

Jak naprawić kredyt mieszkaniowy w Polsce

O 176. Seminarium mBank–CASE nt. Polska gospodarka 2023 i dalej: Jak naprawić kredyt mieszkaniowy?

Gośćmi spotkania, które odbyło się 30 marca, byli trzej eksperci w obszarze kredytów hipotecznych: dr hab. Dariusz Filar, prof. em. UG, Andrzej Reich, lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym oraz dr hab. Michał Polasik, prof. UMK w Toruniu, Fundacja FINSEC. Spotkanie prowadziła dr Ewa Balcerowicz, kierująca cyklem Seminarium mBank–CASE.

Otwierając seminarium dr Ewa Balcerowicz nakreśliła kierunek dyskusji. - Remedium na słabości rynku kredytów hipotecznych nie leży w pojedynczych zmianach; konieczne jest wprowadzenie nowego modelu rynku mieszkaniowego- powiedziała. Podkreśliła, że powinien on zawierać bogatszą ofertę produktową, być elastyczny, wolny od ryzyka prawnego i lepiej zabezpieczać kredytobiorców przed ryzykiem. Ważne jest, aby państwo jako regulator zapewniło właściwe warunki dla rozwoju rynku mieszkaniowego, a klienci mieli dostęp do niezbędnego minimum wiedzy finansowej, zwłaszcza dotyczącej ryzyka związanego z **długoterminowymi** kredytami mieszkaniowymi.

Występujący jako pierwszy, dr hab. Dariusz Filar przypomniał, że obecnie w Polsce mamy 2,4 miliona aktywnych kredytów o wartości zbliżonej do 500 miliardów złotych. Jednak kredytobiorcy nie stanowią homogenicznej grupy, ponieważ w zależności od waluty, w której zaciągnęli kredyt oraz roku zaciągnięcia zobowiązania ich sytuacja jest bardzo różna. - Kredyty doprowadziły do rozbicia społeczeństwa na wiele grup o odmiennej sytuacji prawnej i finansowej, co musiało i będzie powodować napięcia i niezadowolenie, a w konsekwencji przynosi niestabilność rynku - zauważył prof. Dariusz Filar. Następnie przedstawił historię kredytów frankowych w Polsce i wytłumaczył, jak doszło do tego, że ostatecznie państwo wycofało się z interwencji na rynku. Przypomniał, że początkowo (od 1996 r. kiedy się pojawiły) i przez długie lata kredyty frankowe gwarantowały niższe raty niż kredyty w złotych, ale wiązały się z ryzykiem stopy procentowej (możliwość podniesienia stopy podstawowej przez Narodowy Bank Szwajcarii) i jeszcze większym ryzykiem kursowym (możliwość umocnienia się szwajcarskiej waluty). Te dwa ryzyka były przez kredytobiorców bagatelizowane. Prof. Filar zwrócił uwagę, że w 2005 roku Komisja Nadzoru Finansowego ostrzegała publicznie przed zaciąganiem kredytów walutowych. Jednak ówczesne władze polityczne nie podjęły decyzji, które ograniczyłyby możliwość zaciągania kredytów w walutach. Jedynym instrumentem, do którego mogła się w tej sytuacji odwołać KNF, była "Rekomendacja S – dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie", opublikowana w 2006 roku. Problem jednak nie zniknął, a ponadto klub parlamentarny rządzącej wówczas partii wystosował oficjalny dokument, w którym stwierdzał, że „Rekomendacja S” jest próbą ograniczenia Polakom dostępu do kredytu.

- Do końca 2012 r. kredyty frankowe nie stanowiły źródła społecznych emocji, bo ich raty wciąż były niższe od rat kredytów złotych. Jednak w latach 2013-2014 sytuacja stopniowo zaczęła się odwracać i raty kredytów frankowych zaczęły przewyższać raty kredytów złotych – mówił prof. Filar - A momentem prawdziwego wstrząsu okazał się 15 stycznia 2015 roku („czarny czwartek”), gdy Narodowy Bank Szwajcarii zakończył politykę stabilizowania kursu franka na

poziomie 1,2 CHF za 1 Euro. Choć w 2015 roku, podczas wyborów prezydenckich, jedną z obietnic Andrzeja Dudy była regulacja kredytów frankowych, to prace nad ustawowym i systemowym rozwiązaniem problemu opóźniały się. Wreszcie w lutym 2017 roku rządząca partia ogłosiła, że państwo nie będzie podejmować działań w sprawie kredytów frankowych, a kredytobiorcy powinni walczyć o swoje prawa w sądach. Odsunięcie się państwa od problemu spowodowało wysyp kancelarii prawnych oferujących pomoc kredytobiorcom. Rozwiązanie na drodze prawnej jest obecnie najczęstszym sposobem walki z bankami, a wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej dodatkowo zwiększył zainteresowanie tą formą rozwiązywania problemu.

Jako drugi wystąpił Andrzej Reich, który określił sytuację na rynku jako „interesującą i jednocześnie niepokojącą”. Zwrócił uwagę na to, że gospodarstwa domowe w Polsce generalnie nie są obeznane z kredytami długoterminowymi na tyle, by przewidzieć wieloletnie konsekwencje ich zaciągania. - W przypadku wzrostu stóp procentowych może okazać się, że kredytobiorcy nie są w stanie spłacić kredytu, co może prowadzić do bardzo poważnych konsekwencji finansowych – mówił Andrzej Reich. Często kredytobiorcy traktują kredyt mieszkaniowy tak samo, jak kredyt krótkookresowy. Ludzie są zwykle nieświadomi, w jaki sposób działa kredyt, szczególnie ten brany na zmienną stopę procentową.

Zdaniem A. Reicha, dziś wielkim zagrożeniem dla rynku kredytów mieszkaniowych jest ryzyko prawne, które może zupełnie wyrzucić sektor bankowy. - Jedynym sposobem na uwolnienie się od ryzyka prawnego byłoby wprowadzenie standardowej umowy kredytowej – przekonywał - Aby mieć pewność, że jest ona wolna od warunków niedozwolonych, jej projekt musiałby być pozytywnie zaopiniowany przez instytucje państwa: UOKiK, Rzecznika Finansowego, KNF, Sąd Najwyższy czy organizacje społeczne. W długoterminowych inwestycjach mieszkaniowych istotną rolę powinien pełnić także wkład własny kredytobiorcy, który ma wiele zalet poza tą (czyli: dodatkowego zabezpieczenie kredytowego), która jest powszechnie uznawana.

Wiele miejsca w jego wypowiedzi na temat przyszłego modelu rynku kredytów mieszkaniowych zajęła kwestia budowy relacji banków z klientami. I tak, udzielając kredytów banki powinny brać pod uwagę poziom świadomości ryzyka u klienta oraz stosować testy podobne do tych, które są stosowane w przypadku inwestorów na rynku kapitałowym. Instytucje finansowe powinny dostosować swoją ofertę do poziomu ryzyka, na które klient może sobie pozwolić. Państwo, organizacje społeczne i pozarządowe powinny ponosić wspólnie wysiłek w celu budowania świadomości i edukowania społeczeństwa tak, aby chronić je przed nadmiernym ryzykiem finansowym.

Jako ostatni głos zabrał prof. Michał Polasik, który przedstawił szczególny instrument, jakim jest model zrównoważonej hipoteki. Stanowi on – zdaniem jego autorów, do których sam się zalicza - trafną odpowiedź na aktualne wyzwania, jakie wywołał kryzys na rynku kredytów mieszkaniowych.

Dr Polasik omówił dwie zasadnicze przyczyny obecnego kryzysu. Pierwszą z nich jest tradycyjny model kredytów hipotecznych, który na zasadzie matematyki finansowej powoduje automatyczne i nieplanowane przyspieszenie realnej spłaty kredytu na jego początku. Drugą przyczyną jest skomplikowanie produktu, co powoduje pojawienie się ryzyka prawnego. Skutkiem jest skokowy wzrost rat kredytów hipotecznych oraz rosnąca niepewność prawna.

Dr Polasik wraz z zespołem ekspertów proponują kredyt, w którym w początkowym okresie płatności byłyby obniżone w stosunku do zwykłej hipoteki, za cenę kapitalizacji odsetek. – Chodzi o umożliwienie klientowi tego, by nie spłacał całości raty odsetkowej. Jej część byłaby kapitalizowana, co oznacza powiększenie wielkości kwoty pozostającej do spłaty. Pozwala to przetrwać kredytobiorcy podwyżki stóp procentowych. A realna wartość kredytu cały czas jest lekko malejąca, choć spadek tej wartości jest mniejszy niż w modelu raty równej – mówił dr Polasik. - Zastosowanie nowego modelu kredytu nie sprawi, że w całym okresie spłaty kredyt byłby droższy od tradycyjnego. Wartość rat w ujęciu realnym jest zbliżona. Również rzeczywista roczna stopa oprocentowania jest w zasadzie równa. To model równoważny ekonomicznie, w którym nie ma niezamierzonych korzyści dla jednej czy dla drugiej strony – uzasadniał.

Nie oznacza to, że wprowadzenie kredytu nowego typu będzie łatwe. Twórcy modelu uważają, że konieczne jest m.in. opracowanie jednolitego wzoru umowy kredytowej, zatwierdzonego np. ustawowo, który ograniczałby z punktu widzenia banków tzw. ryzyko prawne.

– Produkt jest dość skomplikowany obliczeniowo. Chcemy stworzyć system, w którym będziemy wydawać certyfikat dla konkretnej umowy, świadczący o tym, że jest zgodna z algorytmem. To po to, by klient miał pewność, że płaci tyle, ile powinien w poszczególnych ratach i że jest to zgodne z jego interesem – mówił dr Polasik. Zaznaczył także, że konieczne byłyby działania edukacyjne. Rozwiązanie byłoby korzystne dla obu stron. Banki uzyskiwałyby możliwość zwiększenia oferty kredytowej, dostosowanej do fazy cyklu koniunktury. Ograniczona zostałaby liczba niespłacanych kredytów oraz doszłoby do wzmocnienia pewności prawnej. Korzyści odnieśliby również klienci – wzrosłaby zdolność obsługi kredytu, a ograniczaniu uległaby zmienność wysokości raty.

W części przeznaczony na pytania i komentarze widzowie pytali o to m.in. czy możliwe jest wyjście z obecnej kryzysowej sytuacji na rynku bez dalszego osłabiania sektora bankowego, i jak uporządkować sytuację na polskim rynku mieszkaniowym, na rynku pierwotnym i rynku wynajmu. Padły też zapytania skierowane do M. Polasika o szczegóły proponowanego przez zespół autorów modelu zrównoważonej hipoteki.

Link do seminarium:

<https://www.bankier.pl/tv/gospodarka/polska-gospodarka-2023-i-dalej-jak-naprawic-kredyt-mieszkaniowy-7678/>