



Studia z Polityki Publicznej

ISSN: 2391-6389

aklimcz@sgh.waw.pl

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Polonia

Bartoszewicz, Artur

Skutki zaniechania polityki publicznej w dziedzinie kredytów hipotecznych

Studia z Polityki Publicznej, vol. 6, núm. 2, 2019, pp. 27-53

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Winiowa, Polonia

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=663771574002>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org



Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## Skutki zaniechania polityki publicznej w dziedzinie kredytów hipotecznych

---

### Streszczenie

Autor analizuje problematykę kredytów mieszkaniowych indeksowanych oraz denominowanych w walutach obcych<sup>2</sup>. Udzielano je w Polsce osobom nieosiągającym dochodów w walucie obcej, w okresie od 2000 r. do 2013 r. W omawianym okresie istniejące regulacje publiczne i polityka banków sprawiły, że występowała znaczna łatwość w uzyskaniu kredytu hipotecznego w walutach obcych. Jednocześnie w grupie kredytobiorców znalazły się takie osoby, które nie otrzymałyby w tym czasie kredytu w złotych polskich (PLN). Autor wskazuje na społeczne konsekwencje wyłonienia się znaczącej grupy obywateli obciążonych wysokim zadłużeniem. Jego zdaniem ujawniło się pokolenie „niewolników kredytowych” jako nowe zjawisko społeczne – życia ze świadomością długotrwałego niespłaconego zobowiązania. Ogranicza to aktywność społeczno-gospodarczą, a także buduje obojętność wobec długu, czyli stan, w którym każde kolejne zobowiązanie „nie pogarsza” już tak złej sytuacji.

Autor prezentuje również propozycje i działania ugrupowań politycznych oraz samego środowiska kredytobiorców zmierzające do rozwiązania tej sytuacji. Przedmiotem analizy są skala i skutki społeczno-gospodarcze uplasowania na rynku kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Celem opracowania jest próba identyfikacji społeczno-gospodarczych skutków oraz skali zaniechań polityki publicznej wobec kryzysu tzw. „kredytów walutowych”<sup>3</sup>. Analiza została przeprowadzona na danych pierwotnych i wtórnych z lat 1989–2016.

**Słowa kluczowe:** polityka publiczna, finanse, bankowość, koszty społeczne, kredyt hipoteczny, kredyt walutowy.

**DOI:** 10.33119/KSzPP/2019.2.2

---

<sup>1</sup> Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Kolegium Ekonomiczno-Społeczne

<sup>2</sup> Z uwagi na niejednoznaczność umów kredytowych, w ramach których nie dochodziło do wypłaty kredytu w walutach obcych, autor uznał, że opisując skutki społeczno-gospodarcze udzielania kredytów mieszkaniowych indeksowanych oraz denominowanych w walutach obcych posługiwał się będzie sformułowaniem: kredyty hipoteczne odnoszące się do walut obcych.

<sup>3</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.

---

## The consequences of the public policy negligence in terms of foreign currency denominated mortgage loans

---

### Abstract

Loans indexed and denominated in foreign currencies were granted in Poland to those not receiving income in a foreign currency, in the period from 2000 to 2013. In this period, housing loans were the fastest growing item in bank assets in Poland. Only in the period from December 2002 to the end of 2012, the share of housing loans in the assets of banks increased more than five times, and in receivables from the non-financial sector increased fourfold. A significant change in foreign exchange rates (e.g. CHF, EUR, USD and JPY) in relation to the zloty contributed directly to the current value of the costs of operating liabilities, as well as the valuation of the total mortgage obligations relating to foreign exchange, the value of credit and its costs calculated in PLN. The significant ease of obtaining a mortgage in foreign currencies in relation to the PLN loan resulted in the entry into the group of borrowers of individuals and households who would not receive a PLN loan at the time, and would not, therefore, lead to a real estate purchase transaction.

The author points out the social consequences of the emergence of a significant group of citizens burdened with high indebtedness. In his opinion, a generation of “credit slaves” emerged as a new social phenomenon – living with the awareness of a long-standing unpaid financial obligation. This limits the socio-economic activity, and builds indifference to debt, i.e. a state in which each subsequent commitment ‘does not worsen’ such a bad situation.

The author also presents the proposals and activities of political groups and the borrower community itself aimed at solving this situation. The subject of the analysis is the scale and socio-economic effects of placing mortgage loans relating to foreign currencies on the market. The aim of the study is an attempt to identify the socio-economic effects and scale of the public policy negligence against the crisis of the so-called ‘foreign currency loans’. The analysis was carried out on the data from the period 1989–2016.

**Keywords:** public policy, finance, banking, social costs, mortgage loan, indexed denominated loan

---

W latach powojennych w Polsce aż do 1989 r. polityka ówczesnego państwa nie zdołała zaspokoić potrzeb mieszkaniowych<sup>4</sup>. Wygenerowało to dwa zjawiska, z jednej strony deficyt w ofercie mieszkań na wynajem, zaś z drugiej strony ogromną presję

---

<sup>4</sup> Artykuł powstał na podstawie badań i analiz przeprowadzonych przez autora na zlecenie Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej ujętych w opracowaniu: *Analiza dotycząca społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Raport końcowy*, Warszawa, 15 września

na posiadanie mieszkania na własność, co było przed transformacją silnie ograniczone, a często wręcz niedostępne. Powyższe uzasadnia radykalną zmianę postaw banków i klientów kredytów hipotecznych. Objawiało się to z jednej strony szeroką ofertą takich kredytów (szczególnie denominowanych w walutach), zaś z drugiej strony wytworzyło szeroką bazę popytową na ofertę mieszkaniową i powiązanie z tym, jak się wówczas wydawało, taniego finansowania długu.

Sektor bankowy już w 2000 r. zaczął oferować kredyty hipoteczne w walutach obcych, w tym we frankach szwajcarskich. Dla kredytobiorców oznaczało to możliwość tańszego kredytu. 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 złotego w relacji do franka szwajcarskiego (CHF). Oznaczało to, że w tym czasie osoby posiadające kredyt w CHF realnie odczuwały zmniejszenie kosztów kredytu. Dodatkowo wsparło to powszechną argumentację za korzystniejszym rozwiązaniem, budując dodatkowy przekaz marketingowy.

Można mówić o znacznej łatwości w uzyskaniu frankowego kredytu hipotecznego. Był to skutek tego, że banki zaoferowały korzystniejsze wstępne warunki dotyczące np. udziału kredytu w finansowaniu nieruchomości. Ponadto odmiennie także niż w przypadku kredytu w PLN szacowały zdolność kredytową klientów. Spowodowało to, że kredytobiorcami stały się osoby o niskim poziomie zdolności kredytowej. Nie otrzymałyby one w tym czasie kredytu w PLN. Doszło zatem do ogromnego wzrostu liczby transakcji na rynku nieruchomości, a tym samym wzrostu 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 (Szelągowska, 2010: 22).

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 2006 r. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie<sup>5</sup>.

W analizie zaprezentowano dane z dwóch głównych okresów, stan na lata 2013 i 2015. Dane za 2013 rok prezentowały skalę problemów w chwili wygaszania oferty kredytów w walutach obcych. Stan na koniec roku 2015 pozwalał zidentyfikować

---

2016 r. oraz analiz na potrzeby publikacji pokonferencyjnej Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego w Zielonej Górze *Państwo a gospodarka – wyzwania współczesności*, 1–2 grudnia 2016 r.

<sup>5</sup> Wg GUS w roku 2005 oddano do użytku 114 060 mieszkań (5,5 proc. więcej niż rok wcześniej). W porównaniu do roku 2004 o 38,4 proc. wzrosła liczba lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Szerzej patrz: *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce*, stan na czerwiec 2006 r., Komisja Nadzoru Bankowego, Warszawa, listopad 2006, s. 28–29.

sytuację najbardziej zbliżoną do obecnej. Ponadto wskazywał, 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.

W sferze projektowania polityki publicznej identyfikowany problem był długo ignorowany. Podjęty został w kampanii wyborczej w roku 2015. Kandydat na prezydenta, Andrzej Duda, zadeklarował konieczność włączenia się głowy państwa w rozwiązanie zaistniałego problemu. W okresie powyborczym do wyborów parlamentarnych i utworzenia się nowego rządu odbyło się wiele spotkań w Kancelarii Prezydenta, podczas których podjęto próbę ukształtowania rozwiązań prawnych wpisujących się w oczekiwania kredytobiorców. Ostatnie spotkanie odbyło się po wyborach do Sejmu w 2015 r. W styczniu 2016 r. zaprezentowany został projekt ustawy o tzw. kursie sprawiedliwym. Jednak po raporcie Komisji Nadzoru Finansowego (KNF), która zaliczyła wszystkie zmiany bilansowe do jednego roku, projekt trafił do Sejmu<sup>6</sup>. W tym samym miesiącu zaprezentowany został przez partię opozycyjną (Platforma Obywatelska) projekt ustawy, który zakładał wprowadzenie możliwości złożenia przez kredytobiorcę wniosku o restrukturyzację walutowego kredytu mieszkaniowego na określonych ustawą warunkach<sup>7</sup>. Projekt od października 2016 r. po skierowaniu do Komisji Finansów Publicznych nie był rozpatrywany. W kwietniu 2016 r. zaprezentowany został kolejny projekt ustawy, autorstwa kolejnej partii opozycyjnej (Kukiz15), dotyczący określenia zasad restrukturyzacji kredytów denominowanych lub indeksowanych do waluty innej niż waluta polska, udzielonych po 1 stycznia 2000 r. na okres dłuższy niż 60 miesięcy. Projekt dotyczył również wprowadzenia zakazu udzielania takich kredytów oraz zasad rozliczania nadpłaty za kredyt częściowo lub całkowicie spłacony<sup>8</sup>.

W połowie 2016 r. prezydent Andrzej Duda powołał specjalny zespół pod kierownictwem prof. Witolda Modzelewskiego, doradcy prezydenckiego, którego zadaniem było wypracowanie rozwiązań łagodzących negatywne skutki społeczno-gospodarcze kredytów w walutach obcych<sup>9</sup>. Prace zespołu zostały wstrzymane po powołaniu na prezesa NBP prof. Adama Glapińskiego.

<sup>6</sup> <https://www.prezydent.pl/kancelaria/aktywnosc-ministrow/art,187,kredyty-walutowe-beda-przeliczane-po-tzw-kursie-sprawiedliwym.html> (dostęp: 15.01.2016).

<sup>7</sup> <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=8B74C6700EDAB6C5C12580370040A400> (dostęp: 18.02.2019).

<sup>8</sup> <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=49E72D381B7D167BC1257FF500240740> (dostęp: 18.02.2019).

<sup>9</sup> <https://www.prezydent.pl/kancelaria/dzialalnosc-kancelarii/art,26,zespol-niezaleznych-ekspertow-lw-proponuje-rozwiazania-ws-kredytow-frankowych.html> (dostęp: 7.06.2016).

Kancelaria Prezydenta podjęła działania także w sierpniu 2016 r. Przedstawiła projekt ustawy eliminacji skutków pobierania przez banki od konsumentów nienależnego świadczenia w postaci nadmiernie wysokich spreadów walutowych. Zakresem projektu ustawy zostały objęte umowy kredytów hipotecznych indeksowanych oraz denominowanych do walut obcych, zawarte od dnia 1 lipca 2000 r. do dnia 26 sierpnia 2011 r.<sup>10</sup>. Prace nad projektem zatrzymano na poziomie Komisji Finansów Publicznych. Kolejny prezydencki projekt ustawy zaprezentowany został w sierpniu 2017 r. i dotyczył zmiany mechanizmu zapewnienia wsparcia finansowego osobom, które na skutek obiektywnych okoliczności znalazły się w trudnej sytuacji finansowej, a jednocześnie są zobowiązane do spłaty rat kredytu mieszkaniowego stanowiącego znaczne obciążenie dla ich budżetów domowych. Obejmował również wprowadzenie nowego instrumentu wspierającego dobrowolną restrukturyzację kredytów denominowanych lub indeksowanych do walut innych niż te, w których kredytobiorcy uzyskują dochody<sup>11</sup>. Prace nad tym projektem kontynuowane były do 2019 r.

Dotychczasowe (niezaimplementowane) propozycje nie objęły dwóch najistotniejszych zagadnień: generowania nadmiernych kosztów kredytów przez uznaniowe stosowanie nadmiernie wysokich spreadów walutowych, jak też patologizowania systemu kredytowego poprzez stosowanie przez banki tzw. zapisów abuzywnych w umowach z klientami. Takie umowy z mocy prawa są uznawane za nieważne, jednak unieważnienie ich następuje w drodze sądowej, na którą, z uwagi na koszty i skomplikowanie procesu, decydują się tylko nieliczni kredytobiorcy.

Warto również zauważyć, że kredytobiorcy zorganizowali się w specyficzne środowisko. Poszukiwali rozwiązania problemów społeczno-gospodarczych wynikających z uplasowania kredytów hipotecznych. Silnie lobbowali. Początkowo, działając indywidualnie, kierowali sprawy na drogę sądową, udowadniając działania banków na ich szkodę przede wszystkim poprzez wprowadzenie w błąd co do informacji i cech instrumentu finansowego nazywanego przez banki w umowach kredytem. Aktywność kredytobiorców zwiększyła się po znacznym osłabieniu się złotego wobec franka szwajcarskiego, a tym samym istotnym wzroście wartości zadłużenia i rat kredytowych. Szczególnie istotne stały się wywczas aktywności w formie pozwów zbiorowych przeciw bankom, jak też działania w formie stowarzyszeń broniących kredytobiorców mających problemy z obsługą zadłużenia. Najaktywniejszą z tych organizacji było Stowarzyszenie Stop Bankowemu Bezprawiu. Organizacja aktywnie włączyła się w proces negocjacji rozwiązań prawnych,

<sup>10</sup> <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=6835F74B0919A608C1258025003AC505> (dostęp: 18.02.2019).

<sup>11</sup> <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=E94B7D654EB89EFAC12581A90047B898> (dostęp: 18.02.2019).

zarówno prezentowanych przez Kancelarię Prezydenta, jak i tych formułowanych przez partie opozycyjne. Strona kredytobiorców podkreślała konieczność ustawowego rozwiązania problemu istnienia zapisów abuzywnych w umowach kredytowych, jak też nieczytelności instrumentu finansowego. Większość propozycji ustawowych była przez nią negowana, zaś sami opowiadali się za unieważnieniem umów opartych na błędnych i niezgodnych z prawem zapisach. Szczególną rolę odegrali w wyłączeniu z polskiego prawa bankowego tytułu egzekucyjnego (umożliwia bankom szybką egzekucję przeciw dłużnikom).

## Przyczyny kryzysu

Kredytów indeksowanych oraz denominowanych w walutach obcych<sup>12</sup> udzielano w Polsce osobom nieosiągającym dochodów w walucie obcej, w okresie od 2000 r. do 2013 r.<sup>13</sup>. Sam mechanizm udzielania tych kredytów (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<sup>14</sup>.

Charakterystyczny dla tych kredytów był fakt, że najczęściej były one udzielane w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (*Zalecenie Europejskiej Rady do spraw Ryzyka Systemowego...*, 2011: 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

<sup>12</sup> 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>13</sup> Dopiero wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji S (IV) z dnia 18 czerwca 2013 r., dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, 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>14</sup> 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. Szerzej patrz: *Uzasadnienie do projektu ustawy...*, op.cit., s. 13.



wzrósł ponad pięć razy, a w należnościach od sektora niefinansowego zwiększył się czterokrotnie. W latach 2005–2010 kredyty mieszkaniowe zdominowały strukturę bilansu sektora bankowego.

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 (Kwaśniak, 2013: 5):

- rosnących dochodów gospodarstw domowych,
- napływu finansowania zagranicznego,
- redukcji stóp procentowych,
- silnego łagodzenia standardów kredytowych,
- upowszechnienia niskooprocentowanych kredytów walutowych (odnoszących się do walut obcych),
- 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.

Z kolei według analiz Związku Banków Polskich (ZBP) za główne źródła i uwarunkowania mające wpływ na zaistnienie oferty kredytów denominowanych w walutach obcych w Polsce uznaje się m.in. (*Konsekwencje decyzji o uwolnieniu kursu CHF...*, 2015: 2):

1. Wyż demograficzny – na rynek pracy w Polsce weszło pokolenie wyżu demograficznego, poszukujące możliwości nabycia własnego mieszkania przy stosunkowo tańszym finansowaniu. Powyższe spotęgowane zostało wysoką mobilnością na rynku pracy, migracją z małych miast i wsi do dużych aglomeracji, gdzie oferta rynku pracy była atrakcyjniejsza. ZBP zauważa, że w wielu przypadkach dopiero oferta kredytu w walutach obcych umożliwiła nabycie zdolności kredytowej przez osoby wchodzące na rynek pracy.
2. Brak alternatywy wobec kredytu bankowego – brak systemowych mechanizmów stabilizujących finansowanie mieszkalnictwa powodował, że właściwie jedyną możliwością dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był komercyjny kredyt bankowy. Wynikało to ze słabego poziomu rozwoju rynku finansowego, niskiego poziomu oszczędności prywatnych oraz braku alternatywnych ofert rynkowych w stosunku do kredytu.
3. Niskie koszty pieniądza kredytu w walucie obcej – występował duży dysparytet stóp procentowych między Polską a innymi krajami europejskimi, w szczególności Szwajcarią, co stwarzało alternatywę dla kosztownego kredytu w złotych. Wysoka początkowo atrakcyjność kosztowa zobowiązania wynikającego z kredytu frankowego oraz siła i bezpieczeństwo gospodarki szwajcarskiej stały się podstawą



- przekazu marketingowego banków, który zapewnił gwałtownie wzrastający popyt na tego typu kredyt.
4. Lukę w oszczędnościach – niedobór krajowych oszczędności oraz ich struktura (przewaga depozytów krótkoterminowych) spowodowały, że banki działające w Polsce miały trudności w sprostaniu wyzwaniom związanym z finansowaniem długoletnich kredytów mieszkaniowych wyłącznie ze środków deponentów. Zdynamizowało 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.
  5. Narastający optymizm – na rynku wzmacniały się 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 roztaczało przed gospodarką światową jedynie pozytywne wizje.
  6. Transfery zagraniczne – polska gospodarka odnotowywała silny przypływ środków pochodzących z transgranicznych transferów od obywateli, dla których inne kraje europejskie były celem emigracji zarobkowej. Według szacunków Narodowego Banku Polskiego (NBP) w latach 2004–2013 do Polski tylko z tytułu pracy Polaków w krajach Unii Europejskiej napłynęło w sumie ponad 36,1 mld EUR (wszystkie transfery również spoza UE to ponad 41,6 mld EUR). W relacji do PKB te transfery stanowiły do 2004 roku 1,4 proc., zaś już w 2007 r. ponad 1,7 proc. (Chmielewska, 2015: 15).

## Obraz finansowy zjawiska

Konsekwencją powyższych tendencji był fakt, że tylko na koniec maja 2013 r. (okres wyhamowania udzielania tego typu kredytów) wartość kredytów mieszkaniowych przekroczyła 330 mld PLN. Stanowiły one łącznie 23,3 proc. sumy bilansowej sektora bankowego i 40 proc. należności od sektora niefinansowego. Udział kredytów mieszkaniowych odnoszonych do walut obcych wynosił ok. 12,8 proc. sumy bilansowej sektora bankowego i aż 68,2 proc. należności od sektora niefinansowego (Kwaśniak, 2013: 8).

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 prezentowała się następująco (Kwaśniak, 2013: 9):

- struktura ilościowa: kredyty złotowe 980 tys. sztuk, tj. 58,4 proc.; kredyty w walutach obcych 700 tys. sztuk, tj. 41,6 proc. (w tym 580 tys. sztuk do CHF, 113 tys. do EUR i 6 tys. do innych walut),
- struktura wartościowa: kredyty złotowe 143,5 mld PLN, tj. 44,6 proc.; kredyty w walutach obcych 178,3 mld PLN, tj. 55,4 proc. (w tym 144,6 mld PLN do CHF, 31,4 mld PLN do EUR i 2,3 mld PLN do innych walut),
- przeciętna wartość kredytu: złotowego 141,5 tys. PLN, odnoszącego się do walut obcych 253,0 tys. PLN.

Oferowanie kredytu walutowego pozwoliło kredytobiorcom zaciągnąć wyższe kredyty i sfinansować nieruchomości o wyższej wartości, często w dużych miastach, gdzie ceny za metr kwadratowy były znacznie wyższe niż w mniejszych miejscowościach. Szczególnie istotnie odnosiło się to do 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 proc. wartości nieruchomości, a często banki udzielały kredytu wyższego, dodatkowo powiększanego o środki na jej zagospodarowanie, gdyż większość nowych nieruchomości miała tzw. stan deweloperski.

Główną przyczyną rozwoju kredytów walutowych była jednak wysoka różnica w wysokości miesięcznej raty spłaty kredytów PLN w walutach obcych, a tym samym oczekiwanych całkowitych kosztów obsługi kredytów PLN i odnoszonych do walut obcych. Przykładowo w momencie udzielenia kredytu oczekiwane koszty kredytów w PLN były od około 20 proc. do ponad 200 proc. (trzykrotnie) wyższe od kosztów analogicznych kredytów w CHF (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 88).

Utrzymywał się duży dysparytet stóp procentowych pomiędzy Polską a innymi państwami, co powodowało, że koszty kredytu złotowego były wciąż znacznie wyższe niż koszty kredytu w obcych walutach. Była to główna przyczyna wg analiz ZBP, dla której klienci banków chętnie brali kredyty w odniesieniu do walut obcych. Niższe raty spłaty kredytu w odniesieniu do walut obcych w sposób naturalny zwiększały zdolność kredytową części kredytobiorców (*Biała księga kredytów frankowych...*, 2015: 8).

Według badań ZBP we wszystkich aglomeracjach miesięczne koszty najmu mieszkania były wyższe od kosztów obsługi kredytu – miesięcznej raty kredytowej, zwłaszcza odnoszącego się do walut obcych, zaciągniętego na porównywalne mieszkanie. Stanowiło to dodatkowy istotny bodziec do tego, aby zaciągać kredyty na zakup mieszkań, zamiast je wynajmować. Dlatego też można uznać, że to głównie sprzyjające otoczenie makroekonomiczne, wysokie stopy procentowe kredytów

złotowych i wysokie stawki najmu mieszkań sprawiły, iż kredytobiorcy przedkładali kredyty odnoszone do walut obcych, szczególnie do CHF, nad inne oferty kredytów bankowych (*Biała księga kredytów frankowych...*, 2015: 9).

Z uwagi na powyższe już 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 PLN, z czego, odpowiednio, 562 tys. umów na łączną kwotę 144 mld PLN stanowiły kredyty lub pożyczki odnoszone do CHF. Większość z tych kredytów i pożyczek jest zabezpieczona hipotecznie, a ich dominującą grupę stanowią kredyty mieszkaniowe (*Uzasadnienie do projektu ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności...*, 2016: 12). Nieco odmienne 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 odnosił się kredyt – stan na 2015 rok**

Struktura portfela kredytowego według waluty kredytu OGÓŁEM		Złotowe	Odnoszone do walut obcych	W tym:		
				CHF	EUR	Inne waluty
Liczba kredytów (sztuki)	1 948 963	1 318 514	630 449	522 746	101 573	6130
Wartość kredytów (mln PLN)	370 624	204 543	166 081	137 616	27 182	1283
Średnia wartość kredytu (tys. PLN)	190,2	155,1	263,4	263,3	267,6	209,3

Źródło: *Raport o sytuacji banków w 2015 roku* (2016: 98).

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 w walutach obcych – wartości kredytu i jego kosztów wyliczonych w PLN. Badania UKNF wskazywały, że spośród ok. 35,6 tys. zagrożonych kredytów mieszkaniowych, znajdujących się w portfelach banków na koniec 2015 r., na kredyty walutowe przypadało już 16 030 kredytów, a na złotowe 19 535 (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 96, 105).

## Skutki społeczne kryzysu kredytów hipotecznych w walutach obcych

Warto zapytać o skutki społeczne powyższych zjawisk<sup>15</sup>. Są one negatywne. Kredytobiorcy stanęli wobec konieczności regulowania wyższych spłat niż pierwotnie zakładali. Zwiększony koszt obsługi kredytu spowodował zwiększenie jego udziału w budżecie gospodarstwa domowego kredytobiorcy, tym samym „wypychając” inne obszary wydatkowania/konsumpcji, np.: żywność, ubrania, wyposażenie, wypoczynek, kulturę, turystykę, edukację itd.

Wyodrębnić można także grupę podwyższonego ryzyka. Znaleźli się w niej kredytobiorcy o przeciętnych dochodach (lub niższych), którzy zaciągnęli kredyt w wieku około 40 lat lub wyższym. Niski dochód ograniczał elastyczność kredytobiorcy wobec zmiany kursu walutowego, zaś wiek determinował atrakcyjność zawodową na rynku pracy, poziom rozwoju i granice awansu społecznego. Część tych kredytobiorców mógł cechować wolniejszy wzrost wynagrodzeń niż przeciętne wielkości obserwowane w gospodarce (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 96).

Według analiz S.J. Adamczyka, dla osoby utrzymującej się z pracy zarobkowej hipoteczny kredyt zabezpieczony nabywaną nieruchomością był produktem bankowym o podwyższonym profilu ryzyka. Dawał ekspozycję przede wszystkim na trzy rynki: rynek walutowy, rynek nieruchomości i koniunkturę gospodarczą (pośrednio też na rynek produkcji i rynek pracy). Autor argumentował, że ekspozycja na rynek nieruchomości i rynek pracy była skorelowana z ekspozycją kredytobiorcy na ryzyko zmiany cyklu koniunkturalnego, zaś zdolność kredytobiorcy do spłaty kredytu zależała od sytuacji na rynku pracy (Adamczyk, 2014: 7). W znaczący sposób kumulowało to potencjalne negatywne skutki społeczne w przypadku wystąpienia zakłóceń na powyższych rynkach.

Skalę zwiększenia kosztów obsługi kredytów obrazuje istotna zmiana kursów walutowych. Przykładowo zmiana kursu CHF/PLN w okresie 15.03.2001–13.09.2016 to ponad 66 proc., zaś w analogicznym okresie kursu EUR/PLN to ok. 17,7 proc., kursu USD/PLN ok. –5,3 proc., a kursu JPY/PLN ok. 13 proc. Tak znacząca zmiana kursu, szczególnie franka szwajcarskiego, nie została w całości zrekompensowana spadkiem stóp procentowych i bezpośrednio przełożyła się na znaczący wzrost

<sup>15</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 Polaków.

obciążenia kredytobiorcy ujawnionego w wartości raty kredytowej płaconej w danym okresie oraz wyceny łącznej zobowiązania wobec kredytodawcy. Wzrost kosztów obsługi kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych miał dla części kredytobiorców wyższą dynamikę niż wzrost średniego wynagrodzenia w gospodarce (w sektorze, w którym podejmowane jest przez nich zatrudnienie), tym samym powodował realną pauperyzację populacji kredytobiorców, szczególnie tych czerpiących dochód z pracy najemnej.

Sytuację pogarszał fakt, że stopy LIBOR, do których odnosił się koszt kredytu hipotecznego odnoszonego do walut obcych, były na bardzo niskim poziomie, co w przypadku ich wzrostu dodatkowo znacząco wpłynęłoby na koszty obsługi zadłużenia, dalej pogłębiając pauperyzację kredytobiorcy i jego rodziny (pośrednio wszystkich członków gospodarstwa domowego).

Z danych Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (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. Oznaczało to, że kredytobiorcy CHF generalnie nie powinni mieć problemów z obsługą zobowiązań (trzeba jednak mieć też na uwadze, że większość kredytów udzielono na niższe kwoty niż wartości kredytów w PLN, a ponadto większość kredytów została udzielona małżeństwom, w związku z czym przy ocenie ich sytuacji wzrost wynagrodzeń należałoby przemnożyć przez dwa, o ile oboje małżonkowie podjęło pracę).

Jednak UKNF podkreśla również, że ogólne wnioski prawidłowe dla ogółu kredytobiorców nie oddają wszystkich sytuacji jednostkowych. Należy zatem 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) (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 85–86).

## Sytuacja kredytobiorców

W omawianym zagadnieniu istotna jest dynamika dotycząca liczby i wartości kredytów, które objęte były procesem restrukturyzacji (niespłacane regularnie albo w ogóle niespłacane). W 2015 r. odnotowano dwukrotny wzrost liczby i wartości tego rodzaju kredytów (odpowiednio o 88,1 proc. i 122,1 proc.). W 2015 r. odnotowano też nieznaczny wzrost liczby i wartości kredytów, w przypadku których kredytobiorcy skorzystali z tzw. wakacji kredytowych (*Raport o sytuacji banków*

w 2015 roku..., 2016: 102). Nie było w tym wypadku zróżnicowania danych na kredyty złotowe i odnoszące się do walut obcych, gdyż kredyt restrukturyzowany był przewalutowany na złotówki.

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. Istotne wydaje się też dość szybkie pogorszenie jakości kredytów z 2009 r., których jakość jest porównywalna lub niższa niż portfela kredytów udzielonych przed 2007 r., kiedy relatywnie wysoki udział kredytów zagrożonych wynikał z „dojrzwania” 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) (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 104).

Sytuacja wykluczenia części uczestników rynku z transakcji wtórnych na rynku nieruchomości w wyniku ich „trwałego” związania z nieruchomością powodowała „zdławienie” rynku. Nadpodaż nieruchomości przy niskim realnym popycie (wyeliminowaniu części popytu) wpływała na spadek ich cen, a tym samym utratę potencjalnych korzyści przez ich właścicieli. S.J. Adamczyk doszedł do wniosku, że jeśli kredytobiorca utraciłby płynność i chciałby, albo byłby zmuszony, „wyjść z takiego kredytu” w trybie natychmiastowym, to mógłby być zmuszony do spłacenia kwoty o kilkadziesiąt procent wyższej od wartości kredytowanej nieruchomości. Spłacający ten kredyt zostałby uwięziony w swoim mieszkaniu, gdyż w wielu przypadkach pieniądze ze sprzedaży lokalu nie wystarczyłyby na spłatę kredytu. Jeśli nawet kredytobiorca pożyczał na niewielką część nieruchomości, to i tak w ocenie S.J. Adamczyka trudno mu się będzie pogodzić z faktem, że trzeba oddać do banku znacznie więcej, niż się pożyczyło (Adamczyk, 2014: 4).

Według analiz UKNF w różnych grupach kredytobiorców „frankowych” wystąpiły odmienne sytuacje (*Próby rozwiązania problemu...*, 2015: 9):

- w 2008 r. nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN, a nabyte przez nich nieruchomości utraciły pierwotną wartość rynkową i były wyceniane poniżej cen zakupu,
- w 2007 r. nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN, zaś nabyte przez nich nieruchomości zachowały pierwotne ceny zakupu,
- do końca 2006 r. nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN, jednak nastąpił również silny wzrost cen nieruchomości (niejednokrotnie przekraczający 100 proc., szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich).



Według J. Gwizdały 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 powodowały 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 popytu na mieszkania i wzrostem ich ceny. 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 (Gwizdała, 2012: 323 i nast.).

W momencie zaciągnięcia kredytu raty kredytów w PLN były znacznie wyższe niż raty kredytów w CHF. Zgodnie z raportem UKNF w momencie udzielenia kredytu wszyscy kredytobiorcy CHF płacili znacznie niższe raty niż kredytobiorcy PLN (w analizowanym przykładzie raty kredytów w PLN były przeciętnie od około 10 proc. do ponad 70 proc. wyższe od rat kredytów w CHF), co wynikało z dysparytetu stóp procentowych WIBOR i LIBOR CHF oraz stanowiło główną motywację do zaciągnięcia kredytu walutowego. 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 kredytów odnoszonych do CHF płacą wyższe raty niż kredytobiorcy w PLN (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 80).

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 w PLN (z nielicznymi wyjątkami), przy czym w najbardziej niekorzystnej sytuacji znajdują się kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt odnoszony do CHF w okresie czerwiec 2007–czerwiec 2008 (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 89).

Według wyliczeń UKNF dla większości generacji kredytów frankowych wzrost miesięcznej raty w stosunku do pierwszej raty wynosi ok. 30 proc. 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 30 proc. Wyjątek stanowią niektóre generacje kredytów udzielonych głównie na okres 15–20 lat, gdzie wzrost ten sięga 40–50 proc. (jest to pochodna długości okresu kredytowania – wydłużenie okresu kredytowania spowodowałoby zmniejszenie wysokości raty). 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 proc. niższe niż początkowe raty płacone przez kredytobiorców PLN. Faktem jest też, że pomimo wzrostu wysokości rat spłaty kredytów odnoszonych do CHF są one nadal znacznie niższe niż maksymalne raty spłaty, jakie musieli płacić kredytobiorcy PLN (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...*, 2016: 81–83).

Należy jednak podkreślić, że szacowanie relacji między kosztami rat w PLN i w CHF musi być ostrożne. Niezbędne jest branie pod uwagę oceny możliwości finansowych, jakie zakładało gospodarstwo domowe, przyjmując zobowiązanie do obsługi kredytu odnoszonego do walut obcych. Początkowe oceny i udział raty w budżecie gospodarstwa domowego zostały znacznie zaburzone. 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 domowych i ogromnego ryzyka dodatkowo wpływającego na ich uwarunkowania finansowe, rodzinne i społeczne.

Ujawniło się pokolenie „niewolników kredytowych” jako nowe zjawisko społeczne – życia 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 na kolejnym kredytowaniu i generowaniu spirali zadłużenia.

Po analizie elementów składowych 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. Uważa on, że o istnieniu dualizmu kontroli w ramach tego sposobu finansowania nabycia nieruchomości klient banku się dowie, gdy nie zrealizuje uzgodnionej w umowie dostawy rat, a bank zacznie egzekwować prawa wynikające z hipoteki i działający jeszcze do sierpnia 2016 r. BTE<sup>16</sup>. Autor artykułu ostatecznie dochodzi do wniosku, że nieruchomość stanie się bezwarunkową własnością kredytobiorcy

<sup>16</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 przez komornika.

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 (Adamczyk, 2014: 7–8).

## Identyfikacja i analiza pośrednich skutków społecznych kryzysu

Powyższa sytuacja zadłużenia znacznej grupy obywateli wywołuje pośrednie skutki społeczne i ekonomiczne. Doszło do zmniejszenia wydatków gospodarstw domowych, co bezpośrednio wpłynęło na pogorszenie się sytuacji gospodarczej kraju/regionu. Kredytobiorcy stracili z ich dyspozycji – w wyniku zmiany kursu CHF/PLN – znaczną kwotę, a mogliby ją przeznaczyć na wydatki konsumpcyjne i inwestycyjne, które generowałyby wpływy do budżetu państwa. Mniejsze niż potencjalnie możliwe do osiągnięcia PKB – w odniesieniu do scenariusza bez wzrostu obciążeń wynikających z zobowiązania kredytowego denominowanego w walutach obcych – skutkuje wynikającymi z tego mniejszymi wpływami podatkowymi z PIT, CIT i VAT. Można uznać, że wartości te były częściowo rekompensowane wzrostem dochodów podatkowych od sprzedaży mieszkań przez deweloperów.

Doszło do ograniczenia wzrostu gospodarczego na skutek zahamowanej konsumpcji i inwestycji oraz zmniejszenia potencjalnych wydatków rządowych. 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 przeniesienie kosztów na następne pokolenia. Skala tego wpływu, w tym wysokość kosztów, możliwa jest do wyznaczenia przy zastosowaniu modeli ekonometrycznych. Brak było jednak szczegółowych wyliczeń w tym zakresie z uwagi na nieprzewodzenie przez Ministerstwo Finansów analiz scenariuszowych.

Ponadto kredyty wywołały wzrost realnego popytu na mieszkania (nieruchomości). Doprowadziło to pośrednio do wzrostu cen nieruchomości (tabela 2), a tym samym pośrednio wymusiło na kredytobiorcy zaciągnięcie większego zobowiązania kredytowego, niż musiałby 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. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w latach 1998–2016 (w PLN)**

Rok	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
2016	4177	4063		
2015	3926	4066	3961	3925
2014	4129	4141	3880	3984
2013	4019	3879	3975	4228
2012	4130	4103	3915	3837
2011	3797	3819	3988	3829
2010	4372	4433	4657	3979
2009	3895	3924	3783	3964
2008	2970	3186	3478	3631
2007	2683	2650	3041	2890
2006	2560	2445	2557	2619
2005	2505	2336	2528	2388
2004	2412	2562	2386	2195
2003	2071	2332	2117	2432
2002	2400	2400	2484	2330
2001	2350	2490	2700	2500
2000	2245	2280	2300	2300
1999	1960	2150	2200	2220
1998				1930

Źródło: Rocznik Statystyczny GUS 2016.

Kredyty „zagrożone” mogą stanowić źródło potencjalnego ryzyka dla stabilności lokalnych rynków nieruchomości (w Warszawie mogłyby one stanowić 5–10 proc. rocznych obrotów, przy czym udział ten może się zwiększać na skutek stopniowego „dojrzewania” portfela). UKNF dokonał 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 (*Raport o sytuacji banków...*, 2016: 103).

Wysokie ryzyko pogorszenia się sytuacji gospodarczej i znacznego negatywnego wpływu na kondycję sektora finansowego przełożyło się na kondycję poszczególnych gospodarstw domowych – nie tylko tych, które posiadają kredyty w walutach obcych. Skalę zagrożenia identyfikuje fakt, że łączna wartość kredytów w CHF w 2015 r. stanowiła 40,1 proc., w EUR 7,9 proc., w innych walutach 0,8 proc. wartości całego portfela kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych w bankach.

Jak podkreśla w swoich analizach UKNF, problemem polskiego sektora bankowego jest nie tylko ryzyko kredytowe, ale również sposób refinansowania kredytów hipotecznych w walutach obcych. Ujawniały się przez to realne napięcia w bilansach

banków w momencie pojawienia się zawirowań na międzynarodowych rynkach finansowych. Większa skala takich zawirowań negatywnie wpłynęłaby na kondycję sektora bankowego, co przełożyłoby się na realne straty inwestorów i klientów banków, ostatecznie zagrażając gospodarstwu bezpieczeństwu kraju (Kwaśniak, 2013: 24, 25).

Warto także zwrócić uwagę na zagrożenie w postaci masowej skali pozwów sądowych przeciw bankom kredytodawcom. Mogłoby to zakłócić działania instytucji finansowych, a tym samym bezpośrednio zagrozić 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 nieuczciwe praktyki banków, prowadzonych zarówno na drodze powództw indywidualnych, jak i w trybie ustawy z 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym<sup>17</sup>.

Pokazało to, że klienci banków traktują praktyki bankowe jako nieuczciwe. Rodzi się także 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 w walutach. Kredytobiorcy zorganizowali się, tworząc aktywnie działające organizacje społeczne, których celem jest wzajemne wsparcie przy rozwiązywaniu problemów wynikających z zawartych umów kredytowych<sup>18</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, jakimi są banki i instytucje finansowe, które udzieliły kredytów odnoszących się do walut obcych.

Z jednej strony, zgodnie z ocenami banków oraz badaniami NBP, większość kredytobiorców „frankowych” charakteryzowała się ponadprzeciętnymi dochodami i była w lepszej sytuacji niż przeciętne gospodarstwa domowe w Polsce. Z drugiej zaś 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

---

<sup>17</sup> Według dostępnych informacji, obecnie w toku są grupowe postępowania przeciwko Bankowi Millennium SA (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne oraz pozew zbiorowy o ubezpieczenie niskiego wkładu), mBank SA (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne/unieważnienie umowy kredytu), Getin Noble Bank SA (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne/ unieważnienie umowy kredytu), BPH SA (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne), PKO BP SA (pozew zbiorowy o klauzule waloryzacyjne), Credit Agricole Bank Polska SA (pozew zbiorowy o ubezpieczenie niskiego wkładu). Szerzej: *Uzasadnienie do projektu ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki*, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016, s. 20.

<sup>18</sup> Przykładem może być Stowarzyszenie Stop Bankowemu Bezprawiu.

bankowy, które wskazywały, że nie wszystkie banki w pełni dostosowywały się do postanowień rekomendacji KNB/KNF (dotyczyło to również kredytów złotych) (*Raport o sytuacji banków...*, 2012: 87).

Powyższe potwierdza fakt, że w następstwie ograniczonej zdolności do finansowania narastającego zadłużenia występowały coraz częstsze przypadki upadłości konsumenckich i zlicytowania kredytobiorców. Było 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. Według KNF obserwowany był stały wzrost kredytów mieszkaniowych zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem. W maju 2013 r. wartość zagrożonych kredytów mieszkaniowych wynosiła już ponad 9,8 mld PLN, a ich udział w kredytach mieszkaniowych ogółem stanowił 3,0 proc., zaś udział kredytów przeterminowanych powyżej 30 dni wyniósł 4 proc. i wykazywał tendencję rosnącą.

Relatywnie niski wolumen kredytów mieszkaniowych w walutach ze stwierdzoną utratą wartości (1,9 proc. w maju 2013 r.) w porównaniu do odpowiedniego wolumenu kredytów złotówkowych (4,2 proc. w maju 2013 r.) był w znacznej części efektem przewalutowań tzw. „złych” kredytów odnoszonych do walut obcych na złote. Działania takie były podejmowane przez banki w momencie objęcia tych kredytów 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 obniżenie strat generowanych w systemie bankowym.

Po dokonaniu korekty (uwzględniającej przewalutowania) można było stwierdzić, że na koniec 2012 r. jakość kredytów złotych (2,63 proc.) była lepsza od tych odnoszonych do walut obcych (2,93 proc.) (Kwaśniak, 2013: 14). Szczególny wzrost kosztów obsługi kredytów odnoszonych do walut obcych nastąpił w 2015 r., a tym samym należy zakładać, że te statystyki byłyby w kolejnych okresach jeszcze bardziej niekorzystne dla kredytów odnoszonych do walut obcych. Przykładowo radykalne osłabienie złotówki wobec franka szwajcarskiego wepchnęło znaczną część kredytobiorców w populację grupy kredytów zagrożonych<sup>19</sup>.

Pojawiła się ponadto znacząca grupa kredytobiorców, którzy generują opóźnienia płatnicze, co dodatkowo wpływa na koszt obsługi kredytu, skutecznie eliminując te osoby z aktywności konsumpcyjnej i rynkowej. Zwiększająca się pula „złych”

---

<sup>19</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.

kredytobiorców przekłada się na zwiększenie kosztów pozostałych, gdyż instytucja kredytodawcy przenosi koszty pokrycia strat na innych klientów. Według danych UKNF na koniec 2015 r. w portfelach banków znajdowało się 35,6 tys. kredytów zagrożonych (1,8 proc. ogólnej liczby kredytów) oraz 34,3 tys. opóźnionych w spłacie powyżej 30 dni (1,8 proc. ogólnej liczby kredytów). Oznacza to spadek 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 PLN), przy czym skala zjawiska była wyższa, niż wynikało to z wcześniejszych prognoz (*Raport o sytuacji banków...*, 2016: 101).

Ostatnim wstępnie zidentyfikowanym obszarem następstw społecznych były skutki ocierające się o zmiany psychiczne, jak na przykład zwiększony stres, przemęczenie poszczególnych członków rodziny (żywicieli), depresja (doprowadzająca poszczególne osoby do czasowego wyłączenia z pracy zawodowej i konieczności opieki psychologicznej i psychiatrycznej). Dochodziło 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 były rozwody i wynikające z nich alimenty. U niektórych kredytobiorców pojawiało się poczucie przegrania, niższej wartości i wykluczenia społecznego.

## Zagrożenia dla banków

Pomimo relatywnie niskiego udziału kredytów zagrożonych portfel kredytów mieszkaniowych generuje istotne ryzyko dla banków i powoduje konieczność zwiększania zabezpieczeń (podwyższa koszt funkcjonowania tych instytucji). Wynika to przede wszystkim z (Kwaśniak, 2013: 15):

- koncentracji portfela – w aktywach 10 banków znajduje się ponad 80 proc. kredytów mieszkaniowych, stanowiąc ponad 32 proc. ich sumy bilansowej,
- wysokiego udziału kredytów odnoszonych do walut obcych – kredyty te stanowią ponad 54 proc. portfela kredytów mieszkaniowych,
- wysokie wartości LTV znacznej części portfela (tabela 3)<sup>20</sup>,

<sup>20</sup> LTV jest to wskaźnik, który określa relację wysokości kredytu do wartości zabezpieczenia (nieruchomości). Z uwagi na znaczne zmiany kursowe obecne wartości LTV i ich struktura w poszczególnych bankach wypadają bardzo niekorzystnie. Wysokie LTV wzbudza obawy m.in. o sytuację finansową banków w przypadku pogorszenia spłacalności tych kredytów (kwestia niskiej skali odzysku) oraz o sytuację



- 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.

**Tabela 3. Struktura portfela kredytowego w 2015 roku według bieżącej wartości LTV**

Struktura portfela kredytowego według bieżącej wartości LTV/Liczba kredytów (sztuki)					Wartość kredytów (mln PLN)			
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 proc.	1 310 178	953 680	356 498	291 985	183 070	124 238	58 832	46 440
> 80 proc.–100 proc.	402 426	309 248	93 178	64 738	99 156	67 998	31 158	20 886
> 100 proc.	229 438	48 825	180 613	165 947	88 327	12 238	76 089	70 289
w tym								
do 50 proc.	778 720	565 997	212 723	177 534	71 464	48 631	22 833	19 220
> 50 proc.– 80 proc.	531 458	387 683	143 775	114 451	111 605	75 607	35 999	27 220
> 80 proc.–90 proc.	233 408	185 871	47 537	33 791	55 492	40 251	15 241	10 394
> 90 proc.–100 proc.	169 018	123 377	45 641	30 947	43 664	27 747	15 917	10 492
> 100 proc.–110 proc.	67 540	31 151	36 389	27 416	20 887	7205	13 682	10 259
> 110 proc.–120 proc.	35 038	7607	27 431	24 238	12 566	1918	10 648	9377
> 120 proc.–130 proc.	26 672	3110	23 562	22 361	10 385	869	9517	9042
> 130 proc.–140 proc.	22 428	1624	20 804	20 221	9196	510	8685	8430
> 140 proc.–150 proc.	18 693	803	17 890	17 664	7983	274	7710	7608
> 150 proc.–200 proc.	50 557	2253	48 304	47 957	23 062	800	22 261	22 064
> 200 proc.	8510	2277	6233	6090	4248	662	3586	3509

Źródło: Raport o sytuacji banków w 2015 roku (2016: 100).

Z powyższego zestawienia wynika, że mamy do czynienia ze znaczną częścią populacji kredytobiorców, u których  $LTV > 100$  proc. i ten udział w populacji kredytów odnoszonych do walut obcych jest znacznie wyższy niż udzielonych w złotych. Tego typu ryzyko powinno być zabezpieczane. Powyższa sytuacja tłumaczona jest przez UKNF nadmiernym ryzykiem podjętym w przeszłości przez część klientów

finansową gospodarstw domowych, które zostały objęte procesami windykacyjnymi. Należy podkreślić, że część z nich pomimo sprzedaży zadłużonej nieruchomości pozostała z bardzo wysokimi zobowiązaniami wobec banków, które udzieliły im kredytu odnoszącego się do walut obcych).



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, co wpłynęło na wzrost LTV kredytów udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości (*Raport o sytuacji banków...*, 2016: 101).

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.

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

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 w przypadku wystąpienia zakłócenia wszystkie koszty obciążą takie gospodarstwa (Kwaśniak, 2013: 16). Dla części gospodarstw oznacza to potencjalne bankructwo.

## Zagrożenia dla gospodarki

Znaczny udział kredytów hipotecznych walutowych 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. Od stycznia 2016 r. poszczególne agencje ratingowe wyraźnie w swoich ocenach podnosiły temat ryzyka wynikającego z dużego udziału kredytów odnoszonych do walut obcych w portfelach banków prowadzących działalność

na terenie kraju. Deklarowały, że nieumiejętne rozwiązanie tego problemu może zostać negatywnie ocenione i skutkować będzie obniżeniem ratingu Polski. Na takie ryzyko zwracała uwagę również KNF (Kwaśniak, 2013: 17).

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 (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 skutki finansowe banków w przypadku podjęcia próby rozwiązania problemów z kredytami odnoszonymi do walut obcych). Realny wpływ powyższych zjawisk na ocenę wypłacalności poszczególnych instytucji finansowych powoduje ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania działalności bankowej oraz podwyższa jego koszt (Kwaśniak, 2013: 17).

Negatywny wydźwięk miało przeświadczenie, 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. Centrum Grabskiego w swoim raporcie zauważyło, że duże zastrzeżenie kredytobiorców budzą zapisy umów kredytowych, w których występują tzw. 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 zostałyby prawomocnym wyrokiem Sądu za niedozwolone, byłyby wpisywane do „Rejestru klauzul niedozwolonych” i od tego momentu stosowanie ich w umowach z konsumentami stawałoby się zakazane (Centrum Grabskiego, 2016: 40). Jednak duża część umów zawartych od 2000 roku posiadała takie zapisy, zaś kredytobiorcy obarczali za ten stan instytucje nadzoru, które w ich przekonaniu zaniedbały swoje obowiązki.

Warto też podkreślić, że rozumowanie banków, a także organów regulujących (Komisji Nadzoru Finansowego, Rady Polityki Pieniężnej) stanowiło zaprzeczenie teorii cyklu koniunkturalnego (Kolasa, 2012: 68). Wszystko to generowało zjawisko „przegrzania” gospodarki, a zatem stanowiło preludium dla kryzysu gospodarczego, którego pierwsze sygnały można było zauważyć już w 2006 r. w USA, a który dotarł do Polski pod koniec 2008 r. 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 z czasem (Winiecki, 2009: 25–26). Podobnie jak większość krajów dotkniętych kryzysem gospodarczym, 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 lokowaniem środków w bezpieczniejsze aktywa, z których jednym z najważniejszych stał się frank szwajcarski, waluta, do której indeksowane było kilkaset tysięcy kredytów hipotecznych Polaków (Wisłowski, 2014:183).

Według Martysza i Rzeszutek (2015: 369) na utratę zaufania wobec instytucji finansowych w Polsce w ostatnich latach miało wpływ wiele czynników, ale do najważniejszych nieprawidłowości i zdarzeń wpływających na poziom zaufania do rynku finansowego należy zaliczyć m.in.:

- działający na podstawie schematu piramidy finansowej parabank Amber Gold,
- instytucje finansowe wprowadzające klientów w błąd w procesie podejmowania decyzji o lokowaniu środków w tzw. polisolokaty 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.

Pośrednim skutkiem niemożliwości poradzenia sobie z kosztem kredytu (koszty kredytu zwiększają się szybciej niż wzrost wynagrodzenia) była emigracja zarobkowa. To zjawisko doprowadziło do wielu dodatkowych kosztów społecznych (rozbięcie rodzin, utrata zasobów pracy dla rynku krajowego, drenaż kompetencji), które bezpośrednio lub pośrednio pogorszyły kondycję gospodarki. Wpływają na zwiększenie ryzyka społecznego wynikającego przykładowo ze starzenia się społeczeństwa czy są zjawiskiem następczym emigracji, przyczyniając się do niekorzystnych zmian demograficznych.

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.

\*\*\*

Zwiększenie sumy zobowiązań bezpośrednio i pośrednio pogorszyło i nadal pogarsza sytuację kredytobiorców i ich gospodarstw domowych, wpływając na generowanie realnych negatywnych skutków społecznych. Dalsze utrzymywanie w systemie finansowym kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych wytworzy

narastające zagrożenia w gospodarce, społeczeństwie, ale też pojedynczych gospodarstwach domowych oraz u samych kredytobiorców.

Zagrożenie zaniechania konstruowania polityki publicznej w tym obszarze odnosi się zarówno do tych posiadających, jak również nieposiadających zobowiązań wynikających z kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych. Nie jest przesadą stwierdzenie, że wszyscy byliśmy, a wręcz nadal jesteśmy kredytobiorcami kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych, gdyż koszty kryzysu wynikającego z ich zaistnienia ponosił i nadal ponosi w sposób bezpośredni i/lub pośredni każdy uczestnik rynku.

Rozważany obecnie model rozwiązania tego problemu powinien wynikać z pełnej analizy kosztów i korzyści interwencji, jak i zaniechania, czyli utrzymania *status quo*. Niezbędne byłyby 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). Kredyt (jego wielkość oraz miesięczny koszt) musiałby 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 ograniczać jego zdolności do zaspokajania potrzeb rozwojowych i bieżącej konsumpcji.

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” (*Raport o sytuacji banków...*, 2016: 96).

## Bibliografia

- Adamczyk, S.J. (2014). *Společna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004–2008*. Warszawa, <http://www.klubinteligencjipolskiej.pl/2013/11/spoleczna-odpowiedzialnosc-sektora-bankowego-z-perspektywy-kredytow-w-chf-czesc-1/>
- Bartoszewicz, A. (2016). *Analiza dotycząca społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Raport końcowy*. Warszawa.

- Bartoszewicz, A. (2017). Społeczne skutki kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. *Zeszyty Naukowe Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego w Zielonej Górze*, 6.
- Biała księga kredytów frankowych w Polsce (2015). Warszawa: Związek Banków Polskich.
- Brown, M., Peter, M., Wehrmüller, S. (2009). *Swiss Franc Lending in Europe*. Swiss National Bank.
- Chmielewska, I. (2015). Transfery z tytułu pracy Polaków za granicą w świetle badań Narodowego Banku Polskiego. *Materiały i Studia*, 314. Warszawa: Instytut Ekonomiczny.
- Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce. Stan na czerwiec 2006 r. (2006). Warszawa: Komisja Nadzoru Bankowego.
- Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce stan na czerwiec 2008 r. (2008). Warszawa: Komisja Nadzoru Finansowego.
- Gwizdała, J. (2012). Rynek kredytów hipotecznych w warunkach światowego kryzysu finansowego, w: Pyka I., Cichorska J. (red.), *Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania*. Bankowość. Katowice: Uniwersytet Ekonomiczny.
- Informacja w zakresie skutków projektu ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i umów pożyczki. Wpływ na instytucje kredytowe (2016). Warszawa: Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.
- Kolasa, M. (2012). Teoria realnego cyklu koniunkturalnego. *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów SGH*, 119.
- Konsekwencje decyzji o uwolnieniu kursu CHF wobec EUR przez SNB dla portfela kredytów walutowych i sektora bankowego w Polsce (2015). Działania banków i Związku Banków Polskich.
- Kulczycki, M. (2015). Sektor bankowy w Polsce – sytuacja w 2014 roku i wyzwania na przyszłość. Warszawa: Akademia Finansów i Biznesu Vistula.
- Kwaśniak, W. (2013). *Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce*. Prezentacja. Warszawa: Zastępca Przewodniczącego KNF, Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej oraz Instytucji Płatniczych, Wydział Analiz Sektora Bankowego.
- Martysz, Cz., Rzeszutek, M. (2015). Znaczenie i rola zaufania na rynku finansowym, w: Ostaszewski J. (red.), *O nowy ład finansowy w Polsce, Rekomendacje dla animatorów życia gospodarczego*. Warszawa: Szkoła Główna Handlowa.
- Ocena wpływu na sytuację sektora bankowego i polskiej gospodarki propozycji przewalutowania kredytów mieszkaniowych udzielonych w CHF (2013). Warszawa: Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.
- Portret frankowicza – dane Biura Informacji Kredytowej, <https://www.bik.pl/informacje-prasowe/-/article/2016-05-25-portret-frankowicza> (dostęp: 25.05.2016).
- Projekt ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i umów pożyczki (2016). Warszawa: Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.
- Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki (2016). Warszawa: Sejm Rzeczypospolitej Polskiej.
- Próby rozwiązania problemu związanego z portfelem kredytów CHF (2015). Warszawa: Materiał na Forum Bankowe 2015, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.
- Przegląd stabilności systemu finansowego I półrocze 2006(2006). Warszawa: NBP.

- Raport. Kredyty frankowe strony sporu i ich argumenty* (2016). Kraków: Centrum Grabskiego.
- Raport o sytuacji banków w 2011 roku* (2012). Warszawa: Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.
- Raport o sytuacji banków w 2015 roku* (2016). Warszawa: Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.
- Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* (2013). Warszawa: Komisja Nadzoru Finansowego, [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)
- Szelągowska, A. (2010). *Współczesna bankowość hipoteczna*. Warszawa: CeDeWu.
- Winiecki, J. (red.) (2009). *Kryzys globalny, Początek czy koniec?*. Gdańsk: Towarzystwo Ekonomistów Polskich.
- Wisłowski, M. (2014). Kredyty hipoteczne w CHF udzielane klientom polskich banków jako element wpływający na zarządzanie złotym polskim. *Przedsiębiorczość i Zarządzanie*, 9(15), cz. 3, Wydawnictwo SAN.
- Zalecenie Europejskiej Rady do spraw Ryzyka Systemowego z dnia 21 września 2011 r. dotyczące kredytów w walutach obcych* (ERRS 2011/1).