

Szanowni Państwo,

Oddajemy w wasze ręce analizę przygotowaną przez Andrzeja Reicha – lidera Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym. Autor opracowania poddaje analizie kształtowanie się rat kredytów walutowych i złotych krok po kroku, od momentu ich udzielenia, w kontekście kluczowych mechanizmów mających na nie wpływ. Poniżej prezentujemy główne wnioski z raportu, jednocześnie zachęcając do całościowej lektury analizy.

Najważniejsze wnioski:

- Powszechnie wyrażane jest przekonanie, że kredytobiorcy walutowi płacą bankowi więcej, niż złotówkowi. Jednak dotyczy to jedynie części kredytów, na przykład kredytów 30-letnich zaciągniętych między początkiem 2007 i marcem 2009 roku, choć prawdą jest, że w tym okresie sprzedaż kredytów była największa.
- Klienci, którzy zaciągnęli **kredyty w złotych przed końcem 2006 roku na 30 lat zapłacili dotąd bankowi więcej, niż gdyby zadłużyli się we frankach szwajcarskich**. W dodatku suma rat zapłacona dotąd (czerwiec 2021) dla kredytów zaciągniętych w czerwcu 2006 roku i wcześniej przekroczyła już początkową kwotę kredytu, a im wcześniej zaciągnięty był kredyt, tym różnica ta jest większa. Co więcej, choć suma rat przekroczyła już kwotę pożyczonego kapitału, do spłaty pozostaje wciąż 2/3 tej kwoty.
- Tak duża suma zapłaconych dotąd rat wynika z faktu, iż stopy procentowe dla złotówki były bardzo wysokie, znacznie wyższe niż dla franka. Dla przykładu: w przypadku kredytu walutowego zaciągniętego w maju 2006 **część odsetkowa stanowiła 63% raty, a kapitałowa 37%**, podczas gdy w przypadku kredytu w złotych **część odsetkowa stanowiła aż 85%, a kapitałowa zaledwie 15% raty**, która w dodatku była wtedy znacznie wyższa niż rata kredytu walutowego.
- Całociowy ekonomiczny obraz kredytów walutowych nie jest możliwy do przedstawienia, ponieważ większość z nich jest nadal spłacana. Musimy brać pod uwagę to, że **64%** udzielonych kredytów walutowych miało okres zapadalności dłuższy niż 20 lat. Czyli do ich spłacenia klienci mają jeszcze kilka - kilkanaście lat. Nie da się przewidzieć, jak sytuacja rynkowa będzie się zmieniała w kolejnych latach, również w kontekście analogicznych kredytów złotówkowych.
- Kredyt walutowy nie może być w rzeczywistości kredytem złotowym. Gdyby w przypadku kredytu walutowego zobowiązanie było faktycznie wyrażone w złotych, na rynku funkcjonowałyby dwa kredyty złote: tańszy (nisko oprocentowany) i droższy (wysoko oprocentowany), choć oba byłyby finansowane tymi samymi złotówkami, o tej samej cenie.
- **W omawianym okresie rata dla kredytu we frankach szwajcarskich była znacznie niższa niż w przypadku kredytu złotowego**, ponieważ stopa procentowa dla franka szwajcarskiego (LIBOR CHF 3M) była znacznie niższa niż dla złotówki (WIBOR 3M).

Ponadto, w miarę krystalizowania się członkostwa Polski w Unii Europejskiej umacniała się złotówka. W konsekwencji osoby, które zaciągnęły kredyt walutowy dość szybko zauważały, że nie tylko ich zadłużenie maleje w funkcji czasu, co jest rzeczą dość naturalną, ale maleją również raty. W tym przypadku powodem była umacniająca się złotówka. Rata kredytu walutowego, wyrażona w walucie, po przemnożeniu przez kurs coraz silniejszej złotówki, sama malała w czasie.

- Tezie, że kredyt walutowy jest w rzeczywistości kredytem w złotych, towarzyszy pogląd, jakoby banki udzielające kredytów (rzekomo) walutowych nie dysponowały stosowną walutą. Miało to dawać bankom nieuzasadnione zyski kosztem kredytobiorców. Podobnie jak w innych przypadkach, **nigdy nie podjęto nawet próby przedstawienia jakichkolwiek poważnych argumentów** wspierających to stanowisko.
- Faktyczna kwota zobowiązania zależy od kursu wymiany w momencie uruchamiania środków i jest równa potrzebnej kwocie w złotych podzielonej przez kurs wymiany waluty. Tej samej kwocie 300 tysięcy złotych w maju 2008 roku (kurs nieco ponad 2 złote za franka) odpowiadało zobowiązanie w wysokości ponad 140 tysięcy franków, ale w maju 2011 roku, gdy frank kosztował ponad 3 złote, było to już mniej niż 100 tysięcy franków.
- Często pojawia się teza, że kredytu walutowego nie da się spłacić, ponieważ rata jest większa niż była, a zadłużenie zamiast maleć też rośnie, wobec czego nie da się go spłacić. Teza ta nie jest jednak prawdziwa. Zobowiązanie jest wyrażone w walucie (na przykład we franku szwajcarskim) więc wysokość raty i kapitał pozostały do spłaty należy oceniać właśnie w tej walucie, a te zachowują się zgodnie z harmonogramem spłat. Przechodząc do równowartości w złotych, trzeba pamiętać, że wzrost kapitału do spłaty jest kompensowany wyższą ratą (obie te wartości zmieniają się w tej samej proporcji) i ostatnia rata zostanie spłacona w terminie przewidzianym harmonogramem.
- Koszt kredytu zależy od: oprocentowania, kursu walutowego, okresu zapadalności kredytu, ale również od momentu zaciągnięcia zobowiązania. Porównanie kosztu obsługi kredytu walutowego z porównawczym złotowym w okresie od jego zaciągnięcia do połowy 2021 roku pokazuje, że obsługa kredytu walutowego zaciągniętego w pewnych okresach (na przykład dla kredytu 30-letniego byłoby to przed końcem 2006 roku, lub od kwietnia 2009 roku) jest – jak dotąd tańsza niż w przypadku kredytu porównawczego w złotych. Relacja ta zmienia się powoli na korzyść złotówki w miarę skracania okresu zapadalności. Z drugiej strony należy też pamiętać, że kredyt 30-letni z roku 2006 ma prze sobą 15 lat spłaty i wiele się w tym czasie może wydarzyć.
- Dla zobrazowania sytuacji kredytów walutowych konieczne jest wzięcie pod uwagę wskaźnika LtV – czyli relacji wysokości zaciągniętego przez kredytobiorcę zobowiązania do wartości hipoteki. Ceny nieruchomości nie maleją, a wręcz rosną. Biorąc pod uwagę kredyt na zakup nieruchomości za kwotę 300 tysięcy złotych według ówczesnych średnich cen rynkowych, oraz jej wartość według średnich cen z połowy 2020 roku widać, że w przypadku kredytu 30-letniego LtV osiąga 100% (wartość wyjściowa w momencie uruchomienia kredytu) jedynie, gdy kredyt zaciągany był w pierwszej połowie 2008 roku i dochodzi do 110% dla kredytów uruchamianych pod koniec 2008 roku. W tych przypadkach kredytobiorcy walutowi mogą napotykać istotne przeszkody, by sprzedać bądź zamienić kredytowaną nieruchomość.

- Rata kredytu walutowego w omawianym okresie była zawsze niższa od raty porównawczego kredytu w złotych. Powodem były znacznie wyższe stopy procentowe dla złotych. Późniejsze zmiany stóp procentowych i kursu wymiany sprawiły, że relacja ta ulegała zmianie, choć okres, gdy to następowało, zależał silnie od momentu zaciągnięcia kredytu i okresu zapadalności. Trzeba jednak pamiętać, że – zwłaszcza przy dłuższych okresach zapadalności – względny wzrost raty kredytu walutowego, był dużo niższy niż względny spadek raty kredytu porównawczego. **W przypadku kredytu 30-letniego zaciągniętego w połowie 2008 roku wzrost ten wyniósł około 30%, natomiast rata kredytu porównawczego spadała o 45%.** Obserwowana obecnie duża różnica wysokości rat wynika więc ze znacznego spadku oprocentowania złotych, a nie ze wzrostu kursu franka.
- Wzrost kursu franka spowodował wzrost zadłużenia i raty, z tym, że wysokość raty była silnie skompensowana spadkami stóp procentowych franka. Chcąc ocenić skutki zmiany tych parametrów rynkowych należy odnieść je do średniego wynagrodzenia w poszczególnych latach. We wszystkich analizowanych przypadkach stosunek raty do wynagrodzenia (tzw. wskaźnik Dtl) malał, choć zdarzały się krótkie okresy wzrostu. Obecnie stosunek ten jest w każdym przypadku niższy niż w momencie zaciągnięcia kredytu o 20% i więcej – Oczywiście, porównanie to nie uwzględnia wszelkich sytuacji losowych, jak utrata pracy, choroba, zmiana sytuacji rodzinnej itp.

Podsumowanie:

- Analiza przedstawiona w Raporcie ma na celu pokazanie wielowymiarowości problematyki kredytów walutowych. Ta wielowymiarowość wynika z najprostszego ekonomicznego faktu – zależności nie tylko od wysokości stopy procentowej, ale i od rynkowego kursu waluty, który nieustannie się zmienia i którego wysokości nie sposób przewidzieć, zwłaszcza w kontekście tak długiej zapadalności walutowych kredytów zaciągniętych na zakup nieruchomości (kilkadziesiąt lat).
- Nawet dwa kredyty walutowe zaciągnięte w kolejnych dniach na tę samą kwotę, z tym samym oprocentowaniem, o tym samym okresie zapadalności, będą się od siebie różniły, nawet znacząco. Każdy kredyt walutowy, patrząc z perspektywy czysto finansowej, wymaga więc indywidualnej analizy i indywidualnego podejścia.
- Analiza obejmuje okres do połowy 2021 roku. Dane z tego okresu są pewne. Wiadomo między innymi, że kredyty walutowe są spłacane lepiej niż kredyty złotowe w tej samej grupie rówieśniczej. Nie da się przewidzieć, jak sytuacja rynkowa będzie się zmieniała w kolejnych latach. Wszystko może się zdarzyć, a więc i to, że kredyty walutowe znowu staną się zdecydowanie tańsze niż złotowe, zwłaszcza w perspektywie tendencji podwyższania stóp procentowych. Pojawia się więc uzasadnione pytanie, czy w tej sytuacji rozstrzygnięcia dotyczące spłacanych nadal kredytów mogą prowadzić do nierównego traktowania klientów wobec prawa. Jest to problem bardzo istotny i należałoby się nad nim głęboko zastanowić.