

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KLUBU ODPOWIEDZIALNYCH FINANSÓW PRZY EKF W ROKU 2022

KLUB
ODPOWIEDZIALNYCH
FINANSÓW

EUROPEAN
FINANCIAL
CONGRESS



**INICJATORZY KLUBU ODPOWIEDZIALNYCH FINANSÓW
PRZY EUROPEJSKIM KONGRESIE FINANSOWYM**



**CZŁONKOWIE KLUBU ODPOWIEDZIALNYCH FINANSÓW
PRZY EUROPEJSKIM KONGRESIE FINANSOWYM**



Tematem, który w pełni zdominował prace Klubu Odpowiedzialnych Finansów w roku 2022 była sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych. Szybki wzrost stóp procentowych, a w konsekwencji rat sprawił, że wielu kredytobiorców znalazło się w trudnej sytuacji finansowej. Prace rozpoczęły się jeszcze w grudniu 2021. Rok później zostały zaprezentowane najważniejsze rekomendacje dotyczące niezbędnych zmian w organizacji i sposobie działania rynku kredytów mieszkaniowych. W tym czasie Klub brał udział w sześciu dyskusjach panelowych, z których przygotował pięć. Prace nad Raportem – propozycją nowego kształtu rynku kredytów mieszkaniowych objęły ekspertyzę grupową, w której wypowiedziało się ponad 60 ekspertów, trzy duże dyskusje robocze w gronie ekspertów, konsultowanie i publikację Raportu, oraz sformułowanych na jego podstawie rekomendacji. Szczegółowe prace dotyczące wybranych, szczególnie ważnych zagadnień, będą kontynuowane w pierwszym półroczu 2023.

Kwiecień 2022 Seminarium Ryzyko i Regulacje w sektorze bankowym

Gwarantowany kredyt mieszkaniowy – co dalej z LtV¹

W dyskusji, której gospodarzem był Klub Odpowiedzialnych Finansów, udział wzięli:

- **Janina Harasim**, prof. zw. dr hab. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
- **Marcin Gadomski**, Wiceprezes Zarządu Banku Pekao S.A., nadzorujący Pion Zarządzania Ryzykami
- **Kamil Liberadzki**, Dyrektor Departamentu Rozwoju Regulacji w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego, profesor Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie
- **Jacek Łaszek**, profesor Szkoły Głównej Handlowej, doradca, Narodowy Bank Polski
- **Rafał Kozłowski**, Senior Expert, McKinsey & Company
- **Andrzej Reich**, Lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów

Z dyskusji wynikało, że wiosną 2022 obraz rynku kredytów mieszkaniowych nie był jednoznaczny. Jak się wydawało, wzrost inflacji, a w konsekwencji stóp procentowych i rat kredytów mógł prowadzić do pogorszenia jakości portfela tych kredytów, ale z zdanych nadzoru dotyczących NPL wynikało, że następuje lekka poprawa jakości portfela. Tempo wzrostu zaciąganych kredytów było skorelowane z tempem wzrostu cen nieruchomości, co było zjawiskiem naturalnym. Ale w obliczu narastającego ryzyka stopy procentowej musiał jednak niepokoić fakt, iż w dalszym ciągu na rynku dominowały kredyty na zmienną stopę.

Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym zniósła dla jej beneficjentów wkład własny. Jest to działanie prospołeczne, ponieważ ułatwia młodym ludziom zaciąganie

¹ Zapis dyskusji znajduje się pod adresem <https://www.efcongress.com/ryzyko-i-regulacje-w-sektorze-bankowym/wideo-ryzyko-i-regulacje/#youtube-1> (początek 0:48:45)

kredytów mieszkaniowych pomimo braku środków na sfinansowanie wkładu własnego. Jednocześnie jednak zwiększa ona ryzyko dla kredytobiorcy, ponieważ może prowadzić do większego zlewarowania i prowadzi do wyższych rat kredytu. Z kolei bank jest chroniony dzięki gwarancji BGK.

Prawdziwym wyzwaniem w tej sytuacji stała się niska dostępność kredytu. Kredyt na 300 tysięcy złotych wymagał miesięcznego dochodu brutto na poziomie 20 tysięcy złotych, wobec czego znacznej części potrzebujących nie stać na kredyt. Dotyczyło to zwłaszcza ludzi młodych.

Paneliści wskazywali w dyskusji sposoby na pogodzenie postawy prospołecznej z wymaganiami ostrożnościowymi. W wielu krajach stosowane są ułatwienia adresowane do osób młodych, o mniejszych dochodach. Dla przykładu, łagodniejsze wymagania stosowane są w Czechach dla osób w wieku poniżej 36 lat. W USA od blisko 100 lat funkcjonują Fannie Mae i Freddy Mac, za pośrednictwem których państwo wyposaża banki w tańszą płynność. Następnie skupują one udzielone kredyty wspierając w ten sposób młodych, mniej zamożnych klientów. Kupowane kredyty muszą być bezpieczne, a to oznacza między innymi stosowanie standardowej umowy.

Paneliści pytani byli o rozwiązanie, które – ich zdaniem – byłoby prospołeczne i akceptowalne z ostrożnościowego punktu widzenia. Z ich wypowiedzi wynika, że w krajach o spójnej polityce mieszkaniowej na ogół stosuje się rozwiązania adresowane do ludzi młodych, kupujących swoje pierwsze w życiu mieszkanie (FTB – First Time Buyers). Jednym z rozwiązań jest akceptacja wyższego LtV, ale nie wyższego niż 95%. Powszechnie uważa się, że całkowite zniesienie wkładu własnego jest szkodliwe. Działania państwa nastawione są natomiast na zwiększenie dostępności kredytu mieszkaniowego, dzięki czemu ludzie młodzi mają większe szanse na kupno pierwszego w życiu mieszkania.

Aby ten stan osiągnąć potrzebne są przede wszystkim: tani kredyt na stałą stopę (zniesienie ryzyka stopy procentowej), standardowa umowa kredytu mieszkaniowego (zniesienie ryzyka prawnego), dostosowanie otoczenia regulacyjnego do możliwości FTB (ale przy zachowaniu wkładu własnego, choć w niższej wysokości), oraz odpowiednio zaprojektowane wsparcie finansowe ze strony państwa.

Maj 2022 Seminarium Zarządzanie Ryzykiem i Kapitałem

Kumulacja i narastanie ryzyk prawnych w relacjach z kredytobiorcami²

W dyskusji, której gospodarzem był Klub Odpowiedzialnych Finansów, udział wzięli:

- **Marcin Liberadzki**, prof. SGH, Doradca ekonomiczny Marszałka Senatu, radca prawny
- **Cezary Stypułkowski**, Prezes Zarządu, mBank S.A.

² Zapis dyskusji znajduje się pod adresem: <https://www.efcongress.com/zrk/wideo-zrk/#youtube-4>

- **Marek Wierzbowski**, Profesor nauk prawnych, Uniwersytet Warszawski, Partner w Kancelarii Prof. Wierzbowski & Partners
- **Andrzej Reich**, Lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy EKF

Dyskusja dotyczyła niepokojąco nasilającego się zjawiska. Narastający w ostatnich latach spór konsumentów z bankami doprowadził do niebezpiecznej kumulacji ryzyka prawnego. Jego materializacja, zważywszy na skalę i skutki finansowe, może w znacznym stopniu zagrozić stabilności polskiego systemu finansowego. Jednakże, zważywszy na sposób prowadzenia sporu, stawiane w pozwach zarzuty pod adresem banków, a nawet próby unieważniania kredytów walutowych udzielonych przedsiębiorcom, nie sposób nie dostrzec dążenia adwersarzy banków do możliwości podważania każdej długoterminowej umowy z bankiem, bez względu na to kto jest jej stroną i czego ta umowa dotyczy.

Stabilność prawna i kumulacja ryzyka prawnego, należą do najbardziej gorących i najtrudniejszych tematów. U źródła ich leżą niekorzystne warunki rynkowe, a nie zagadnienia prawne. Kwestionowanie po latach umów kredytowych zawartych zgodnie z obowiązującymi przepisami podważa zaufanie do banków i do stabilności polskiego systemu prawnego.

Paneliści polemizowali z opinią, że klienci nie byli świadomi istnienia ryzyka. Byli przy tym zgodni, że nie istnieją kredyty mieszkaniowe wolne od ryzyka. Ich zdaniem, z zaciąganiem kredytu mieszkaniowego powinno być tak, jak z kupowaniem używanego samochodu, czy sprzętu elektronicznego, gdy kupujący, przy wsparciu znajomych ekspertów sprawdza każdy szczegół. Przyszły kredytobiorca powinien otrzymywać projekt umowy na 30 dni i w tym czasie obowiązkowo konsultować z prawnikiem poszczególne postanowienia umowy i związane z nimi czynniki ryzyka.

Powraca stale pytanie, czy sektor bankowy mógł zrobić więcej, by ograniczyć ryzyko i podnieść świadomość klientów. Jeden z panelistów podał jako przykład broszurę dotyczącą kredytów hipotecznych, wydaną przez Fundację Kredytu Hipotecznego około roku 2006 – 2007, w której zostały szczegółowo omówione podstawowe czynniki ryzyka, w tym stopy procentowej i walutowego. Nie zmienia to faktu, że zbyt duże ryzyko, w tym przede wszystkim ryzyko rynkowe, nałożone na klientów jest źródłem ich protestów.

Powraca kwestia umowy kredytowej i znajdujących się w niej warunków niedozwolonych. Nasuwa się tu spostrzeżenie, że strony sporu nie są tak samo traktowane. Instytucje odpowiedzialne za ochronę konsumentów, zabierając obecnie głos w sprawach sporów, gdy odnoszą się do klauzul w umowach zawartych w przeszłości, wydają stanowiska ex-post, Nie wydają jednak stanowisk ex-ante, które definiowałyby umowę pozbawioną wad prawnych. Opiniami tych organów kierują się też sądy, które odwołują się do standardów aktualnych i w swych ocenach nie biorą pod uwagę standardów obowiązujących w okresie zawierania kwestionowanych obecnie umów.

Czerwiec 2022 Europejski Kongres Finansowy

Debata Okrągłego Stołu: Nowy kształt rynku kredytów mieszkaniowych³

Gospodarzem debaty był Europejski Kongres Finansowy. Od strony merytorycznej debatę przygotował Klub Odpowiedzialnych Finansów. Patronatu medialnego udzielił Business Insider. W debacie udział wzięli:

- **Alexander Fleischmann**, Dyrektor Generalny, Raiffeisen Bank International – oddział w Polsce;
- **Marcin Gadowski**, Wiceprezes Zarządu Banku, nadzorujący Pion Zarządzania Ryzykami, Bank Pekao S.A.;
- **Bożena Graczyk**, Wiceprezes Zarządu, ING Bank Śląski S.A.;
- **Jacek Jastrzębski**, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego;
- **Wojciech Kembłowski**, Wiceprezes Zarządu Banku, Obszar Ryzyka, BNP Paribas Bank Polska S.A.;
- **Rafał Kozłowski**, Senior Expert, McKinsey&Company;
- **Kamil Liberadzki**, Dyrektor Departamentu Rozwoju Regulacji w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego, Członek Zarządu European Banking Authority
- **Piotr Mazur**, Wiceprezes Zarządu PKO Banku Polskiego Nadzorujący Obszar Zarządzania Ryzykiem;
- **Leszek Pawłowicz**, Koordynator Europejskiego Kongresu Finansowego;
- **Paweł Preuss**, Partner, Lider Grupy Rynków Finansowych, EY;
- **Andrzej Reich**, Lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy EKF;
- **Przemysław Szczygielski**, Lider sektora finansowego w Polsce, Lider zarządzania ryzykiem oraz doradztwa regulacyjnego dla sektora finansowego, Deloitte w Polsce;
- **Tadeusz de Ville**, Dyrektor, Financial Services Accounting Advisory, KPMG w Polsce;

Prowadzenie:

- **Mikołaj Kunica**, Redaktor Naczelny, Business Insider Polska.

Debata podsumowywała kilkumiesięczny proces dyskusji poświęconej ryzyku kredytów mieszkaniowych i niezbędnym zmianom w tym obszarze. Jednym z istotnych elementów

³ Zapis debaty znajduje się pod adresem: <https://www.efcongress.com/wideo/#youtube-50> Obszerny opis debaty zamieścił Business Insider pod adresem: <https://businessinsider.com.pl/finanse/makroekonomia/przed-nami-hipoteczna-rewolucja-bankowcy-proponuja-jeden-standard-kredytow/bjptveh>

tego procesu były seminaria przygotowane przez Klub Odpowiedzialnych Finansów, lub w których uczestniczyli jego przedstawiciele.

Dyskusja toczyła się w okresie szybkiego materializowania się ryzyka stopy procentowej spowodowanego postępującym wzrostem stóp procentowych i – w konsekwencji – rosnących rat kredytów. Materializacja ryzyka stopy procentowej, która nastąpiła po ponad dwudziestoletnim okresie spadku stóp procentowych zaskoczyła wielu kredytobiorców. Przyniosła wzrost zainteresowania kredytami na stałą stopę. Wprawdzie już od kilku lat były one obecne w ofertach wielu banków, ale stanowiły bardzo mały odsetek nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych.,

Uczestnicy debaty zgodnie twierdzili, że klienci powinni być w maksymalnym stopniu chronieni przed ryzykiem rynkowym, zwłaszcza ryzykiem stopy procentowej, a także, że taką ochronę dają kredyty na stałą stopę. Jednak wyrażane opinie były rozbieżne: jedni byli zdania, że docelowo wszystkie udzielane kredyty powinny być na stałą stopę, inni uważali, że klienci powinni mieć wybór i nie można im zabraniać zaciągania kredytów na zmienną stopę. Podobne rozbieżności dotyczyły tenorów udzielanych kredytów: od kilku lat do zapadalności. Uczestnicy byli natomiast dość zgodni, że dla klientów zaciągających swój pierwszy w życiu kredyt powinny być dostępne wyłącznie kredyty na stałą stopę, choć i tu nie było zgodności w sprawie tenorów. Wiele uwagi poświęcono też finansowaniu kredytów postulując, by sięgać po najlepszy instrument finansujący długoterminowe kredyty mieszkaniowe – listy zastawne.

Ponieważ część zagadnień poruszonych w debacie nie znalazł jednoznacznego rozstrzygnięcia, Klub Odpowiedzialnych Finansów przystąpił do opracowania kompleksowego materiału poświęconego nowemu kształtowi rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. Opracowanie zostało sporządzone na podstawie treści zawartych w opisanych powyżej dyskusjach, ponadto dwóch dyskusjach: przygotowanej przez Klub Odpowiedzialnych Finansów, która odbyła się w grudniu 2021 podczas Kongresu Bankowości Detalicznej ***Czy grozi nam kryzys na rynku hipotecznych kredytów mieszkaniowych***⁴, oraz dyskusji przygotowanej przez UKNF, z udziałem przedstawiciela Klubu Odpowiedzialnych Finansów podczas seminarium Ryzyko i Regulacje w Sektorze Bankowym. zatytułowanej: ***Ryzyko stopy procentowej kredytów hipotecznych***⁵

Z wypowiedzi uczestników powyższych dyskusji wynikało, że polski rynek kredytów mieszkaniowych znalazł się w sytuacji, która wymaga zmiany modelu jego funkcjonowania. Dotychczasowy model zbudowany był na jednym tylko rodzaju kredytu: kredycie na zmienną stopę oprocentowany zgodnie z formułą Wibor plus marża. W początkowym okresie budowania rynku kredytów mieszkaniowych model ten dość dobrze się sprawdzał. Dopóki stopy procentowe w miarę systematycznie malały z niewielkimi i

⁴ Zapis dyskusji znajduje się pod adresem: <https://www.efcongress.com/kbd/wideo-kbd/#youtube-14>

⁵ Zapis dyskusji znajduje się pod adresem: <https://www.efcongress.com/ryzyko-i-regulacje-w-sektorze-bankowym/wideo-ryzyko-i-regulacje/#youtube-1> (początek 2:20:20)

niezbyt silnymi okresami wzrostu, nie był on kontestowany przez kredytobiorców. Ale okres spadków stóp procentowych już się skończył i polski rynek, podobnie jak rynki innych krajów, wszedł w okres wysokich i niestabilnych stóp procentowych. Kredytobiorcy nagle zwrócili się w stronę kredytów na stałą stopę, ale i ten rodzaj kredytu obarczony jest czynnikami ryzyka. Kraje o rozwiniętych rynkach finansowych stosują bardziej złożone rozwiązania, które lepiej chronią kredytobiorców przed ryzykiem, niż zwykły kredyt na stałą stopę procentową. Można, a nawet należy czerpać z ich doświadczeń, ale propozycja zmian musi być dostosowana do konkretnego rynku, w tym przypadku – polskiego.

Ekspertyza grupowa

W czerwcu 2022, chcąc zebrać jak najszerszy materiał, Klub opracował zbiór pytań odnoszących się do najważniejszych zagadnień, mających wpływ na przyszłość polskiego rynku kredytów mieszkaniowych, w pierwszym rzędzie dotyczących oferty produktowej, procesu kredytowania, finansowania tego rynku, identyfikacji czynników ryzyka. Pytania zostały skierowane do szerokiego grona ekspertów w różny sposób powiązanych z rynkiem kredytów mieszkaniowych: od banków i organów sieci bezpieczeństwa do organizacji kredytobiorców. Na tej podstawie, we współpracy z ekspertami opracowana została propozycja nowego kształtu rynku kredytów mieszkaniowych, która – po uzgodnieniach z interesariuszami – została w listopadzie przedstawiona podczas Kongresu Bankowości Detalicznej.

Do udziału w ekspertyzie grupowej zaproszono ponad stu ekspertów ze środowisk: bankowego, nadzorców, regulatorów, firm konsultingowych, instytucji ochrony praw konsumenta i społecznych organizacji konsumenckich, środowiska akademickiego i deweloperów. Do końca lipca napłynęły 63 odpowiedzi. W wielu przypadkach jedną, uzgodnioną odpowiedź nadesłało kilka osób z danej instytucji. Można zatem stwierdzić, że zebrany materiał reprezentuje poglądy niemal wszystkich zaproszonych do udziału w badaniu. Odpowiedzi, a zwłaszcza pogłębione opinie wyrażone w związku z konkretnymi pytaniami stanowiły podstawę pierwszego szkicu propozycji.

Jesienią odbyły się trzy dyskusje robocze w gronie ekspertów:

- 10 października odbyła się robocza dyskusja na temat propozycji dotyczących procesu udzielania kredytów mieszkaniowych oraz samych kredytów. Wzięło w niej udział 52 ekspertów.
- 3 listopada odbyła się robocza dyskusja na temat propozycji dotyczącej finansowania rynku kredytów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem listów zastawnych. Wzięło w niej udział 30 ekspertów.
- 9 listopada odbyła się robocza dyskusja na temat relacji banków z klientami i edukacji finansowej. Wzięło w niej udział 32 ekspertów.

Raport końcowy – Nowy kształt rynku kredytów mieszkaniowych

Opracowanie dotyczy szerokiego spektrum zagadnień, od zreformowania procesu kredytowania do upowszechniania wiedzy na temat finansów. Główne przesłanie Raportu brzmi następująco: Obecny rynek kredytów mieszkaniowych po transformacji ustrojowej tworzył się w komfortowych warunkach – silny wzrost gospodarczy, spadek stóp procentowych, coraz niższe raty kredytów, itd. Jesienią 2021 sytuacja uległa diametralnej zmianie dowodząc, że dotychczasowy model się już przeżył i musi zostać zastąpiony nowym, odpowiednim dla sytuacji ekonomiczno-finansowej, jaka będzie nam zapewne towarzyszyła przez szereg kolejnych lat. Ten nowy model powinien też usunąć wiele zidentyfikowanych problemów. Raport Klubu Odpowiedzialnych Finansów proponuje nowe rozwiązanie, opracowane na podstawie własnych analiz oraz zanonimizowanych opinii kilkudziesięciu ekspertów z zakresu bankowości, regulatorów, instytucji ochrony konsumenta, firm konsultingowych, środowiska akademickiego i deweloperów. Zawiera on szereg rekomendacji kierowanych do instytucji rynku kredytów mieszkaniowych. Najważniejsze z nich dotyczą:

- wprowadzenia standardowej umowy kredytu mieszkaniowego,
- poszerzenia oferty kredytowej banków,
- promowania oszczędzania długoterminowego,
- poprawy struktury finansowania kredytów mieszkaniowych, w szczególności budowania rynku listów zastawnych,
- pogłębiania relacji banków z klientami,
- poprawy edukacji finansowej.

Listopad 2022 Kongres Bankowości Detalicznej

Prezentacja Rekomendacji opracowanych na podstawie raportu zatytułowanego: Nowy kształt rynku kredytów mieszkaniowych⁶

Udział wzięli:

- **Rafał Kozłowski**, Senior Expert, McKinsey&Company;
- **Piotr Mazur**, Wiceprezes Zarządu PKO Banku Polskiego Nadzorujący Obszar Zarządzania Ryzykiem;
- **Leszek Pawłowicz**, Koordynator Europejskiego Kongresu Finansowego;
- **Andrzej Reich**, Lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy EKF;

⁶ Zapis debaty znajduje się pod adresem: <https://www.efcongress.com/kbd/wideo-kbd/#youtube-2>

Dziesięć najważniejszych rekomendacji sformułowanych na podstawie Raportu i kierowanych do szeregu adresatów stanowi syntezę Raportu. Zostały one przedstawione i poddane pod dyskusję podczas Kongresu Bankowości Detalicznej w dniu 30 listopada, w trakcie sesji zatytułowanej **Przyszłość rynku kredytów hipotecznych w Polsce**.

Rekomendacje dotyczą szeregu spraw o kluczowym znaczeniu dla rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych i poprawy sposobu jego funkcjonowania⁷. Mają one generalny charakter. Ich wdrożenie wymagać będzie sporządzenia przez niewielkie zespoły ekspertów bardziej szczegółowych materiałów. Zakończenie prac planowane jest w połowie 2023 roku.

15 grudnia Klub zaprezentował ostateczną wersję głównych rekomendacji podczas konferencji prasowej zorganizowanej przez Europejski Kongres Finansowy⁸. Raport, zawierający wszystkie rekomendacje oraz zanonimizowane zestawienie odpowiedzi nadesłanych przez ekspertów znajduje się na [stronie](#).

Po Kongresie Bankowości Detalicznej dokładne omówienie rekomendacji zamieścił Business Insider⁹, a materiał z konferencji prasowej 15 grudnia zamieścił PAP w swoim serwisie.

KONTAKT



ANDRZEJ REICH

**LIDER KLUBU ODPOWIEDZIALNYCH
FINANSÓW PRZY EKF**

ANDRZEJ.REICH@FUNDACJACMS.PL

⁷ Rekomendacje zostały przekazane licznej grupie interesariuszy, przede wszystkim parlamentarzystom, politykom, regulatorom, prezesom banków, instytucjom ochrony konsumentów.

⁸ Zapis konferencji znajduje się pod adresem <https://www.efcongress.com/aktualnosci/europejski-kongres-finansowy-prognozy-dla-polskiej-gospodarki-i-ryнку-mieszkaniowego/>

⁹ <https://businessinsider.com.pl/finanse/tak-powinien-wygladac-rynek-kredytow-mieszkaniowych-w-polsce-oto-dziesiec-glownych/lrvknhs>