odnoszonych do walut obcych na złote. Działania takie są podejmowane przez banki w momencie objęcia ich windykacją. Taka sytuacja radykalnie zaburza statystyki i powoduje, że zakłócony jest rzeczywisty obraz skali problemu niespłacalności kredytów odnoszonych do walut obcych. Celem tego typu księgowych działań stosowanych przez banki jest ograniczenie ryzyka kursowego i obniżenia strat generowanych w systemie bankowym.

108. Po dokonaniu korekty (uwzględniającej przewalutowania), można stwierdzić, że na koniec 2012 roku **jakość kredytów złotych (2,63%) była lepsza od tych odnoszonych do walut obcych (2,93%).**<sup>39</sup> Należy podkreślić fakt iż szczególny wzrost kosztów obsługi kredytów odnoszonych do walut obcych nastąpił w 2015 roku, a tym samym należy zakładać, że te **statystki są obecnie jeszcze bardziej niekorzystne dla kredytów odnoszonych do walut obcych.** Przykładowo radykalne osłabienie złotówki wobec franka szwajcarskiego wepchnęło znaczna część kredytobiorców w populację grupy kredytów zagrożonych.<sup>40</sup>

109. Według badań UKNF głównym problemem większości kredytobiorców kredytów odnoszonych do walut obcych, szczególnie w przypadku CHF, jest wzrost stanu ich zadłużenia wyrażonego w PLN ponad stan pierwotny do jakiego doszło na skutek osłabienia PLN względem CHF, co m.in. może ograniczać swobodną sprzedaż nieruchomości, jak też przyczynia się do wzrostu ryzyka po stronie kredytobiorców i banków.<sup>41</sup>

110. Z danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) wynika, że w Polsce jest 534,9 tys. umów kredytowych we franku szwajcarskim. 30,7 tys. kredytobiorców

---

<sup>39</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce..., s. 14.

<sup>40</sup> Stało się to w wyniku odejścia Centralnego Banku Szwajcarii od reguły utrzymywania sztywnego kursu wobec EUR. Nastąpiła wówczas skokowa zmiana wyceny relacji CHF/PLN, chwilowo nawet do 4,9561.

<sup>41</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 95.

nie spłaca terminowo rat. Kredyty brały najczęściej małżeństwa. Większość kredytobiorców frankowych to osoby z wyższym wykształceniem, o dochodach znacznie przewyższających średnią krajową, zamieszkujące w największych aglomeracjach: w Warszawie (18 proc.), Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Trójmieście<sup>42</sup>. Z badań TNS, wynika, że 78 proc. frankowiczów nie miało nigdy problemu ze spłatą raty, natomiast 57 proc. oczekuje pomocy w spłacie kredytu mieszkaniowego.<sup>43</sup>

111. Mimo, że zadłużeni w kredytach odnoszących się do szwajcarskiej waluty zaciągali średnio wyższe kredyty niż kredytobiorcy złotówkowi to lepiej radzą sobie ze spłatą comiesięcznych rat. Z danych BIK wynika również, że 96,6 proc. (877 tys.) osób terminowo spłaca swój kredyt odnoszący się do CHF. 3,4 proc. frankowiczów (30,7 tys. osób) ma kredyt przeterminowany, czyli opóźniony w spłacie powyżej 90 dni.<sup>44</sup>

112. Warto jednak w tym miejscu przytoczyć zapisy raportu UKNF: *"Przyjmując ujęcie ilościowe, dane o jakości kredytów UKNF i BIK są zbliżone. Jednak po dokonaniu korekty związanej z przewalutowaniami kredytów, okazuje się, że jakość kredytów złotych jest wyższa niż jakość kredytów walutowych. W związku z tym należy stwierdzić, że w świetle danych UKNF, sformułowania zawarte w raportach BIK o wyższej jakości kredytów walutowych nie znajdują potwierdzenia. Reasumując, po uwzględnieniu czynników zniekształcających, jakość złotych i walutowych kredytów mieszkaniowych jest porównywalna. Gdyby dodatkowo uwzględnić wyższą przedterminową spłacalność kredytów złotych (lub przyjąć ujęcie „ilościowe”), to bazując na danych UKNF, jakość kredytów złotych była na koniec 2011 r. wyższa niż kredytów walutowych."*<sup>45</sup>

113. Pojawia się ponadto znacząca grupa kredytobiorców, która generuje **opóźnienia płatnicze**, co dodatkowo wpływa na koszt obsługi kredytu skuteczniej **eliminując te osoby z aktywności konsumpcyjnej i rynkowej**.

---

<sup>42</sup> *Portret frankowicza* - dane Biura Informacji Kredytowej, 25.05.2016, <https://www.bik.pl/informacje-prasowe/-/article/2016-05-25-portret-frankowicza>.

<sup>43</sup> Raport. Kredyty frankowe strony sporu i ich argumenty. Centrum Grabskiego, Kraków 2016 r., s. 6.

<sup>44</sup> *Analiza BIK: Portret frankowicza – dane Biura Informacji Kredytowej*, [https://www.bik.pl/documents/10158/19587306/BIK\\_Portret+frankowicza\\_25+05+2016\\_2.pdf](https://www.bik.pl/documents/10158/19587306/BIK_Portret+frankowicza_25+05+2016_2.pdf)

<sup>45</sup> Raport o sytuacji banków w 2011 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2012, s. 79

Zwiększająca się pula „złych” kredytobiorców przekłada się na zwiększenie kosztów pozostałych, gdyż **instytucja kredytodawcy przenosi koszty pokrycia strat na innych klientów.**

114. Według danych UKNF na koniec 2015 r. w portfelach banków znajdowało się 35,6 tys. kredytów zagrożonych (1,8% ogólnej liczby kredytów) oraz 34,3 tys. opóźnionych w spłacie powyżej 30 dni (1,8% ogólnej liczby kredytów). Oznacza to zmniejszenie w stosunku do stanu na koniec 2014 r., co wskazywałoby na poprawę jakości portfela kredytowego. Jednak zaobserwowana w 2015 r. stabilizacja jakości portfela kredytowego w znacznym stopniu wynikała ze sprzedaży lub przeniesienia do ewidencji pozabilansowej części kredytów, jakiej dokonało kilka banków (dotyczyło to 6,5 tys. kredytów o łącznej wartości 2,3 mld zł), przy czym **skala zjawiska była wyższa niż wynikało to z wcześniejszych prognoz.**<sup>46</sup>

115. Pomimo relatywnie niskiego udziału kredytów zagrożonych, portfel kredytów mieszkaniowych generuje istotne ryzyko dla banków i powoduje konieczność zwiększania zabezpieczeń (podwyższa koszt funkcjonowania tych instytucji), co wynika przede wszystkim z:

- koncentracji portfela - w aktywach 10 banków znajduje się ponad 80% kredytów mieszkaniowych stanowiąc ponad 32% ich sumy bilansowej,
- Wysokiego udziału kredytów odnoszonych do walut obcych - kredyty te stanowią ponad 54% portfela kredytów mieszkaniowych.
- Wysokiej wartości LTV<sup>47</sup> znacznej części portfela - Z uwagi na znaczne zmiany kursowe obecne wartości LTV i ich struktura w poszczególnych bankach wypada bardzo niekorzystnie (Patrz Tabela 3.). Wysokie LTV znacznej wzbudza obawy m.in. o sytuację finansową banków w przypadku pogorszenia spłacalności tych kredytów (kwestia niskiej skali odzysku) oraz o sytuację finansową gospodarstw domowych, które zostały objęte procesami windykacyjnymi. Należy podkreślić, że część z nich pomimo sprzedaży zadłużonej nieruchomości powstała z bardzo

---

<sup>46</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 101.

<sup>47</sup> LTV jest to wskaźnik, który określa relację wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (nieruchomości).

wysokimi zobowiązaniami wobec banków, które udzieliły im kredytu odnoszące się do walut obcych).

- Spadku cen nieruchomości stanowiących główne zabezpieczenie kredytów odnoszących się do walut obcych, co dodatkowo przy pogarszającym się kursie zwiększa ryzyko banku, wymaga tworzenia rezerw, generuje koszty i powoduje dodatkowe opłaty dla innych uczestników rynku.
- Długich terminów pierwotnych kredytów, przy znacznie krótszej wymagalności środków na ich finansowanie.<sup>48</sup>

**Tabela 3. Struktura portfela kredytowego według bieżącej wartości LTV**

Struktura portfela kredytowego według bieżącej wartości LTV					Wartość kredytów (mln zł)			
	Liczba kredytów (sztuki)							
	OGÓŁEM	Złotowe	Odnoszone do walut obcych	w tym do CHF	OGÓŁEM	Złotowe	Odnoszone do walut obcych	w tym do CHF
OGÓŁEM	1 942 042	1 311 753	630 289	522 670	370 553	204 473	166 079	137 615
do 80%	1 310 178	953 680	356 498	291 985	183 070	124 238	58 832	46 440
> 80% - 100%	402 426	309 248	93 178	64 738	99 156	67 998	31 158	20 886
> 100%	229 438	48 825	180 613	165 947	88 327	12 238	76 089	70 289
w tym								
do 50%	778 720	565 997	212 723	177 534	71 464	48 631	22 833	19 220
> 50% - 80%	531 458	387 683	143 775	114 451	111 605	75 607	35 999	27 220
> 80% - 90%	233 408	185 871	47 537	33 791	55 492	40 251	15 241	10 394
> 90% - 100%	169 018	123 377	45 641	30 947	43 664	27 747	15 917	10 492
> 100% - 110%	67 540	31 151	36 389	27 416	20 887	7 205	13 682	10 259
> 110% - 120%	35 038	7 607	27 431	24 238	12 566	1 918	10 648	9 377
> 120% - 130%	26 672	3 110	23 562	22 361	10 385	869	9 517	9 042
> 130% - 140%	22 428	1 624	20 804	20 221	9 196	510	8 685	8 430
> 140% - 150%	18 693	803	17 890	17 664	7 983	274	7 710	7 608
> 150% - 200%	50 557	2 253	48 304	47 957	23 062	800	22 261	22 064
> 200%	8 510	2 277	6 233	6 090	4 248	662	3 586	3 509

Źródło: Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 100.

116. Z powyższe zestawienia wynika, że mamy do czynienia ze znaczną częścią populacji kredytobiorców u których LTV>100% i ten udział w populacji kredytów odnoszonych do walut obcych jest znacznie wyższy niż udzielonych

<sup>48</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce..., s. 15.



w złotych. Tego typu ryzyko powinno być zabezpieczane. Powyższa sytuacja tłumaczona jest przez UKNF **nadmiernym ryzykiem podjętym w przeszłości przez część klientów oraz nadmiernie liberalną polityką kredytową niektórych banków**. Dodatkowo, sytuację pogorszyła obserwowana w latach 2009-2012 **korekta cen na rynku nieruchomości** oraz silne osłabienie PLN względem CHF wpłynęły na wzrost LTV kredytów udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości.<sup>49</sup>

117. Potencjalnie tworzone **rezerwy na niespłacone zobowiązania** wymuszają wzrost kosztów banków, a tym samym przekładają się na **drenaż portfeli klientów banków** w ramach opłat za inne usługi finansowe.

118. Pojawia się **dylemat granicy spłacalności**, czyli poziomu kursu, przy którym znaczna część populacji kredytobiorców nie będzie, przy swoich zarobkach, w stanie obsłużyć zaciągniętego zobowiązania. Taka sytuacja negatywnie odbiłaby się nie tylko na rynku finansowym, ale też na rynku nieruchomości i całej gospodarce.

119. Według KNF **istnieje realne ryzyko dla kredytobiorców**, że nastąpi silny wzrost rat spłaty na skutek wzrostu stóp procentowych, które są na rekordowo niskim poziomie oraz potencjalnie możliwe jest osłabienie złotego (bieżące wydarzenia na świecie: terroryzm, Brexit, zaburzenia w gospodarce światowej w znacznym stopniu wpływają na fluktuacje kursów poszczególnych walut do których odnoszone są kredyty w relacji do złotego).

120. Zagadnienie zasługuje na szczególną uwagę także ze względu na fakt, że obecnie gospodarstwa domowe korzystają z przedłużającego się okresu rekordowo niskiej rynkowej stopy procentowej LIBOR CHF 3M. Środowisko niskich stóp procentowych jest bezprecedensowym efektem polityki „taniego pieniądza” stosowanej przez banki centralne chcące minimalizować negatywne efekty społeczne i gospodarcze ostatniego kryzysu finansowego. Taki stan nie będzie jednak trwał długo. W przypadku wzrostu poziomu inflacji w globalnej gospodarce i przez to wzrostu stopy procentowej, m.in. wskutek cech płatności

---

<sup>49</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 101.

rat równych (annuitetowych), spadnie stopień zdolność gospodarstw domowych do spłacania kredytów w CHF.<sup>50</sup>

121. Jednak za główne ryzyko uznaje się **okresowe silne „tąpnięcie”**, które może w wymiarze masowym przekroczyć granicę zdolności do obsługi raty kredytowej poszczególnych gospodarstw domowych. Taka sytuacja może również generować olbrzymie straty kredytobiorców w sytuacji wystąpienia w takich warunkach konieczności zakończenia umowy kredytowej. Warto podkreślić, że **gospodarstwa domowe nie są w żaden sposób zabezpieczone przed ryzykiem walutowym** i przypadku wystąpienia zakłócenia wszystkie koszty obciąża takie gospodarstwa.<sup>51</sup> Dla części gospodarstw oznacza to **potencjalne bankructwo**.

122. Znaczny udział kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych w portfelach kredytowych części banków **negatywnie wpływa na ogólną ocenę sektora finansowego**, pośrednio na ocenę polskiej gospodarki **co przejawia się w ocenach ratingowych** (m.in. Moody's, Standard & Poor's, Fitch). Całościowa ocena negatywna w tym obszarze dodatkowo wpływa na osłabienie PLN i nakręca spiralę wzrostu kosztów obsługi zobowiązań kredytowych.

123. Od stycznia 2016 roku poszczególne agencje ratingowe wyraźnie w swych ocenach podnoszą temat ryzyka wynikającego z dużego udziału kredytów odnoszonych się do walut obcych w portfelach banków prowadzących działalności na terenie kraju. Deklarują, że nieumiejętne rozwiązanie tego problemu może zostać negatywnie ocenione i skutkować będzie dalszym **obniżeniem ratingu Polski**. Na takie ryzyko zwraca uwagę również KNF.<sup>52</sup>

124. KNF zauważa takie ryzyko również wobec banków. Negatywne postrzeganie kredytów odnoszonych do walut obcych przez część analityków, inwestorów i agencje ratingowe, może znaleźć swoje **odzwierciedlenie w wycenie i ratingu banków**<sup>53</sup> (co już miało kilkakrotnie miejsce na rynku polskim poprzez m.in. znaczącą przecenę akcji banków notowanych na GPW, jak też silne wzrosty po przedstawianiu projektów ustaw łagodzących potencjalne

---

<sup>50</sup> Adamczyk S. J., Społeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008, Warszawa, 20 stycznia 2014 r., s. 5.

<sup>51</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce..., s. 16.

<sup>52</sup> Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce..., s. 17.

<sup>53</sup> Ibidem, s. 17.

skutki finansowe banków w przypadku podjęcia próby rozwiązania problemów z kredytami odnoszonymi do walut obcych). Realny wpływ na ocenę powoduje ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania działalności bankowej oraz jego koszcie.

125. Dodatkowym negatywnym przeświadczeniem jest uznanie, że instytucje bankowe „świadomie” wprowadziły kredytobiorców w ten stan w celu uzyskania korzyści finansowych. Taka ocena dość powszechna wśród kredytobiorców tego typu kredytów dodatkowo **podważa zaufanie wobec instytucji nadzorujących rynek finansowy w Polsce, jak i wobec banków i instytucji finansowych.**

126. Centrum Grabskiego w swoim raporcie zauważa, że **duże zastrzeżenie kredytobiorców budzą zapisy umów kredytowych w których występują klauzule abuzywne.** Są to postanowienia wzorców umów, które kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy. Sprawą klauzul niedozwolonych zajmuje się obecnie Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który przeprowadza regularne kontrole umów, a w przypadkach wątpliwych kieruje pozwy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jeżeli zapisy w umowach uznane zostały prawomocnym wyrokiem Sądu za niedozwolone, są wpisywane do „Rejestru klauzul niedozwolonych” i od tego momentu stosowanie ich w umowach z konsumentami staje się zakazane.<sup>54</sup> Jednak duża część umów zawartych od 2000 roku posiada takie zapisy, zaś kredytobiorcy obarczają za ten stan instytucje nadzoru, które w ich przekonaniu zaniechały swoje obowiązki.

127. W swoim artykule S.J. Adamczyk jednoznacznie stwierdza, że **część banków nie działała w najlepiej pojętym długoterminowych interesie klienta.** W trakcie udzielania kredytu frankowego zachodziła sprzeczność pomiędzy intencjami kredytobiorcy, a działaniami banku. Bank zamiast udzielić osobie starającej się o sfinansowanie zakupu nieruchomości kredytu hipotecznego dostosowanego do jej możliwości finansowych – czemu ma przecież służyć badanie i ocena jej zdolności kredytowej – udzielał tej osobie kredytu będącego de facto narzędziem spekulacji o nieznanym i

---

<sup>54</sup> Raport. Kredyty frankowe strony sporu i ich argumenty. Centrum Grabskiego, Kraków 2016 r., s. 40.

nieprzewidywalnym (szczególnie w dłuższym okresie) ryzyku. Niestety zawiódł także Regulator działający w imieniu naszego państwa. Bezpieczeństwo ekonomiczne rodzin zaciągających kredyty powinno być priorytetem KNF. Obostrzenia w udzielaniu syntetycznych kredytów frankowych zostały ostatecznie wprowadzone po 2008 roku – stało się to zbyt późno. Regulator nie zareagował na czas na nieprawidłowe praktyki banków tworzących bąbel spekulacyjny na rynku nieruchomości.<sup>55</sup>

128. Warto też podkreślić, że rozumowanie banków, a także organów regulujących (Komisji Nadzoru Finansowego, Rady Polityki Pieniężnej) stanowiło zaprzeczenie teorii cyklu koniunkturalnego, która zakłada co prawda długofalowy wzrost, ale także przyjmuje możliwość odchylenia w górę i w dół od średniej.<sup>56</sup> Wszystko to prowadziło do oczywistego zjawiska przegrzania się gospodarki, a zatem stanowiło prelude dla kryzysu gospodarczego, którego pierwsze sygnały można było zauważyć już w 2006 roku w USA, a który dotarł do Polski pod koniec 2008 roku. Do tego czasu, podobnie jak na całym świecie, wartość nieruchomości sukcesywnie rosła, stąd też banki traktowały rynek kredytów hipotecznych jako rynek o wysokim stopniu bezpieczeństwa, gdzie wartość zabezpieczenia powinna sukcesywnie rosnąć wraz z czasem.<sup>57</sup> Podobnie jak większość krajów dotkniętych kryzysem gospodarczym, a także posiadających własne waluty, Polska doświadczyła znacznego spowolnienia gospodarczego, a także znacznego spadku wartości własnej waluty w stosunku do głównych walut. Związane to było przede wszystkim z wycofywaniem się inwestorów, a także lokowania środków w bezpieczniejsze aktywa, z których jednym z najważniejszych stał się frank szwajcarski, waluta, do której indeksowane było ponad 700 tysięcy kredytów hipotecznych Polaków.<sup>58</sup>

129. Podsumowując warto zauważyć, że na utratę zaufania wobec instytucji finansowanych w Polsce w ostatnich latach miało wpływ wiele czynników, ale

---

<sup>55</sup> Adamczyk S. J., Społeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008, Warszawa, 20 stycznia 2014 r., s. 23.

<sup>56</sup> Kolasa M., Teoria realnego cyklu koniunkturalnego, *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów SGH*, Zeszyt Nr 119, Warszawa 2012, s. 68

<sup>57</sup> Winiecki J. (red.), *Kryzys globalny, Początek czy koniec?*, Towarzystwo Ekonomistów Polskich, Gdańsk 2009, s. 25–26

<sup>58</sup> Wisłowski M., Kredyty hipoteczne w CHF udzielane klientom polskich banków jako element wpływający na zarządzanie złotym polskim, *Przedsiębiorczość i zarządzanie*, Wydawnictwo SAN, ISSN 1733-2486, Tom XV, Zeszyt 9, część III, 2014, ss. 183.

do najważniejszych nieprawidłowości i zdarzeń wpływających na poziom zaufania do rynku finansowego należy zaliczyć m.in.:

- działający w oparciu o schemat piramidy finansowej parbank Amber Gold,
- instytucje finansowe wprowadzające klientów w błąd w procesie podejmowania decyzji o lokowaniu środków w tzw. polisolokaty<sup>38</sup> i ubezpieczeniowe fundusze kapitałowe,
- instytucje finansowe oferujące nieuczciwe pożyczki (w tym tzw. chwilówki),
- instytucje finansowe oferujące tzw. toksyczne opcje walutowe i **kredyty odnoszące się do walut obcych**.<sup>59</sup>

130. Pośrednim skutkiem niemożliwości poradzenia sobie z kosztem kredytu (koszty kredytu zwiększają się szybciej niż wzrost wynagrodzenia) jest **emigracja zarobkowa**. Tego typu zachowanie **doprowadza do wielu dodatkowych kosztów społecznych** (rozbiecie rodzin, utrata zasobów pracy dla rynku krajowym, drenaż kompetencji), które bezpośrednio lub pośrednio **pogarszają kondycję gospodarki** i wpływają na **zwiększenie ryzyka społecznego** wynikającego przykładowo ze starzenia się społeczeństwa, czy są zjawiskiem następczym emigracji, przyczyniając się do niekorzystnych zmian demograficznych.

131. Przywiązanie do obciążonej kredytem nieruchomości, która jest niedostosowana do potrzeb domowników generuje **ryzyko ograniczenia rozwoju rodziny** np. poprzez rezygnację z kolejnego dziecka. Brak możliwości pozbycia się nieruchomości lub zamiany na inną **ogranicza proces decyzyjny i generuje dodatkowe koszty emocjonalne**, przekładając się na **zmianę postaw społecznych i konsumpcyjnych**.

132. Zadłużone rodziny, „uwięzione w swoich mieszkaniach”, w obawie o przyszłość wstrzymują wydatki konsumpcyjne i oddalają decyzje prokreacyjne,

---

<sup>59</sup> Martysz Cz., Rzeszutek M., Znaczenie i rola zaufania na rynku finansowym, w; O nowy ład finansowy w Polsce, Rekomendacje dla animatorów życia gospodarczego, red. Janusz Ostaszewski, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2015, s. 369.

a i tak ich sytuacja związana ze spłatą kredytowego zadłużenia nie poprawia się wymiennie.<sup>60</sup>

133. Ostatnim wstępnie zidentyfikowanym obszarem skutków społecznych są skutki ocierające się o **zmiany psychiczne**, jak na przykład zwiększony stres, przemęczenie poszczególnych członków rodziny (żywicieli), depresja (doprowadzając poszczególne osoby do czasowego wyłączenia z pracy zawodowej i konieczności opieki psychologicznej i psychiatrycznej). Dochodzi do pogorszenia się relacji rodzinnych, utraty pozycji w rodzinie w wyniku lęku o ocenę „złej” decyzji ekonomicznej, zerwania kontaktów z przyjaciółmi w wyniku eliminacji z aktywności kulturalnej i towarzyskiej. Krańcowym następstwem są rozwody i wynikające z nich alimenty. **W części kredytobiorców pojawiało się poczucie przegrania, niższej wartości i wykluczenia społecznego.**

134. Wyniki badań społecznych pokazują, że przeciętny frankowicz zarabia obecnie ponad 5 tys. zł na rękę, mieszka w mieście, ma dzieci, czuje się oszukany przez banki, ale deklaruje, że poradzi sobie sam ze spłatą kredytu i ograniczy wydatki, ale raczej nie będzie szukał dodatkowej pracy. Mimo, że w chwili przeprowadzania sondażu minęło zaledwie kilka dni od skoku kursu CHF w styczniu 2016 r., wśród badanych nie dominowało uczucie bezradności. Jednak aż 14,8 proc. osób przyznało, że czują się zdecydowanie bezradni i nie wiedzą co robić, z kolei 21,6 proc. odpowiedziało, że raczej tak się czują, a 61,6 proc. nie zgodziło się z takim opisem ich samopoczucia. Aż 29,6 proc. respondentów stwierdziło, że nie poradzi sobie ze spłatą kredytu, przeciwnego zdania było 70,5 proc. badanych. 20,8 proc. frankowiczów przyznało, że planuje ogłosić upadłość konsumencką, reszta nie miała takich zamiarów. 62,4 proc. osób czuło się oszukanych przez banki i doradców finansowych. Tylko 17,1 proc. Badanych przyznało, że sami są sobie winni, bo dokładnie wiedzieli, co robią biorąc kredyt we frankach.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Ibidem, s. 23-24.

<sup>61</sup> Vadim Makarenko, Nasz sondaż: kto klęka pod ciężarem franka, BIQdata, 28.01.2016, <http://biqdata.wyborcza.pl/>.

## 5. Podsumowanie

135. **Zwiększenie sumy zobowiązań** bezpośrednio i pośrednio **pogorszyło i nadal pogarsza sytuację kredytobiorców i ich gospodarstw domowych** wpływając na generowanie realnych negatywnych skutków społecznych.
136. Dalsze utrzymywanie w systemie finansowym kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych wytwarza **narastające zagrożenia** wobec gospodarki, społeczeństwa, ale też pojedynczych gospodarstw domowych i samych kredytobiorców.
137. Zagrożenie to odnosi się zarówno do tych posiadających, jak również nieposiadających zobowiązań wynikających z kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych. „*Wszyscy jesteśmy kredytobiorcami kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych*”, gdyż **koszty kryzysu wynikającego z ich zaistnienia ponosi w sposób bezpośredni i/lub pośredni każdy uczestnik rynku**.
138. **Model rozwiązania** tego problemu **powinien wynikać z pełnej analizy kosztów i korzyści interwencji, jak i zaniechania**, czyli utrzymania status quo. Niezbędna jest identyfikacja i analiza zarówno kosztów, jak i korzyści m.in. w wymiarze społecznym, gospodarczym, przestrzennym, demograficznym, prawnym, finansowym i politycznym (w wymiarze bezpieczeństwa ekonomicznego państwa).
139. Kredyt musi być **dostosowany do sytuacji finansowej kredytobiorcy** w krótkim i długim okresie. Konstrukcja powinna gwarantować możliwość jego spłaty, a tym samym nie powinna powodować nadmiernego obciążenia dochodów gospodarstwa domowego i ograniczając tym samym jego zdolność do zaspokajania potrzeb rozwojowych i bieżącej konsumpcji.
140. Warto również podkreślić za UKNF, że wnioski prawidłowe dla ogółu kredytobiorców nie oddają wszystkich jednostkowych sytuacji. Trzeba liczyć się z tym, że pomimo prezentowania przez środowisko bankowe wielu nadzwyczaj korzystnych wyników badań populacji osób, które zaciągnęły kredyty odnoszące się do walut obcych, istnieje wśród nich grupa kredytobiorców, których sytuacja finansowa nie tylko nie uległa poprawie, ale istotnie się pogorszyła od momentu otrzymania kredytu na skutek zmniejszenia lub utraty

części dochodów, czy też wystąpienia zdarzeń, które spowodowały zasadnicze pogorszenie ich sytuacji dochodowej.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 96.



## Bibliografia

- 1) Adamczyk S. J., Społeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008, Warszawa, 20 stycznia 2014 r. <sup>63</sup>
- 2) Chmielewska I., Transfery z tytułu pracy Polaków zagranicą w świetle badań Narodowego Banku Polskiego, Materiały i Studia nr 314, Instytut Ekonomiczny, Warszawa 2015 r.
- 3) Biała księga kredytów frankowych w Polsce Związek Banków Polskich Warszawa, marzec 2015 r.
- 4) Brown Martin, Peter Marcel, Wehrmüller Simon, Swiss Franc Lending in Europe, Swiss National Bank, February 2009.
- 5) Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce. Stan na czerwiec 2006 r. Komisja Nadzoru Bankowego Warszawa, listopad 2006.
- 6) Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce stan na czerwiec 2008 r. Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2008.
- 7) Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce, Wojciech Kwaśniak Zastępca Przewodniczącego KNF, Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej oraz Instytucji Płatniczych, Wydział Analiz Sektora Bankowego, Warszawa, lipiec 2013.
- 8) Gwizdała J., Rynek kredytów hipotecznych w warunkach światowego kryzysu finansowego, w: Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania. Bankowość, red. I. Pyka, J. Cichorska, Uniwersytet Ekonomiczny, Katowice 2012
- 9) Informacja w zakresie skutków projektu ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i umów pożyczki. Wpływ na instytucje kredytowe, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016.

---

<sup>63</sup><http://www.klubinteligencjipolskiej.pl/2013/11/spoleczna-odpowiedzialnosc-sektora-bankowego-z-perspektywy-kredytow-w-chf-czesc-1/>  
<http://www.klubinteligencjipolskiej.pl/2013/11/spoleczna-odpowiedzialnosc-sektora-bankowego-z-perspektywy-kredytow-w-chf-czesc-2-2/>

- 10) Kolasa M., Teoria realnego cyklu koniunkturalnego, Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów SGH, Zeszyt Nr 119, Warszawa 2012.
- 11) Konsekwencje decyzji o uwolnieniu kursu CHF wobec EUR przez SNB dla portfela kredytów walutowych i sektora bankowego w Polsce, Działania banków i Związku Banków Polskich, Luty 2015.
- 12) Kulczycki M., Sektor bankowy w Polsce – sytuacja w 2014 roku i wyzwania na przyszłość Akademia Finansów i Biznesu Vistula, ZNUV 2015;43(5);96-128, Warszawa 2015.
- 13) Martysz Cz., Rzeszutek M., Znaczenie i rola zaufania na rynku finansowym, w; O nowy ład finansowy w Polsce, Rekomendacje dla animatorów życia gospodarczego, red. Janusz Ostaszewski, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2015
- 14) Ocena wpływu na sytuację sektora bankowego i polskiej gospodarki propozycji przewalutowania kredytów mieszkaniowych udzielonych w CHF, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa, 2013.
- 15) Portret frankowicza - dane Biura Informacji Kredytowej, 25.05.2016, <https://www.bik.pl/informacje-prasowe/-/article/2016-05-25-portret-frankowicza>.
- 16) Projekt ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i umów pożyczki, Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016.
- 17) Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016.
- 18) Próby rozwiązania problemu związanego z portfelem kredytów CHF, Materiał na Forum Bankowe 2015, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2015.
- 19) Przegląd stabilności systemu finansowego I półrocze 2006, NBP, Warszawa, wrzesień 2006 r.
- 20) Raport. Kredyty frankowe strony sporu i ich argumenty. Centrum Grabskiego, Kraków 2016 r.

- 21) Raport o sytuacji banków w 2011 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2012.
- 22) Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016.
- 23) Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa, czerwiec 2013 r.<sup>64</sup>
- 24) Szelałowska A., Współczesna bankowość hipoteczna. CeDeWu, Warszawa 2010.
- 25) Winiecki J. (red.), Kryzys globalny, Początek czy koniec?, Towarzystwo Ekonomistów Polskich, Gdańsk 2009.
- 26) Wisłowski M, Kredyty hipoteczne w CHF udzielane klientom polskich banków jako element wpływający na zarządzanie złotym polskim, Przedsiębiorczość i zarządzanie, Wydawnictwo SAN, ISSN 1733-2486, Tom XV, Zeszyt 9, część III, 2014.
- 27) Zalecenie Europejskiej Rady do spraw Ryzyka Systemowego z dnia 21 września 2011 r. dotyczące kredytów w walutach obcych (ERRS 2011/1)

Opracowanie przygotował:  
dr Artur Bartoszewicz



Szkoła Główna Handlowa w Warszawie  
+48 602-288-576  
artbar@hot.pl

---

<sup>64</sup> [https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja\\_S\\_18\\_06\\_2013.\\_tcm75-34880.pdf](https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013._tcm75-34880.pdf)