

# Średnie koszty finansowania kredytem hipotecznym w Polsce w latach 1995–2014. Implikacje dla nadzoru bankowego

Magdalena Jasiniak, Radosław Pastusiak\*

**Streszczenie:** Celem artykułu jest porównanie kosztów finansowania kredytem hipotecznym zaciągniętym w różnych okresach w latach 2001–2012 we franku szwajcarskim oraz złotym. Postawiono hipotezę: zaciągnięcie kredytu denominowanego w CHF było znacząco tańsze w analizowanym okresie niż kredytu złotowego. Począwszy od 2001 roku kredyt denominowany w CHF jest tańszy w spłacie, licząc roczne koszty utrzymania. Im bliżej roku 2010, tym efektywność takiej formy finansowania jest mniejsza – na przykład w 2008 roku to około 22 tys. zł. Jednakże w perspektywie miesiąca oznacza to ratę kredytu niższą o 1,83 tys. zł. Wolumen udzielanych kredytów hipotecznych od roku 2008 drastycznie rośnie, powodując, że skala problemu znacznie wykracza poza 5–10 tys. osób, ale zaczyna dotyczyć 80–120 tys. osób. Problem kredytów walutowych staje się powoli przedmiotem debaty publicznej i poszukiwań rozwiązania politycznego.

**Słowa kluczowe:** koszty finansowania, kredyt hipoteczny, problem kredytów walutowych, CHF

## Wprowadzenie

Kredyt hipoteczny jest najpopularniejszym produktem bankowym przeznaczonym dla finansowania zakupu nieruchomości. W Polsce jego znaczenie rosło już od końca lat 90. XX wieku, co jest związane ze wzrostem gospodarczym oraz bogaceniem się społeczeństwa, a tym samym wyższą zdolnością kredytową. Praktycznie od samego początku niezwykłą popularnością cieszyły się w Polsce kredyty denominowane w walutach obcych. Było to związane ze znacznie niższymi kosztami odsetkowymi takiego kredytu. Jednakże fluktuacje kursu walutowego powodowały zmiany w zakresie różnic kursowych, jakie występowały przy okazji spłaty kredytu denominowanego w walucie. O ile umacnianie się złotego nie powodowało problemów ze spłatą ze względu na to, że klienci spłacali mniejsze kwoty w złotych, to osłabienie złotego, które było wywołane szokami zewnętrznymi, spotkało się z oporem i silną reakcją społeczną klientów banków, którzy w niektórych przypadkach musieli spłacać raty podwójnej wielkości w stosunku do początkowych.

Celem tego artykułu jest porównanie kosztów finansowania kredytem hipotecznym zaciągniętym w różnych okresach w latach 2001–2012 we franku szwajcarskim oraz złotym,

---

\* dr Magdalena Jasiniak, Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, e-mail: mjasiniak@uni.lodz.pl; dr hab. Radosław Pastusiak prof UŁ, Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, e-mail: rpastusiak@uni.lodz.pl.

a także próba wyjaśnienia zjawisk zachodzących wokół kredytów hipotecznych denominowanych w CHF w Polsce. Aby usprawnić realizację celu, postawiono hipotezę: zaciągnięcie kredytu denominowanego w CHF było znacząco tańsze w analizowanym okresie niż kredytu złotowego.

## **1. Kredyt hipoteczne w CHF**

Kredyt jest jednym z kluczowych czynników stymulujących wzrost gospodarczy. W warunkach nierównowagi pomiędzy podażą kredytu a popytem następuje racjonowanie (reglamentacja) kredytu, która zgodna jest z racjonalnym zachowaniem instytucji kredytowych, ukierunkowanych m.in. na maksymalizację zysku, przy akceptowanym poziomie ryzyka kredytowego. Dokonując racjonowania warunków kredytowych opiera się m.in. na kształtowaniu stopy procentowej. Warto tu jednak nadmienić, że banki nie są skłonne do udzielania kredytów wysoko oprocentowanych. Podwyższenie oprocentowania kredytów może wiązać się z angażowaniem się kredytobiorców w projekty inwestycyjne o wysokim ryzyku, co równocześnie zwiększa ryzyko niewypłacalności i zmniejsza dochód banku. Dlatego też banki skłonne są do formułowania warunków kredytowych w taki sposób, aby zabezpieczał on ich interesy i równocześnie kreował popyt na kredyty wśród kredytobiorców charakteryzujących się akceptowalnym poziomem ryzyka (Wdowiński 2011: 5). Podobne efekty można zaobserwować w przypadku kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych.

Kredyt hipoteczny definiowany jest jako kredyt przeznaczony na cele inwestycyjne, gdzie zabezpieczeniem jego zwrotności jest określona nieruchomości (Jaworski 2015: 123). Kredyt denominowany to kredyt, w przypadku którego kredytobiorca otrzymuje walutę obcą i spłaca raty kapitałowo-odsetkowe również w walucie obcej (Styczyński 2015). Natomiast kredyt indeksowany kursem walutowym wypłacany jest w złotówkach, ale o kapitale wyrażonym w równowartości w walucie obcej i oprocentowaniu bazującym na stopie procentowej właściwej dla określonej waluty (Białek-Jaworska 2007: 224).

## **2. Kredyty CHF w Polsce na tle krajów europejskich**

Kredyty CHF zyskały dużą popularność w krajach strefy euro oraz w pozostałej części Europy. W przypadku Polski prawo wprowadziło możliwość udzielania kredytów denominowanych w walutach od roku 2002 ustawą prawo dewizowe (Ustawa... 2002). Kredyty hipoteczne zaciągane we frankach stały się wówczas bardzo popularne wśród Polaków. W kolejnych latach (począwszy od roku 2005) podejmowano próby wprowadzenia ograniczeń w udzielaniu kredytów walutowych, w obawie przed wzrostem kursów walutowych, a w konsekwencji – trudnościami w spłatach zaciągniętych zobowiązań przez kredytobiorców. W rezultacie, w marcu 2006 roku, Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła

Rekomendację S, zgodnie z którą zaleca się, aby w pierwszej kolejności przedstawiona była oferta kredytu złotowego, natomiast kredyt walutowy może być udzielony po pisemnym oświadczeniu klienta, potwierdzającym, że dokonał wyboru kredytu w walucie obcej i ma świadomość ponoszonego ryzyka. W 2010 roku wprowadzono Rekomendacja S (II), która dodatkowo wprowadziła obowiązek informowania klientów o spreadzie walutowym i ryzyku z nim związanym oraz historycznych kursach danych. Nowelizacja rekomendacji S z 2013 roku wprowadza stopniowo obowiązek posiadania wkładu własnego do poziomu 20% oraz rekomenduje udzielanie kredytów hipotecznych wyłącznie w walucie, w jakiej kredytobiorca otrzymuje dochód, eliminując tym samym ryzyko walutowe w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów (*Biała Księga...* 2015: 5–6).

Analizy przeprowadzone przez M. Browna, M. Petera i S. Wehrmullera wskazują, że pod koniec 2007 roku wartość kredytów zaciągniętych w CHF w strefie euro wyniosła 238 bilionów CHF, gdzie 80% kapitału skoncentrowane było w Austrii, Niemczech, Francji i Luksemburgu. W krajach poza strefą euro zakumulowano 122 biliony CHF, z czego 90% kapitału w bankach w Polsce, na Węgrzech, Wielkiej Brytanii i Islandii. W przypadku Austrii, Polski i Węgrzech prawie wszystkie z zaciągniętych kredytów w CHF były kredytami hipotecznymi (Brown, Peter, Wehrmuller 2009: 3).

W przypadku strefy euro, najwyższa wartość kredytów CHF była skoncentrowana w Austrii i Niemczech, tj. 35% wartości kredytów w przypadku banków australijskich i 25% w przypadku banków niemieckich (tab. 1).

**Tabela 1**

Strefa euro: kredyty dla klientów niebankowych (w bln CHF)

	Kredyty CHF			Kredyty w walucie obcej	Razem
	III 1998	XII 2002	XII 2007	XII 2007	XII 2007
Austria	17	45	84	121	626
Niemcy	21	64	60	471	5 207
Francja	8	13	30	262	3 552
Luksemburg	14	24	25	105	318
Grecja	3	2	10	32	330
Włochy	8	8	8	40	2 859
Pozostałe	7	7	21	596	7 104
Razem	78	163	238	1 627	19 996

Źródło: Brown, Peter, Wehrmuller (2009): 4.

W przypadku krajów europejskich, poza strefą euro, liderami pod względem wartości kredytów CHF zaciąganych w sektorze pozabankowym są Węgry – 32,6 bln CHF w 2007 roku oraz Polska – 30,9 bln CHF w 2007 roku (tab. 2).

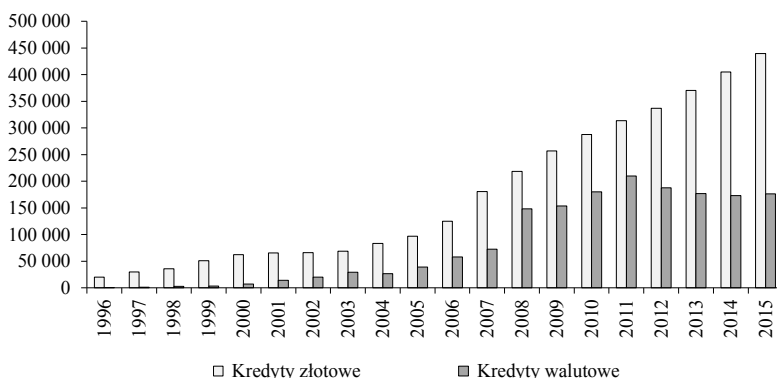
**Tabela 2**

Europa, poza strefą euro: kredyty dla klientów niebankowych (w bln CHF)

	Kredyty CHF		Kredyty w walucie obcej	Razem
	2002/2004	2007	2007	2007
Węgry	1,2	32,6	58	104
Polska	6,1	30,9	45	183
Wielka Brytania	12,0	23,8	600	4485
Islandia	bd	12,4	26	54
Dania	1,4	9,4	34	233
Chorwacja	0,2	7,7	31	47
Rumunia	0,0	2,1	43	73
Szwecja	1,2	1,5	151	810
Norwegia	1,1	1,0	37	455
Bułgaria	0,0	0,0	13	27
Słowacja	bd	0,4	7	32
Czechy	0,1	0,2	14	101
Litwa	0,0	0,2	13	26
Estonia	0,0	0,0	19	24
Łotwa	bd	bd	31	36
<b>Razem</b>		<b>122,2</b>	<b>1122</b>	<b>6690</b>

Źródło: Brown, Peter, Wehrmuller (2009): 5.

W przypadku Polski wartość zaciągniętych kredytów w CHF była porównywalna do wartości kredytów zaciągniętych na Węgrzech. Pomimo że udział kredytów CHF w kredytach walutowych ogółem był relatywnie wyższy w polskich bankach (69%) w relacji do banków węgierskich (56%), to udział kredytów w CHF w kredytach ogółem był niski (17% banki polskie, 31% banki węgierskie).

**Rysunek 1.** Kredyty złotowe i walutowe udzielone gospodarstwom domowymŹródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP ([www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)).

W przypadku Polski, udział kredytów walutowych w kredytach ogółem, udzielanych gospodarstwom domowym, narastał wraz z rozwojem gospodarki. Można uznać, że od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej zainteresowanie kredytem jako źródłem finansowania wydatków gospodarstw domowych systematycznie narastało. Obserwuje się również wzrost znaczenia kredytów walutowych, w szczególności po roku 2007 (rys. 1).

Można uznać, że wzrost wartości kredytów ogółem, udzielanych gospodarstwom domowym w okresie 1996–2015 był w dużej mierze stymulowany wzrostem wartości kredytów udzielanych osobom fizycznym na cele mieszkaniowe (tab. 3).

**Tabela 3**

Kredyty złotowe i walutowe na cele mieszkaniowe

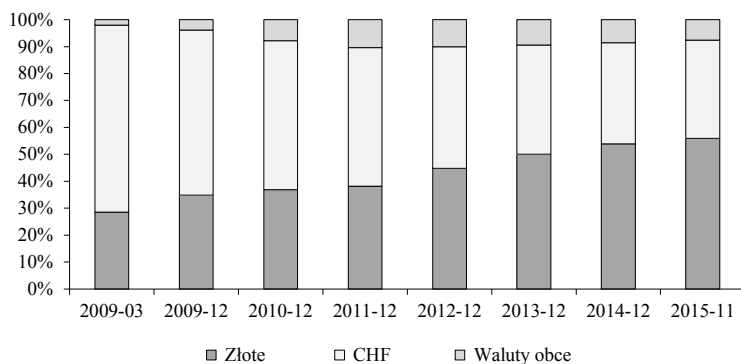
	Kredyty ogółem	Kredyty na cele mieszkaniowe	
	mln zł	mln zł	%
1996	20 846,43	1 072,598	5,1
1997	31 243,96	1 826,418	5,8
1998	38 988,05	3 004,820	7,7
1999	54 654,12	5 881,674	10,8
2000	69 625,53	9 631,160	13,8
2001	79 851,05	14 115,400	17,7
2002	86 122,66	20 634,270	24,0
2003	98 133,52	30 762,420	31,3
2004	109 660,00	37 250,640	34,0
2005	136 025,70	52 331,360	38,5
2006	182 893,00	80 889,850	44,2
2007	253 189,40	121 799,200	48,1
2008	366 966,90	197 780,900	53,9
2009	410 717,70	221 558,900	53,9
2010	467 749,90	271 459,900	58,0
2011	523 856,70	322 807,700	61,6
2012	524 519,30	325 657,900	62,1
2013	547 093,80	340 543,400	62,2
2014	577 796,40	360 829,400	62,4
2015	615 651,40	385 256,300	62,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP ([www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)).

Na początku analizowanego okresu kredyty mieszkaniowe stanowiły nieznaczny udział w kredytach ogółem, nieprzekraczający 10% w okresie do 1999 roku. Po 2000 roku tendencja ta uległa zmianie. W roku 2003 już co trzeci kredyt zaciągnięty przez gospodarstwa domowe był kredytem mieszkaniowym, a w latach 2007–2009 już co drugi. W okresie 2011–2015 udział kredytów mieszkaniowych w kredytach ogółem przekroczył 60%.

Początkowo kredyty mieszkaniowe były denominowane zazwyczaj w dolarach lub euro. Po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej większego znaczenia nabrały kredyty we franku szwajcarskim, które w porównaniu do kredytów złotych były o wiele tańsze<sup>1</sup>.

Strukturę kredytów mieszkaniowych w podziale na kredyty złotowe, kredyty zaciągnięte we frankach szwajcarskich (CHF) oraz pozostałe walutowe przedstawiono na rysunku 2.



**Rysunek 2.** Struktura kredytów mieszkaniowych w podziale na kredyty złotowe, frankowe (CHF) oraz pozostałe walutowe (%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP ([www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)).

Należy zaznaczyć, że w przypadku walutowych kredytów mieszkaniowych, kredyty frankowe miały dominujący udział. Jednakże od początku 2009 roku udział kredytów CHF w kredytach mieszkaniowych systematycznie malał na rzecz kredytów złotych. Spowodowane było to prawdopodobnie wprowadzonymi ograniczeniami w udzielaniu kredytów walutowych, zmianami oprocentowania kredytów CHF, jak również kształtowaniem się kursu walutowego CHF, co omówiono w dalszej części artykułu.

### 3. Stopy referencyjne LIBOR i WIBOR

W przypadku zobowiązań kredytowych, w szczególności długoterminowych, tak jak ma to miejsce w przypadku kredytów mieszkaniowych, istotną kwestią jest zmienność oprocentowania zależna od stóp referencyjnych WIBOR – w przypadku kredytów złotych oraz LIBOR – w przypadku kredytów frankowych.

Na oprocentowanie kredytu składa się wartość stopy referencyjnej oraz stała marża banku, stąd zmiany stopy oprocentowania kredytu są w pewnej części zależne od zmian stóp

<sup>1</sup> Na przykład w 2005 r. oprocentowanie kredytu mieszkaniowego, zaciągniętego na kwotę 250 tys. zł na okres 30 lat, wyniosło 5,3% w złotych, w euro 3,1%, we frankach szwajcarskich – 1,8%. Różnica pomiędzy ratą kredytu zaciągniętego w złotych a frankach szwajcarskich mogła wynosić nawet 500 zł (*Biała księga...* 2015: 8).

referencyjnych. Przykładową zależność pomiędzy stopą referencyjną WIBOR3M a wysokością raty przedstawiono w tabeli 4.

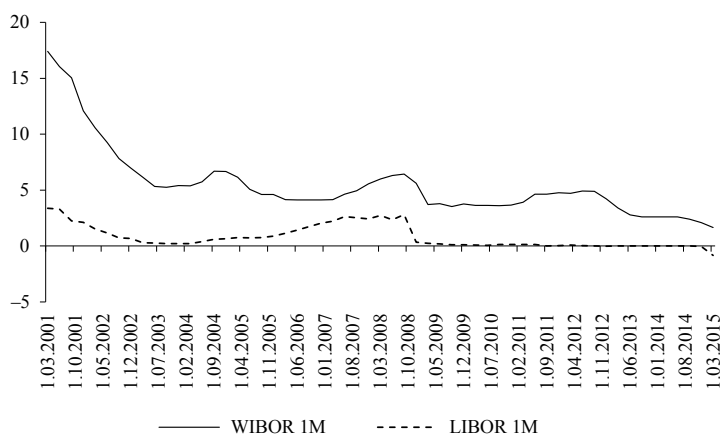
**Tabela 4**

Wysokość raty w zależności od wysokości WIBOR 3M<sup>2</sup>

WIBOR 3M (%)	Wysokość raty (zł)
1,65	1322
3,00	1556
5,00	1936
10,00	3017
15,00	4204

Źródło: *Jak może wzrosnąć rata kredytu?...*

W przypadku kredytów zaciąganych w CHF, oprocentowanie kredytu kształtuje stopa referencyjna LIBOR, ustalana przez bank szwajcarski. Zmiany stóp referencyjnych LIBOR i WIBOR w latach 2001–2014 przedstawiono na rysunku 3.



**Rysunek 3.** Wysokość LIBOR i WIBOR w latach 2001–2014 (%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.money.pl](http://www.money.pl).

Jak przedstawiają dane, w całym analizowanym okresie stopa referencyjna WIBOR kształtuje się na wyższym poziomie w porównaniu do LIBORu, szczególnie na początku analizowanego okresu, gdzie w latach 2001–2002 różnica wynosiła ponad 14 pp. W kolejnych latach zmienność stóp referencyjnych LIBOR i WIBOR była porównywalna, wyróżnić jednak można okresy 2004–2005, 2007–2008, 2011–2012, gdzie różnice te były nieco

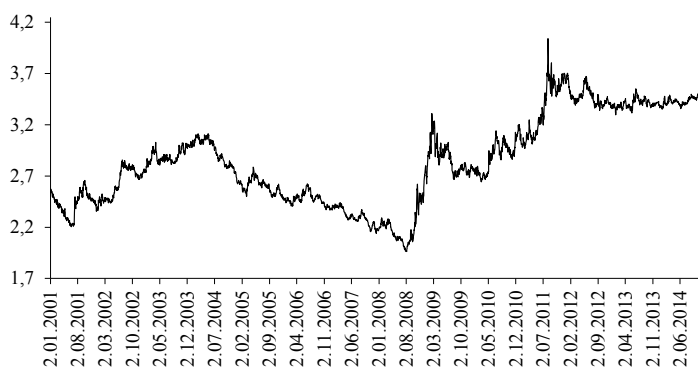
<sup>2</sup> Kredyt mieszkaniowy o wartości 300 tys. zł zaciągnięty na 30 lat w systemie rat równych, oprocentowany według stawki WIBOR 3M + 1,7% marży banku (z pominięciem opłat, prowizji i kosztów dodatkowych produktów).

wyższe niż w pozostałych okresach. Można przypuszczać, że szczególnie w tych momentach kredyty CHF były bardziej atrakcyjne dla kredytobiorcy w porównaniu do kredytów zaciągniętych w złotych. Porównań można jednak dokonać dysponując danymi o marży ustalonej indywidualnie przez bank dla poszczególnych form kredytowania. Dla przykładu, w 2008 roku, dla kredytu na kwotę 400 tys. zł, zaciągniętego na okres 30 lat na zakup nieruchomości o tej samej wartości, marża ustalona przez banki kształtowała się na poziomie od 0,75 do 2,05 % dla kredytów CHF oraz od 0,61 do 2,25% dla kredytów złotówkowych (<http://gazetadom.pl...>).

W przypadku kredytów walutowych, istotnym elementem stanowiącym podstawę do porównań z kredytami złotowymi jest wysokość spłacanej raty, kształtowana bezpośrednio przez kurs danej waluty względem złotego. Osłabienie waluty polskiej w okresie kryzysu finansowego istotnie wpłynęło na sytuację kredytobiorców posiadających kredyty w walutach obcych, w tym we fraku szwajcarskim.

#### 4. Analiza zależności między kursem CHF a wolumenem kredytów hipotecznych

W okresie objętym analizą, kurs franka szwajcarskiego wahał się od 1,91 zł (31.07.2008) do 3,87 zł (11.08.2011). Zmienność kursu przedstawiono na rysunku 4.



**Rysunek 4.** Zmienność kursu walutowego franka szwajcarskiego względem złotego w latach 2001–2014 (CHF/PLN)

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.money.pl](http://www.money.pl).

Tak duże wahania kursu mogły spowodować w niektórych przypadkach gwałtowne zwiększenie sald zadłużenia denominowanego w CHF, a wyrażanego w złotych, w wielu przypadkach przekraczającego początkowe zadłużenie, pomimo kilku lat spłacania kredytu. Na przykład dla kredytu denominowanego w CHF, zaciągniętego w wysokości 300



tys. zł w czerwcu 2008 roku, na okres 30 lat saldo zadłużenia na dzień 3.11.2014 roku wynosi 414 708 zł, podczas gdy zadłużenie dla tego samego kredytu zaciągniętego i spłacanego w złotych wynosi na ten dzień 267 027 zł ([www.dknokus.pl...](http://www.dknokus.pl...)).

Zarówno osłabienie złotego, jak i spadek wolumenu udzielonych kredytów w CHF zaczęły stanowić problem w polskim systemie bankowym. W rezultacie banki musiały kupować swapy walutowe, co wpłynęło na wzrost kosztów kredytu denominowanego w CHF. Spowodowało to ogólne wrażenie, że finansowanie w CHF stało się bardzo drogie. Jednakże zdarzenia, jakie spowodowały bieżącą sytuację kredytobiorców w CHF, mają charakter raczej negatywnego zbiegu okoliczności, spowodowanego przede wszystkim osłabieniem złotego. Obecna sytuacja makroekonomiczna i polityczna (początek 2016 roku) raczej odbiera Polakom sens i możliwość zaciągania kredytów denominowanych w CHF, ze względu na ograniczenia prawne i niskie koszty finansowania w złotych. Jednakże warto porównać koszty finansowania kredytów zaciąganych w złotych i CHF.

## 5. Badania i analizy

Aby umożliwić realizację celu, zaprojektowano zaciągnięcie hipotetycznego kredytu w wysokości 500 tys. złotych lub w CHF po przeliczeniu. Kredyt będzie spłacany przez 12 lat od 2001 roku. Założono oprocentowanie kredytu złotowego WIBOR 1M + 3% oraz kredytu z CHF LIBIOR CHF 1M + 3%. Kredyt denominowany w CHF będzie przeliczany w momencie spłaty raty, z czego mogą wynikać różnice dodatnie lub ujemne kursowe. Kredyt spłacany jest metodą malejących rat spłaty. Po wykonanych analizach porównano roczne obciążenie spłatą kredytu w złotych oraz w CHF.

**Tabela 5**

Porównanie finansowania kredytem hipotecznym denominowanym w złotych oraz CHF w latach 2001–2012

Rok	Złoty	CHF	Różnica
2001	108 271,10	56 620,46	51 650,64
2002	83 672,91	55 705,71	27 967,21
2003	70 752,09	58 544,39	12 207,70
2004	70 227,42	59 679,58	10 547,84
2005	69 901,79	53 505,75	16 396,04
2006	66 747,40	51 939,03	14 808,36
2007	67 018,85	45 861,81	21 157,04
2008	69 524,95	47 472,27	22 052,68
2009	67 084,39	59 371,27	7 713,12
2010	66 365,61	63 780,75	2 584,86
2011	66 470,79	68 986,79	-2 516,00
2012	66 204,45	71 436,09	-5 231,65

Źródło: opracowanie własne.

Z tabeli 5 wynika, że różnica w rocznym koszcie obsługi kredytu złotówkowego i w CHF spada. Spadek ten jest związany ze zmianą dwóch parametrów stopy WIBOR oraz osłabieniem złotego. W międzyczasie dochodzą również zmiany na stopie LIBOR, który to indeks w tym okresie traci na wartości. Zaciągając kredyt w latach 2001–2003 różnica pomiędzy kosztami utrzymania kredytów denominowanych w wybranych walutach zdecydowanie wskazuje na zdecydowaną przewagę kredytu w CHF, następnie, praktycznie do 2008 roku, koszty utrzymania kredytu w CHF również są tańsze niż kredytu złotowego, jednak przewaga w kosztach nie jest już tak duża. Wiąże się to głównie ze spadkiem stopy WIBORu.

W tej perspektywie w najtrudniejszej sytuacji są kredytobiorcy, którzy zacięgnęli kredyt denominowany w CHF po 2008 roku. Wówczas potencjalne korzyści związane z niskim oprocentowaniem CHF właściwie zostały zniesione przez osłabienie złotego. Po zmianie kursu kapitał, jaki pozostał do spłaty, może przewyższać wartość kapitału początkowego nawet o połowę. Jest to sytuacja szczególnie niekorzystna, może bowiem blokować sprzedaż nieruchomości, a w sytuacji kredytobiorców, którzy zaciągali kredyty frankowe na granicy zdolności kredytowej, oznaczać poważne trudności finansowe. W pozostałych przypadkach lata niskich rat stworzyły szansę na utworzenie rezerwy finansowej i przetrwanie okresu osłabionego złotego.

## 6. Wyniki badań i dyskusja

Kredytobiorcy korzystający z opisywanej formy finansowania zakupu nieruchomości generalnie nie powinni mieć powodów do żali, co więcej – zyskują oni realnie, zaciągając kredyty denominowane w CHF, ze względu na niższe koszty obsługi. Począwszy od 2001 roku kredyt denominowany w CHF jest tańszy w spłacie, licząc roczne koszty utrzymania. Im bliżej roku 2010, tym efektywność takiej formy finansowania jest mniejsza, na przykład w 2008 roku to około 22 tys. zł. Jednakże w perspektywie miesiąca oznacza to ratę kredytu niższą o 1,83 tys. zł. To w dalszym ciągu zachęca do zaciągania kredytów denominowanych.

Zachowanie kredytobiorców w tamtym czasie wskazuje, że bardzo chętnie korzystają oni z możliwości tańszego finansowania, czego wyrazem jest ilość udzielanych w tamtym czasie kredytów, a także zwiększająca się oferta banków w tym zakresie. Taka sytuacja powoduje, że cały system bankowy wystawia się na poważne ryzyko, związane ze zmianą czynników decydujących o koszcie produktu, czyli w tym przypadku o kursie waluty. Ponieważ większość banków nie ma finansowania bezpośrednio za pomocą depozytów denominowanych w CHF, aby zrównoważyć ryzyko niekorzystnej zmiany kursu franka szwajcarskiego, musi kupować swapy walutowe zapewniające „syntetyczny” strumień CHF, co rodzi kolejne uzależnienie od międzynarodowego rynku walutowego.

Wolumen udzielanych kredytów hipotecznych od roku 2008 drastycznie rośnie, powodując, że skala problemu znacznie wykracza poza 5–10 tys. osób, ale zaczyna dotyczyć 80–120 tys. osób. Problem kredytów walutowych staje się powoli przedmiotem debaty publicznej i poszukiwań rozwiązania politycznego, a więc negatywne zjawisko zaczyna być

w momencie dotknięcia odpowiedniej liczby gospodarstw domowych, w mniejszej skali – pomimo jego obecności – nie ma ono większego znaczenia.

Zastanówmy się nad przyczyną zaistniałej sytuacji. Pozornie normalny produkt, w związku z niekorzystną zmianą czynników makroekonomicznych, wpłynął i będzie wpływał bardzo niekorzystnie na zasoby finansowe wielu ludzi i rodzin. Przyczyną tej sytuacji jest człowiek. Człowiek jako klient, który chce pozyskać tanie pieniądze na finansowanie mieszkalnictwa. Jednakże w tych działaniach nie ma refleksji związanej z ryzykiem. Osoba zaciągająca kredyt najczęściej nie ma świadomości co do ponoszonego ryzyka, ponieważ nigdy się nie spotkała z podobnym produktem oraz możliwością zmiany kursu walutowego w kontekście wykorzystywanego kredytu hipotecznego denominowanego w walucie obcej. Jednakże niska cena kusi klienta, i w przypadku wielu osób jest to czynnik decydujący. Z kolei banki, odpowiadając na zapotrzebowanie klientów na kredyt, zaczęły oferować masowo produkty dostosowane właśnie do ich wymagań, ponieważ bankami również zarządzają ludzie, którzy chcą dla swojej instytucji zarobić pieniądze. W związku z tym wykorzystują procedury pozwalające im na zaferowanie produktu, który jest pożądanym przy jednoczesnym ograniczonym ryzyku dla banku. Oczywiście społeczeństwo, postrzegając banki, ma świadomość ich specjalnej funkcji instytucji zaufania publicznego i wymaga od banków troski i refleksji, ale jednocześnie zapewnienia bezpieczeństwa systemu finansowego, czego efektem mogą być działania ograniczające zyskowność operacyjną banku.

Szukając winnych zaistniałej sytuacji, gremia polityczne próbują ugrać kapitał polityczny, uprzywilejowując określoną grupę wyborców. Jest to zachowanie normalne, jednakże dążąc do długofalowego odsunięcia zagrożenia związanego z wykorzystaniem nieadekwatnych produktów finansowych, warto zastanowić się nad możliwymi implikacjami. W tym miejscu trzeba wrócić do zrozumienia, czym jest kredyt hipoteczny, a jest to zobowiązanie klienta najczęściej na bardzo długi czas, 10–30 lat, czyli jego analiza, nawet w perspektywie 10 lat, może dawać mylące wnioski. Odnosząc to do sytuacji polskich kredytobiorców hipotecznych, trzeba mieć świadomość, że część z nich jest w trakcie spłaty kredytu hipotecznego, a możliwe scenariusze zmiany czynników makroekonomicznych mogą ponownie odmienić postrzeganie kosztów finansowania długoterminowego. Najpoważniejsze zmiany, jakie należy brać pod uwagę to:

- wzrost WIBORu,
- pogorszenie obsługi portfela kredytów hipotecznych,
- rozwiązania polityczne,
- dalsze osłabienie złotego.

Zajście każdego z tych scenariuszy w poważny sposób zmieni sytuację zarówno kredytobiorców, jak i banków. Zmiany, jakie możemy obserwować w związku z kredytami hipotecznymi, mogą być bardzo różne, a mogą je powodować czynniki makroekonomiczne i zupełnie incydentalne, niedające się przewidzieć zdarzenia.

## Uwagi końcowe

Dokonując podsumowania wykonanych analiz należy stwierdzić, że ryzyko walutowe, jakie zaistniało w związku z finansowaniem potrzeb mieszkaniowych poprzez kredyty hipoteczne, zostało uwypuklone przez dwa czynniki: umocnienie franka szwajcarskiego oraz masowe wręcz zaciągnięcie kredytów denominowanych w CHF. Gdyby jeden z tych czynników nie zaistniał, nie mielibyśmy takiego zagrożenia dla systemu bankowego. Poza tym problem kredytów w CHF to nie tylko sytuacja Polski, ale także kilkunastu krajów europejskich, w których kredytobiorcy zostali zaskoczeni umacniającym się frankiem. Tak więc o narastających kosztach finansowania kredytami wyrażonymi w CHF zdecydowały w głównej mierze czynniki makroekonomiczne. Wniosek, jaki płynie z tych rozważań jest taki, że wykorzystując produkty finansowe, banki i kredytobiorcy muszą być świadomi ryzyka niepodziewanych zmian czynników decydujących o efektywności ich wykorzystania. W roku 2015 poziom stopy WIBOR był niski, jednakże gdyby sytuacja płynnościowa polskich banków się pogorszyła, wówczas WIBOR wzrósłby do np. 10%. Kredytobiorcy przeżyliby szok patrząc, jak wzrastają raty ich kredytów, a politycy tradycyjnie już szukaliby winnych zaistniałej sytuacji.

## Literatura

- Biała księga kredytów frankowych w Polsce* (2015), Związek Banków Polskich, Warszawa, marzec.
- Białek-Jaworska A. (2007), *Modele i kryteria optymalizacji kredytowania budownictwa mieszkaniowego przez banki komercyjne*, CeDeWu, Warszawa.
- Brown B., Peter M., Wehrmuller S. (2009), *Swiss Franc Lending in Europe*, Swiss National Bank.
- [http://gazetadom.pl/nieruchomosci/1,73497,5679884,Ranking\\_kredytow\\_mieszkaniowych\\_\\_wrzesien\\_2008.html](http://gazetadom.pl/nieruchomosci/1,73497,5679884,Ranking_kredytow_mieszkaniowych__wrzesien_2008.html) (15.01.2016).
- Jak może wzrosnąć rata kredytu?* (2015), Komisja Nadzoru Finansowego, 20 marca 2015, [www.knf.gov.pl/Images/KNF\\_ryzyko\\_stopy\\_procentowej\\_20-03-2015\\_tcm75-40899.pdf](http://www.knf.gov.pl/Images/KNF_ryzyko_stopy_procentowej_20-03-2015_tcm75-40899.pdf) (15.01.2016).
- Jaworski W.L. (2010), *Operacje bankowe*, w: M. Iwanicz-Drozdowska, W.L. Jaworski, Z. Zawadzka, *Bankowość – zagadnienia podstawowe*, Poltex, Warszawa.
- NBP, [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl) (15.01.2016).
- Styczyński R. (2015), *Waloryzowany kredyt hipoteczny*, Warszawa.
- Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. prawo dewizowe, Dz.U. z 2002 r., nr 141, poz. 1178.
- Wdowiński P. (2011), *Ekonomiczna analiza popytu na kredyt w polskiej gospodarce*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.
- [www.dknotus.pl/okiem-analytyka/ktory-kredyt-jest-tanszy-w-chf-czy-pln](http://www.dknotus.pl/okiem-analytyka/ktory-kredyt-jest-tanszy-w-chf-czy-pln) (15.01.2016).
- [www.money.pl](http://www.money.pl) (15.01.2016).

### THE AVERAGE COST OF MORTGAGE FINANCING IN THE YEARS 1995–2014. IMPLICATIONS FOR BANKING SUPERVISION

**Abstract:** The purpose of this article is to compare the cost of funding a mortgage loan contracted at different times in the years 2001–2012 in the Swiss franc and gold. Hypothesised: taking out a loan denominated in CHF was significantly cheaper than in the period of the loan zloty. Since 2001 loans denominated in CHF is cheaper in repayment, excluding annual maintenance costs. What is closer to 2010, the effectiveness of this form of financing is lower, for example, in 2008, is about 22 thousand zł. However, in the next month installment loan means lower by 1.83 thousand zł. The volume of mortgage loans since 2008 drastically increases, making the scale of the problem goes far beyond the 5–10 thousand people but it starts to touch 80–120 thousand people. The problem of foreign currency loans is becoming a subject of public debate and the search for a political solution.

**Keywords:** financing costs, mortgage, problem of foreign currency loans, CHF

### Cytowanie

Jasiniak M., Pastusiak R. (2016). Średnie koszty finansowania kredytem hipotecznym w Polsce w latach 1995–2014. Implikacje dla nadzoru bankowego. *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia, I* (79), 451–463; [www.wneiz.pl/frfu](http://www.wneiz.pl/frfu).

