

Warszawa, 31 lipca 2015 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz.

Data wpływu 03.08.2015

DP-IV-MJ-024-455/15

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do pisma z dnia 15 lipca 2015 r. (znak: GMS-WP-173-200/15) dotyczącego *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* przedstawiam następujące stanowisko Narodowego Banku Polskiego.

Uwagi o charakterze prawnym

1. Niektóre z proponowanych w projekcie ustawy przepisów budzą wątpliwości co do ich konstytucyjności.

Po pierwsze, projektowana ustawa zakłada ingerencję ustawodawcy w stosunki cywilnoprawne wynikające z umów kredytowych, na podstawie których udzielone zostały walutowe kredyty mieszkaniowe. Przewiduje ona bowiem możliwość istotnej zmiany treści stosunku prawnego w wyniku jednostronnej czynności kredytobiorcy w postaci wniosku o restrukturyzację walutowego kredytu mieszkaniowego. Rozwiąza-

nie takie godzi zatem w zasadę *pacta sunt servanda* i jako takie mogłoby być uznane za naruszające konstytucyjną zasadę państwa prawnego (art. 2 Konstytucji).

Po drugie, mogą powstać wątpliwości na gruncie zasady *lex retro non agit*. Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika, że nie można wykluczyć istnienia wymagających ochrony konstytucyjnych wartości, które uzasadniać będą odstępstwo od tej zasady. Tego rodzaju odstępstwo musi jednak być wolne od arbitralności i podlegać ocenie z punktu widzenia celowości i proporcjonalności. Przepisy działające wstecz można wyjątkowo uznać za zgodne z zasadą demokratycznego państwa prawnego, jeżeli spełniają następujące kryteria: (i) mają rangę ustawową; (ii) ich wprowadzenie jest konieczne (niezbędne) dla realizacji lub ochrony innych, ważniejszych i konkretnie wskazanych wartości konstytucyjnych; (iii) spełniona jest zasada proporcjonalności; (iv) nie powodują ograniczenia praw lub zwiększenia zobowiązań adresatów norm prawnych, a przeciwnie poprawiają sytuację prawną niektórych adresatów danej normy prawnej (ale nie kosztem pozostałych adresatów tej normy); (v) problem rozwiązywany przez tę regulację nie był znany ustawodawcy wcześniej i nie mógł być rozwiązany z wyprzedzeniem bez użycia przepisów działających wstecz.

Po trzecie, projektowana ustawa zakłada różnicowanie sytuacji prawnej zarówno kredytobiorców, jak i instytucji bankowych prowadzących działalność w Polsce. Stanowić to może podstawę formułowania zarzutu naruszenia konstytucyjnej zasady równości (art. 32 Konstytucji). Z dobrodziejstw przewidzianych w projektowanej ustawie skorzystać mają bowiem jedynie ci kredytobiorcy, którzy zaciągnęli walutowe kredyty mieszkaniowe. Istotne jest to, że w ramach tej grupy kredytobiorców ustawa zakłada dalsze różnicowanie ich sytuacji, wynikające z zawężenia kręgu podmiotów, którzy będą mogli skorzystać z rozwiązań w niej proponowanych. Ustawa dotyczyć ma tylko klientów banków krajowych. Dalej z możliwości restrukturyzacji walutowego kredytu mieszkaniowego skorzystać będą mogli jedynie kredytobiorcy spełniający warunki określone w art. 3 ust. 2 projektowanej ustawy. Restrukturyzacja walutowych kredytów mieszkaniowych przez banki stanowić będzie dla nich niewątpliwie istotne obciążenie. Uzasadniona wydaje się więc ocena, iż zawężenie stosowania ustawy do banków krajowych mogłoby zostać potraktowane jako rozwiązanie dyskryminujące banki krajowe w stosunku do oddziałów instytucji kredytowych i oddziałów banków zagranicznych działających w Polsce.

Mając powyższe na uwadze przedmiotowy projekt ustawy wymaga dokonania pogłębionych analiz i ocen co do jego zgodności z postanowieniami Konstytucji.

2. Z punktu widzenia zakresu obowiązywania projektowanej ustawy, wynikającego z jej art. 1, podstawowe znaczenie ma „słowniczek pojęć”, który znalazł się w art. 2 projektu ustawy. Definicje te zostały sformułowane w sposób, który wywołuje szereg wątpliwości. Ich wyjaśnienie jest utrudnione, ponieważ w uzasadnieniu do projektu ustawy ograniczono się do informacji, iż w art. 2 zawarto definicje podstawowych pojęć, którymi posługuje się ustawa. Odnosząc się kolejno do poszczególnych z nich podnieść należy co następuje:

a) Ad art. 2 pkt 1 projektu ustawy

Zwracamy uwagę, że w projekcie ustawy – wbrew nazwie – cel mieszkaniowy nie jest elementem definiującym walutowy kredyt mieszkaniowy. Dopiero z uzasadnienia do projektu ustawy wynika, że intencją autorów projektu ustawy jest, aby dotyczyła ona kredytów walutowych udzielonych „w celach związanych z nieruchomością, która jest wykorzystywana (...) dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych” kredytobiorcy. Jednakże zarówno w definicji walutowego kredytu mieszkaniowego, jak i w przepisach określających warunki skorzystania z restrukturyzacji takiego kredytu, brak jest zapisów precyzyjnie formułujących to podstawowe dla realizacji celów projektowanej ustawy uwarunkowanie.

W omawianej w tym miejscu definicji wprowadzono kryterium uzyskiwania przez kredytobiorcę dochodu w walucie innej niż waluta kredytu. Jak się wydaje, chodzi o to, aby z możliwości korzystania z restrukturyzacji walutowego kredytu mieszkaniowego nie mogły korzystać osoby osiągające dochody w tej walucie w jakiej jest denominowany lub indeksowany kredyt. Należy jednak zauważyć, iż skutkiem przyjęcia rozwiązania proponowanego w projekcie będzie to, iż z dobrodziejstw ustawy skorzystać będą mogły np. osoby osiągające dochody w EUR, które zaciągnęły kredyt denominowany lub indeksowany do CHF lub USD. Ponadto niejasnym jest jak należałoby kwalifikować status kredytobiorcy, który np. zaciągnął kredyt denominowany lub indeksowany do EUR, a który uzyskuje dochody w różnych walutach.

Niezależnie od wątpliwości co do merytorycznej zasadności włączenia do zakresu pojęcia walutowy kredyt mieszkaniowy także pożyczek udzielanych przez banki, podnieść należy, iż niejasnym jest, o które „pozostałe kryteria określone dla kredytu,

o którym mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4a ustawy Prawo bankowe”, chodzi w tej części definicji walutowego kredytu mieszkaniowego.

b) Ad art. 2 pkt 2 projektu ustawy

Jak zauważono wcześniej w pkt 1, proponowana w art. 2 pkt 2 definicja banku skutkuje tym, że projektowana ustawa nie objęłaby swym zakresem obowiązywania oddziałów instytucji kredytowych i oddziałów banków zagranicznych oraz klientów tych instytucji.

c) Ad art. 2 pkt 3 projektu ustawy

Definicję pojęcia LtV w słowniczku ustawy należałoby poprzedzić definicją pojęcia „ekspozycja kredytowa” lub „wartość ekspozycji kredytowej”. Ponadto niejasne jest jaka wartość kredytowanej nieruchomości i z którego dnia ma być stosowana do obliczenia tego wskaźnika. Wartość ta powinna być precyzyjnie określona, dla przykładu można wskazać, że jest to wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie tego walutowego kredytu mieszkaniowego. Ponadto z uwagi na to, że restrukturyzacja została przewidziana na okres kilku lat, powstaje wątpliwość czy wskaźnik ten będzie wyznaczany tylko jednorazowo czy częściej, ponieważ wartość nieruchomości oraz ekspozycji kredytowej może w tak długim okresie czasu ulegać istotnym, trudnym do przewidzenia obecnie zmianom. Dodatkowo ustalenia wymaga kto, w jakim trybie i na czyj koszt dokonywałby oszacowania wartości rynkowej nieruchomości.

3. W związku z proponowanymi zasadami i warunkami skorzystania z uprawnienia do restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych zwrócić należy uwagę na następujące kwestie:

a) Ad art. 3 ust. 1 projektu ustawy

Wydaje się, że wskazany w art. 3 ust. 1 projektu ustawy termin 30 czerwca 2020 r. do którego bank zobowiązany jest dokonać restrukturyzacji walutowego kredytu mieszkaniowego powinien określać termin, do którego kredytobiorcom przysługuje uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o dokonanie restrukturyzacji zgodnie z przepisami projektowanej ustawy.

b) Ad art. 3 ust. 2 projektu ustawy

Wydaje się, że zawarta w art. 3 ust. 2 pkt 1 projektu ustawy przesłanka wymagająca, aby nieruchomość wykorzystywana była do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy powinna być sformułowana nieco szerzej, a mianowicie

w sposób, z którego będzie wynikało, że nieruchomość służy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstwa domowego kredytobiorcy. Ponadto należy doprecyzować, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta ze środków pochodzących z walutowego kredytu mieszkaniowego.

Odnosząc się do przesłanki określonej w art. 3 ust. 2 pkt 2 powstaje wątpliwość czy projektodawca celowo odwołuje się do „posiadania”.

Należy też rozważyć czy na początku tego punktu nie należałoby dodać zapisu analogicznego jak w ust. 3, tj. treści „jeżeli na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację walutowego kredytu mieszkaniowego”.

c) Ad art. 3 ust. 3 projektu ustawy

W przepisie art. 3 ust. 3 projektu ustawy określającym warunek wyłączający stosowanie przesłanki dotyczącej powierzchni nieruchomości proponujemy odnieść się do liczby osób w gospodarstwie domowym, a nie liczby dzieci, które „wychowuje” kredytobiorca. Sformułowanie „kredytobiorca wychowuje” może budzić wątpliwości interpretacyjne.

d) Ad art. 4 ust. 4 projektu ustawy

Zapis „o których mowa w ust.1 pkt 3 zdanie drugie”, proponujemy zastąpić zapisem: „o których mowa w ust.1 pkt 3 zdanie trzecie”.

e) Ad art. 6 projektu ustawy

Proponujemy określić termin oraz sposób spełniania przez bank obowiązku udzielania określonych informacji, na przykład wskazać odpowiednio termin nie późniejszy niż dwa tygodnie od otrzymania wniosku kredytobiorcy oraz na piśmie lub w formie elektronicznej za zgodą kredytobiorcy.

f) Ad art. 7 projektu ustawy

Zapis „umorzoną przez bank kwotę” proponujemy zastąpić zapisem „umorzona przez bank kwota”.

Uwagi ogólne o charakterze ekonomicznym

Zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy jej celem jest „umożliwienie kredytobiorcom przejścia z kredytu walutowego na kredyt złotowy oraz dokonania symetrycznego podziału kosztów pomiędzy kredytobiorcę i bank”. Z treści uzasadnienia do projektu ustawy można domniemywać, że chodzi o obniżenie obciążeń związanych z obsługą kredytów walutowych, na co wskazują fragmenty: „sprawa kredytów walutowych, głównie kredytów zaciągniętych we frankach szwajcarskich (CHF), a w szczególności kwestia możliwości ich spłaty, powraca w ostatnim czasie cyklicznie” oraz „Sytuacja ta unaoczniała skalę ryzyka walutowego dla kredytów mieszkaniowych, możliwość nieprzewidywalnego wzrostu dalszego zadłużenia kredytobiorców w wymiarze złotowym oraz wzrost kosztu obsługi kredytu ponad możliwości finansowe kredytobiorcy.”

Przyjmując powyższą interpretację celu projektu ustawy należy zwrócić uwagę, że analizy NBP wskazują, że sytuacja kredytobiorców, którzy zaciągnęli walutowe kredyty mieszkaniowe nie jest gorsza od pozostałych kredytobiorców. Kredytobiorcy ci mają przeciętnie wyższe dochody niż kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy w złotych (dalej: kredytobiorcy złotowi), a skumulowana wartość zapłaconych przez nich rat jest niższa niż dla kredytobiorców złotych. Wpływ znacznego wzrostu kursu franka szwajcarskiego na wysokość ich rat został natomiast w dużym stopniu ograniczony przez spadek stóp procentowych w tej walucie.

Mając to na uwadze, w opinii NBP ewentualne działania pomocowe, w tym ustawowe, powinny być kierowane nie do całej grupy kredytobiorców walutowych, ale wyłącznie tych w trudnej sytuacji finansowej. Przyjęte w projekcie ustawy kryteria nie ograniczają jednakże możliwości ubiegania się o restrukturyzację kredytu do osób najbardziej potrzebujących (szczegóły w dalszej części uwag) i z tego punktu widzenia należy ocenić, że projekt ustawy w niewłaściwy sposób określa grupę kredytobiorców uprawnionych do skorzystania z restrukturyzacji. Ponadto, niezależnie od przyjętych w projekcie ustawy kryteriów, nie wpłynie ona na istotną poprawę sytuacji finansowej kredytobiorców pod względem wysokości płaconych rat (szczegóły w dalszej części uwag).

Oceniając inicjatywy związane z kwestią kredytów walutowych, Narodowy Bank Polski kieruje się zgodnością z zasadami, które w opinii NBP powinny być przestrzegane przy projektowaniu tego typu działań:

- 1) Podejmowane działania nie powinny doprowadzić do destabilizacji systemu bankowego, w szczególności do istotnego osłabienia jego wyposażenia w kapitał i zdolno-

ści do absorbowania szoków. Takie osłabienie mogłoby wystąpić w sytuacji poniesienia przez sektor bankowy wysokich kosztów skoncentrowanych w czasie.

- 2) Podejmowane działania nie powinny zakładać zaangażowania środków publicznych.
- 3) Podejmowane działania nie powinny generować w przyszłości zachowań podmiotów prowadzących do wzrostu ryzyka systemowego, w szczególności poprzez bodźce stymulujące pokusę nadużycia (*moral hazard*). Pokusę nadużycia w tym kontekście można rozpatrywać w dwóch aspektach:
 - po stronie kredytodawców (banków) – jeśli koszty wynikające z rozwiązania kwestii portfela kredytów walutowych zostałyby w istotnej części poniesione przez inne podmioty, w szczególności państwo, stanowiłoby to zachętę do promowania produktów finansowych obciążonych podwyższonym ryzykiem (również o innym charakterze) w przyszłości, ze względu na oczekiwania, że ponownie problem zostanie rozwiązany niskim kosztem dla podmiotów wprowadzających produkty na rynek
 - po stronie kredytobiorców – jeśli koszty wynikające z rozwiązania kwestii portfela kredytów walutowych zostałyby w całości poniesione przez inne podmioty, w szczególności banki lub państwo, stanowiłoby to zachętę do podejmowania przez gospodarstwa domowe nadmiernego ryzyka finansowego w zakresie zadłużenia (a być może także innych aktywności finansowych) ze względu na oczekiwania, że ewentualny problem zostanie rozwiązany kosztem innych podmiotów.
- 4) Działania o charakterze pomocowym powinny być właściwie kierowane. Ich beneficjentami powinni być kredytobiorcy o trudnej sytuacji finansowej - niskich dochodach i niskim majątku finansowym, którzy wskutek niekorzystnych okoliczności mają problemy z obsługą kredytów. Takie działania powinny również zapewnić równe traktowanie kredytobiorców i być dostępne zarówno dla tych zadłużonych w złotym jak i w walutach obcych.

W tym kontekście należy pozytywnie ocenić główne założenia projektu, tj. próbę ograniczenia problemu kredytów walutowych bez udziału środków publicznych przy jednoczesnej próbie minimalizacji ryzyka dla stabilności sektora bankowego. Jednocześnie jednak wiele założeń projektu ustawy budzi pewne wątpliwości i w opinii NBP wymagałoby zmian. Poniżej przedstawiono szczegółową ocenę pod względem zgodności z każdą z czterech przytoczonych zasad.

Oceniając poselski projekt ustawy pod kątem pierwszej ww. zasady, tj. wpływu na stabilność systemu finansowego należy zwrócić uwagę, że przy skorzystaniu z restrukturyzacji przez większość uprawnionych, koszty dla banków byłyby znaczne i przez długi czas negatywnie wpływałyby na warunki prowadzenia działalności przez banki. Jednocześnie jednak koszty te nie zagrażałyby bezpośrednio wypłacalności banków

Zarówno wyniki szacunków przedstawionych w uzasadnieniu do projektu ustawy, jak i własnych szacunków NBP wskazują, że bezpośrednie koszty związane z umorzeniem części należności od wszystkich uprawnionych kredytobiorców wyniosłyby około 8-9 mld zł. Koszty te odpowiadałyby około połowie zysków brutto banków zaangażowanych w kredyty walutowe z ostatnich dwunastu miesięcy. Dla kilku banków przewyższyłyby one obecny zysk brutto, szczególnie w pierwszym roku obowiązywania ustawy, ale nie prowadziłyby do niewypłacalności.

Należy przy tym podkreślić, że poza bezpośrednimi kosztami umorzenia części należności od klientów, banki poniosłyby także inne, nieuwzględnione w uzasadnieniu do projektu, koszty.

- Wyniki banków w przyszłych latach obniżyłyby się ze względu na preferencyjne oprocentowanie części kredytów (po stopie referencyjnej NBP). Taka wysokość oprocentowania byłaby niewiele wyższa od kosztów finansowania i nie zapewniałaby marży na pokrycie ryzyka kredytowego. Po restrukturyzacji kredytów wszystkich uprawnionych klientów, wartość kredytów z preferencyjnym oprocentowaniem mogłaby wynieść około 11 mld zł. W uproszczeniu można szacować, że roczne przychody odsetkowe z tytułu tych kredytów byłyby o około 0,2 mld zł niższe niż w przypadku, gdyby były one oprocentowane według stawek rynkowych. Biorąc pod uwagę obecne wyniki odsetkowe banków zaangażowanych w kredyty walutowe (około 25 mld zł) nie byłyby to znaczne kwoty.
- Kredyty z preferencyjnym oprocentowaniem wiązałyby się także z podwyższonym ryzykiem stopy procentowej dla banków. Niemożliwe jest bowiem w pełni efektywne zabezpieczenie ryzyka zmian stopy referencyjnej NBP, biorąc pod uwagę dostępne instrumenty zabezpieczające.
- Przewalutowanie kredytów prowadziło by ponadto do powstania krótkiej otwartej pozycji walutowej, którą banki musiałyby zabezpieczyć. W praktyce banki musiałyby rozwiązać lub odpowiednio zmodyfikować zawarte wcześniej strategie zabezpieczające je przed zmianami kursu walutowego i stóp procentowych. Wiązałoby się to z dodatkowymi kosztami dla banków udzielających kredytów

mieszkaniowych we frankach szwajcarskich (przesunięcie kwotowań w jedną stronę, bo wszystkie banki krajowe odwracając zabezpieczenia realizowałyby transakcje w tym samym kierunku, plus dodatkowe koszty transakcyjne). Ponadto ze względu na skalę tych operacji i ich koncentrację w czasie, mogłoby wystąpić pewne oddziaływanie w kierunku osłabienia złotego. Osłabienie złotego przyczyniłoby się natomiast do wzrostu wartości rat płaconych przez pozostałych kredytobiorców walutowych.

Niezależnie od dokładnej wysokości obciążeń, długi okres obowiązywania ustawy będzie negatywnie wpływał na zyskowność banków w okresie kilku lat, wprowadzając dodatkowo niepewność co do warunków prowadzenia działalności gospodarczej. Może to wpłynąć negatywnie na dostępność finansowania banków i zwiększyć jego koszty, co bezpośrednio wpłynęłoby na możliwość prowadzenia akcji kredytowej i finansowania gospodarki.

Bezpośrednie koszty restrukturyzacji tylko w ograniczonym stopniu zostaną skompensowane przez spadek kosztów ryzyka kredytowego. Kryteria uczestnictwa w restrukturyzacji nie gwarantują, że zostaną nią objęci klienci w najgorszej sytuacji finansowej – generujący najwyższe ryzyko kredytowe. Ponadto, projektowana restrukturyzacja nie doprowadziłaby też do znacznej poprawy obecnej sytuacji finansowej kredytobiorców. Wprowadzenie przewalutowania będzie co prawda skutkowało pewnym spadkiem raty, ale szacunki NBP wskazują, że nie będzie on znaczny (maksymalnie o około 10% dla kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty przy najniższym kursie CHF/PLN). Spadnie kapitał kredytu pozostały do spłaty, ale dokonanie operacji oznacza równocześnie dla klienta zrealizowanie strat kursowych (po restrukturyzacji wartość kredytu pozostałego do spłaty będzie wprawdzie niższa niż obecnie, ale nieodwracalnie wyższa niż w przypadku zaciągnięcia złotowego kredytu mieszkaniowego; natomiast w przypadku pozostania przy kredycie walutowym, wartość (złotowa) tego kredytu będzie się zmieniać w zależności od kursu walutowego i w przypadku umocnienia złotego może być niższa niż dla kredytu restrukturyzowanego). Ponadto, w przypadku wzrostu złotych stóp procentowych raty kredytów mogą istotnie wzrosnąć w porównaniu do sytuacji w przypadku pozostania przy kredycie walutowym. Z drugiej strony, klienci nie byłiby już narażeni na ryzyko walutowe, a za względu na spadek wartości kredytu, i co za tym idzie wskaźnika LtV, mieliby większe możliwości zamiany lub sprzedaży mieszkania.

Projekt ustawy nie zakłada bezpośredniego zaangażowania środków publicznych, co jest zgodne z drugą ww. zasadą.

Z punktu widzenia pokusy nadużycia tj. trzeciej ww. zasady pozytywnie należy ocenić:

- Rozłożenie kosztów deprecjacji złotego na klientów i banki,
- Ograniczenie propozycji do osób zamieszkujących kredytowane mieszkanie i nieposiadających drugiego, jako ograniczenie ew. korzystania z propozycji przez osoby dla których zakup mieszkania miał charakter inwestycyjny.

Natomiast pewne wątpliwości może budzić to, że:

- Propozycja premiuje ryzykowne zachowania kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty walutowe, zdejmując z nich obowiązek spłaty części zobowiązania. Może to zachęcać do takich zachowań w przyszłości, sugerując, że w przypadku wystąpienia niekorzystnych okoliczności, nie trzeba będzie ponosić w całości konsekwencji swoich decyzji. W tym kontekście projekt może być też odbierany jako niesprawiedliwy przez kredytobiorców złotych.
- Podobny zarzut można odnieść do premiowania kredytobiorców, którzy zaciągali kredyty z mniejszym wkładem własnym (szerzej nt. kryteriów dla kredytobiorców w kolejnym punkcie). W największym stopniu na restrukturyzacji skorzystają więc kredytobiorcy, którzy zaciągali największe kredyty w stosunku do wartości kupowanej nieruchomości.

Jeśli natomiast chodzi o czwartą ww. zasadę, budzi wątpliwości sposób określenia kryteriów, które muszą spełniać kredytobiorcy zgodnie z projektem ustawy.

Przyjęte kryteria nie zapewniają prawidłowej identyfikacji klientów, którzy są w trudnej sytuacji finansowej i wskutek niekorzystnych okoliczności mają problemy z obsługą kredytów.

Ponadto, projektodawcy nie uzasadnili wprowadzonych kryteriów dla kredytobiorców ubiegających się o restrukturyzację. O ile kryteria zamieszkiwania kredytowanej nieruchomości i nieposiadania innych nieruchomości wydają się zasadne, to wątpliwości budzą kryteria wielkości mieszkania i LtV:

a. Kryterium wielkości mieszkania

Jeśli intencją projektodawcy miało być skierowanie propozycji do osób o gorszej sytuacji materialnej, to zasadne byłoby odnieść się wprost do dochodów lub ich obciążenia spłatami rat kredytów. Wielkość mieszkania może – ale nie musi – być powiązana z sytuacją finansową kredytobiorcy.

Wątpliwości budzi również zastosowanie w kontekście tego kryterium podziału na kredytobiorców posiadających co najmniej trójkę dzieci i wszystkich pozostałych. Istnieje znaczna różnica jeżeli chodzi o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pomiędzy, przykładowo, gospodarstwem jednoosobowym, a trzyosobowym. O ile dla gospodarstwa jednoosobowego mieszkanie o powierzchni zbliżonej do górnej granicy limitu 75m² można ocenić jako ponadstandardowe, to sytuacja wygląda inaczej z punktu widzenia gospodarstw liczniejszych. Pomijając specjalny przypadek kredytobiorców mających co najmniej trójkę dzieci, projekt uprzywilejowuje gospodarstwa mniej liczne, w szczególności jedno czy dwuosobowe.

b. Kryterium LtV

W projekcie ustawy brakuje uzasadnienia, dlaczego skorzystanie z propozycji miałyby być ograniczone do klientów z określonym wskaźnikiem LtV. Brakuje również uzasadnienia dla sformułowanej w projekcie zasady, że im wyższe LtV, tym wcześniej można skorzystać z restrukturyzacji. Mimo że, jak wskazano powyżej, rozwiązanie nie powoduje znacznego obniżenia kosztów obsługi kredytu, to jednak wydaje się, że priorytetowo powinni być traktowani klienci w najgorszej sytuacji finansowej.

Ponadto, jeśli intencją projektodawców była pomoc kredytobiorcom z wysokimi wskaźnikami LtV, pojawia się wątpliwość, dlaczego wsparcia nie mieliby otrzymać kredytobiorcy zaciągający kredyty w złotym.

Pozostałe uwagi

Mimo, że ostateczny koszt umorzenia części kredytów przedstawiony w uzasadnieniu do projektu jest zbliżony do szacunków NBP, to sposób wyznaczenia tego kosztu budzi wątpliwości. Nie podano źródła informacji na temat liczby kredytobiorców mogących wnioskować o restrukturyzację i wartości ich kredytów. Brak jest też informacji na temat kursu walutowego (i innych parametrów rynkowych), które zastosowano w kalkulacjach.

Uzasadnienie wskazuje, że wpływ na wyniki banków obliczono w następujący sposób:

- Oszacowano wartość kredytów kredytobiorców, którzy mogą się ubiegać o restrukturyzację (21%),
- Przytoczono wyniki szacunków banków (również bez podania dokładnego źródła), które wskazują, że przewalutowanie 20% kredytów prowadzi do strat w wysokości 8,9 mld zł i przyjęto, że taka byłaby wysokość kosztów dla banków proponowanego rozwiązania.

Taki sposób wyznaczenia kosztów – porównanie wyliczeń odnośnie do wartości kredytów kwalifikujących się do przewalutowania z osobnymi wyliczeniami banków dotyczącymi kosztów przewalutowania – sugeruje, że banki dokonując szacunków mogły nie znać szczegółów propozycji, a zostały tylko poproszone o oszacowanie skutków samego przewalutowania kredytów. Tymczasem wartość strat z tytułu przewalutowania zależy w bardzo istotny sposób od tego, które grupy kredytobiorców byłyby objęte przewalutowaniem. W uproszczeniu, strata banków jest tym wyższa, im niższy był kurs CHF/PLN w momencie udzielenia kredytu. W konsekwencji koszt przewalutowania danego odsetka portfela kredytów walutowych zależy istotnie od tego, które konkretnie kredyty będą przedmiotem przewalutowania.

W uzasadnieniu do ustawy napisano, że nie wpływa na budżet państwa i finanse publiczne uzasadniając to w następujący sposób: „Proponowane rozwiązanie może również oddziaływać na dochody budżetowe poprzez potencjalne zmniejszenie wpływów z tytułu podatku CIT od banków, co jednak w opinii projektodawców, będzie skompensowane poprzez zminimalizowanie ryzyka wystąpienia negatywnych zjawisk systemowych w przypadku materializacji ryzyka związanego z utrzymywanymi przez banki portfelami walutowych kredytów mieszkaniowych.”.

Niejasne jest, jakie konkretne koszty ma na myśli projektodawca pisząc o „negatywnych zjawiskach systemowych” (spadek CIT z tytułu ewentualnych strat banków na kredytach walutowych, bezpośrednia pomoc państwa dla niewypłacalnych banków?), brak jest też jakichkolwiek prób oszacowania tych kosztów.

Z poważaniem,
RW