



KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Przewodniczący
Andrzej Jakubiak

Do druku nr 3660

DPP-WOPI/024/12/ 8 /15/AJ

Warszawa, dnia 28 / 07 / 2015 r.

Pan
Adam Podgórski
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu
Kancelaria Sejmu

29. 07. 2015

Stanisław Rencziński

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 lipca 2015 r. (znak 6MS-WP-173-200/15) dotyczące poselskiego projektu ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw, przekazuję poniżej stanowisko Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego w przedmiotowej sprawie.

1. Na wstępie należy wskazać, że projekt ustawy jest kierunkowo zbieżny z propozycją przedstawioną przez Przewodniczącego KNF Pana Andrzeja Jakubiaka na posiedzeniu Komisji Finansów Publicznych w dniu 3 lutego 2015 r. Przy czym generalną intencją rozwiązania z 3 lutego 2015 r. była próba systemowego rozwiązania problemu kredytów walutowych, jednakże przy zachowaniu dobrowolności uczestnictwa – zarówno ze strony kredytobiorcy jak też banku. Możliwość realizacji tego celu – kluczowego w opinii UKNF – biorąc pod uwagę limity wprowadzone w projekcie została istotnie ograniczona.
2. Należy również zwrócić uwagę, że udział w procesie restrukturyzacji – w przypadku złożenia stosownego wniosku przez kredytobiorcę – jest dla banku obligatoryjny. Tym samym w projekcie należy uwzględnić także jakościowy element związany z restrukturyzacją kredytu poprzez wprowadzenie postanowień wskazujących na odpowiednią jakość dotychczasowej obsługi ekspozycji, np. opóźnienie w spłacie rat kapitałowo-odsetkowych na dzień określony w art. 3 nie przekracza 30 dni, a strony nie zmieniały postanowień umowy z powodu pogorszenia sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy, o której mowa w art. 70 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
W ocenie UKNF, obecnie projekt zakłada, że bank byłby zobligowany również do udzielenia kredytu osobie znajdującej się w złej sytuacji finansowej. W takim przypadku, proces restrukturyzacji kredytu nie spełniłby swojego podstawowego celu, tj. ograniczenia ryzyka.
3. Uwaga do art. 2 ust. 1 – definicja „*walutowego kredytu mieszkaniowego*”:
Zasadne wydaje się uwzględnienie sytuacji, gdy kredytobiorca uzyskuje dochody w kilku walutach (np. bank powinien zapewnić zgodność waluty kredytu z walutą, w której kredytobiorca uzyskuje najwyższe dochody)
Dodatkowo należy doprecyzować, że chodzi o kredyt finansujący nieruchomość i zabezpieczony na nieruchomości.

4. Uwaga do art. 2 ust. 1 – definicja „domu jednorodzinnego”:

W definicji domu jednorodzinnego należy podać odesłanie do konkretnego przepisu ustawy Prawo budowlane.

5. Uwaga do art. 2 ust. 1 – definicja „wskaźnika LtV”:

W ocenie UKNF należy doprecyzować definicję parametru LtV. Przede wszystkim projekt powinien precyzować, na jaki dzień ustala się wartość LtV. Projekt powinien wprost wskazywać, że mowa jest o nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie - możliwa jest sytuacja, że kredyt nie będzie (wyłącznie) zabezpieczony na nieruchomości kredytowanej. Należy także uzupełnić projekt o rozstrzygnięcie, w jaki sposób ustalona zostanie wartość zabezpieczenia ("V" w LtV). W szczególności należy zwrócić uwagę, że generalnie w interesie banku jest, aby nie dokonywać restrukturyzacji kredytu, natomiast interes kredytobiorcy jest odwrotny, tj. aby restrukturyzacja kredytu została przeprowadzona.

W związku z czym, o ile wartość nieruchomości wymagać będzie wyceny przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, istnieje ryzyko, że wartość zostanie podwyższona/pomniejszona – w zależności na czyje zlecenie (banku lub kredytobiorcy) zostanie ona przeprowadzona. Opcjonalnie projekt powinien przewidywać w jaki sposób i w jakim trybie strona będzie mogła się od tej wyceny odwołać.

6. Uwaga do art. 3 ust. 2 pkt 1 i 2:

Wątpliwości budzi czy jeśli nieruchomość jest wykorzystywana przez rodzinę kredytobiorcy (ale nie przez samego kredytobiorcę) na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych to czy kredytobiorca może skorzystać z uprawnienia do restrukturyzacji kredytu. Przykładowo, należy wskazać, że wątpliwości mogą wzbudzić sytuacje takie jak: posiadanie drugiej nieruchomości w innym mieście w związku z wykonywaniem tam pracy w określone dni tygodnia (objęte nadal pojęciem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych), czy też zamieszkiwanie kredytobiorców w separacji w dwóch różnych lokalach mieszkalnych, z których jedno lub oba należą do nich wspólnie, czy też posiadanie przez jednego z dwóch kredytobiorców dodatkowego lokalu mieszkalnego.

7. Uwaga do art. 3 ust. 2 pkt 3 – kryteria dopuszczalnej powierzchni mieszkalnej:

W ocenie UKNF kryteria przewidziane w projekcie w odniesieniu do powierzchni kredytowanej ekspozycji (w szczególności w odniesieniu do domu jednorodzinnego – należy podkreślić, że niewielka część domów jednorodzinnych nie przekracza powierzchni 100 m²) wydają się za ostre. Należy mieć na uwadze, że – jak to wskazano we wstępie pisma – celem działań przewidzianych w projekcie jest ograniczenie ryzyka systemowego związanego z kredytami walutowymi. Proponowane poziomy limitów mogą być zrozumiałe w przypadku ustaw związanych z realizacją zadań w zakresie polityki socjalnej (jak ma to miejsce np. w przypadku programów „Rodzina na swoim” czy „Mieszkanie dla młodych”). W opinii UKNF, projektodawcy powinni uzasadnić propozycję w tym zakresie. Wstępnie jednak należy stwierdzić, że proponowane podejście może stanowić istotne ograniczenie możliwości realnego skorzystania z możliwości przewalutowania kredytu walutowego, co oznaczać będzie ograniczone praktyczne oddziaływanie projektowanej ustawy. Podobna uwaga dotyczy wymogu nieposiadania innej nieruchomości.

8. Uwaga do Art. 3 ust. 3:

Brakuje informacji, jakim kryterium należy kierować się przy ustalaniu czy kredytobiorca wychowuje dane dziecko (czy to ma być jego własne dziecko, czy musi być on opiekunem prawnym, czy dziecko musi być zameldowane pod tym samym adresem, czy też wystarczy, że zamieszkuje razem z kredytobiorcą, itp.).

9. Uwaga do art. 4 ust. 2 pkt 1 – stopy bazowe:

Brzmienie projektu w części „z zachowaniem okresu czasowego właściwego dla stopy bazowej EURIBOR/LIBOR” ogranicza zakres kredytów do tych udzielonych w EURO i CHF. Tymczasem kredyty walutowe udzielane były również w innych walutach – w tym w dolarze amerykańskim, koronach norweskich czy jenach japońskich. Sugerujemy usunięcie słów „EURIBOR/LIBOR”.

10. Uwaga do art. 5 ust. 3:

Wydaje się, że zawarto nieprawidłowe odesłanie do ust. 3, podczas gdy powinno to być odesłanie do ust. 2.

Z powierzeniem
PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO
A. Jakubiak
Andrzej Jakubiak

Załącznik:

Informacja na temat potencjalnych skutków wprowadzenia proponowanego rozwiązania problemu kredytów w CHF

Załącznik 1

Analiza skutków wprowadzenia przewalutowania kredytów walutowych zgodnie z przedłożonym projektem ustawy

Szacunkowa skala restrukturyzacji

Analiza została przygotowana w oparciu o założenia do projektu ustawy dotyczącej przewalutowania kredytów w walutach obcych przy uwzględnieniu dostępności danych jakimi dysponuje UKNF. Liczbę i wartość kredytów, które mogłyby podlegać przewalutowaniu w poszczególnych bankach oraz łącznie oszacowano na podstawie ankiety jaką banki przekazały do UKNF w lipcu 2015 r. Ankieta objęła banki komercyjne najbardziej zaangażowane w kredyty walutowe w CHF¹.

Dane ankietowe obejmowały informacje o portfelu mieszkaniowych kredytów walutowych w CHF i EUR² udzielanych przez banki przed końcem 2009 r., według stanu na koniec marca 2015 r. W szczególności ankieta dotyczyła kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt na zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na własne potrzeby (nie posiadają innego domu lub mieszkania).

Celem przeprowadzenia analizy było oszacowanie potencjalnych skutków wejścia w życie ustawy dopuszczającej możliwość przewalutowaniu kredytów hipotecznych w walutach obcych dla gospodarstw domowych spełniających określone w ustawie kryteria. W wyniku przeprowadzonych symulacji określone zostały wielkości portfela kredytów kwalifikujących się do przewalutowania oraz potencjalne straty banków z tego tytułu.

Przyjęte założenia:

- Na potrzeby analizy przyjęto, że struktura kredytobiorców pod względem dzietności odpowiada strukturze podawanej przez GUS, w odniesieniu do całego społeczeństwa. Wartość ta wynosiła 5,5%.
- Założeniem ankiety było zebranie informacji o kredytach spełniających kryteria podane w ustawie (m.in. ograniczono bankom wybór kredytów do tych, które zostały udzielone na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorców). Narzucone kryteria wyboru kredytów okazały się dla części banków trudne do spełnienia ze względu na bardzo ograniczony czas na przygotowanie wymaganej informacji (1 tydzień). Część z nich zgłaszała, że kryteria

¹ Ankieta objęte zostało 15 banków komercyjnych posiadających łącznie ponad 96% portfela tych kredytów, jaki znajdował się w aktywach sektora bankowego na koniec marca 2015 r.

² Analiza dotyczy portfela kredytów mieszkaniowych w CHF i EUR z pominięciem pozostałych walut. W przypadku pozostałych walut (inne niż CHF i EUR) wolumen kredytów udzielonych do końca 2009 r. nie przekracza łącznie miliarda złotych, co wskazuje na brak jego istotności pod kątem projektowanego rozwiązania.

wyboru takie jak cel zakupu mieszkania, jego powierzchnia czy ilość posiadanych przez kredytobiorców mieszkań wymaga przeglądu dokumentacji papierowej dołączonej do wniosków względnie nie jest w ogóle dostępna. Dotyczyło to w szczególności portfeli przejmowanych od innych podmiotów.

Oszacowanie wartości straty/zysku poniesionej przez banki w wyniku przewalutowania:

- Założony pierwotny okres kredytowania 25 lat.
- Spread banku na kursie CHF/PLN w momencie udzielenia kredytu = 5%.
- Marża dla kredytu w CHF = 1%.
- Marża dla analogicznego kredytu w PLN = 1,5%
- Marża dla kredytu hipotecznego po przewalutowanego = 1% (równa marży dla kredytu w CHF przed przewalutowaniem).
- Oprocentowanie kredytu niezabezpieczonego (w części nieumorzonej) = 1,5% - stopa referencyjna NBP.
- Ewentualne wyrównanie przez klientów różnicy w kwocie spłat kredytu w CHF i równorzędnego kredytu PLN jest kredytowane przez bank na takich samych zasadach jak kredyt niezabezpieczony.
- Stopa dyskonta użyta do wyliczenia wartości bieżącej przepływów = 2%.
- Założono, że całość kredytów przewalutowanych w danym roku została udzielona:
 - w przypadku kredytów udzielonych przed 2006 r. - w grudniu 2005 r.
 - w przypadku kredytów udzielonych w 2006 r. oraz latach późniejszych - w czerwcu w roku udzielenia kredytu.

Poniżej przedstawiono oszacowany rozkład liczby i wartości kredytów, które mogłyby zostać przewalutowane w poszczególnych latach dla kredytów udzielonych do końca 2009 r. łącznie.

Struktura kredytów kwalifikujących się do przewalutowania w kolejnych latach – kredyty udzielone przed końcem 2009 r. – wartości skumulowane; podane udziały odnoszą się do portfela objętego ankietą.

Liczba kredytów	Wartość skumulowana (PLN)	Wartość skumulowana (CHF)	Udział w liczbie kredytów	Udział w wartości skumulowanej
LTV>120%	61 833	23 134 064	13,6%	20,2%
LTV>100%	91 800	32 026 860	20,2%	28,0%
LTV>80%	130 869	41 966 480	28,8%	36,6%

Skumulowana wartość kredytów kwalifikujących się do przewalutowania stanowi ok 25% całego portfela kredytów w CHF i EUR ankietowanych banków.

W wyniku przyjętych założeń skumulowana strata banków na przewalutowaniu uwzględniająca wartość umorzeń wyniosłaby ok. 8,1 mld zł (po pomniejszeniu o wartość dopłat klientów ok. 6,5 mld zł) dla całej puli przewalutowanych kredytów (założono, że wszyscy klienci posiadający kredyty o wskazanych parametrach skorzystają z ustawy). Wartość ta może być niższa o około 1,8 mld zł i wynosić 4,7 mld zł, przy uwzględnieniu dyskontowania przepływów. Podane wartości nie uwzględniają dodatkowych kosztów związanych ze zmianą finansowania i innych kosztów przewalutowania jakie musiały by ponieść banki.

Struktura kredytów z lat 2007 i 2008 kwalifikujących się do przewalutowania w kolejnych latach – wartości skumulowane; podane udziały odnoszą się do portfela objętego ankietą.

LTV>120%	56 554	21 248 274	12,5%	18,6%
LTV>100%	77 211	27 528 674	17,0%	24,0%
LTV>80%	95 281	32 568 642	21,0%	28,4%

Skumulowana wartość kredytów kwalifikujących się do przewalutowania stanowi ok 20% całego portfela kredytów w CHF i EUR ankietowanych banków.

Dla kredytobiorców z lat 2007 i 2008, prawdopodobieństwo, iż wystąpi oni z wnioskiem o przewalutowanie kredytu jest zdecydowanie najwyższe ze względu na istotnie wyższe wartości kursu CHF/EUR. Portfel kredytów udzielonych w latach 2007 i 2008 stanowi około 80% wszystkich kredytów kwalifikujących się do przewalutowania.

W wyniku przyjętych założeń skumulowana strata banków na przewalutowaniu kredytów z roczników 2007 i 2008 wyniosłaby ok. 6,9 mld zł (po pomniejszeniu o wartość dopłat klientów ok. 6,3 mld zł) dla całej puli przewalutowanych kredytów z tych roczników (założono, że wszyscy klienci posiadający kredyty o wskazanych parametrach skorzystają z ustawy). Wartość ta może być niższa o około 1,3 mld zł i wynosić 4,9 mld zł, przy uwzględnieniu dyskontowania przepływów. Podane wartości nie uwzględniają dodatkowych kosztów związanych ze zmianą finansowania i innych kosztów przewalutowania jakie musiały by ponieść banki.

Podsumowanie

Według ankiety przeprowadzonej dla 15 banków z największą wartością portfela kredytów w CHF (przekazana do UKNF w lipcu 2015 r.) wynika, iż szacowane przez Urząd koszty umorzeń kredytów dla wolumenów podanych przez banki wynoszą:

dla wszystkich roczników kredytów udzielonych do końca 2009 r.:

- wartość umorzeń kredytów związana z przewalutowaniem nie powinna przekroczyć 8,1 mld zł
- wartość dopłat klientów to ok. 1,6 mld zł

dane te nie obejmują dodatkowej puli kosztów związanych ze zmianą finansowania oraz samą procedurą przewalutowania; odnoszą się do całej puli kredytów spełniających kryteria ustawy tj. do ok 25% ogólnej wartości kredytów mieszkaniowych w CHF i EUR dla gospodarstw domowych znajdujących się na koniec marca br. w bilansach ankietowanych banków.

dla kredytów udzielonych w latach 2007 i 2008:

- wartość umorzeń kredytów związana z przewalutowaniem nie powinna przekroczyć 6,9 mld zł
- wartość dopłat klientów to ok. 0,5 mld zł

dane te nie obejmują dodatkowej puli kosztów związanych ze zmianą finansowania oraz samą procedurą przewalutowania; odnoszą się do całej puli kredytów spełniających kryteria ustawy tj. do ok 20% ogólnej wartości kredytów mieszkaniowych w CHF i EUR dla gospodarstw domowych znajdujących się na koniec marca br. w bilansach ankietowanych banków.

Należy jednak pamiętać, że operacja byłaby rozłożona w czasie (w okresie 3 lat) co powoduje zmniejszenie rocznych obciążeń banków, jednak dla części z nich może stanowić istotne obciążenie.