

25 października 2022 r.

## Oświadczenie Urzędu KNF ws. postulatów deweloperów dotyczących badania zdolności kredytowej

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego od pewnego czasu obserwuje w mediach wzmożoną aktywność firm deweloperskich oraz powiązanych z nimi analityków, skupioną na pogarszającej się sytuacji na rynku budownictwa mieszkaniowego, a pośrednio – także ich własnej. Według prezentowanych opinii związane ma to być ze spadkiem zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań, co ma wynikać głównie z oczekiwań UKNF dotyczących zasad badania zdolności kredytowej przez banki. W opiniach tych, akcentując m. in. troskę o dostępność mieszkań dla młodych Polaków, wskazuje się, że działania ostrożnościowe Urzędu KNF w tym zakresie są niezrozumiałe lub nadmiarowe.

Na rynek mieszkaniowy istotny wpływ ma wiele czynników, takich jak w pierwszej kolejności ceny mieszkań, które uzależnione są m. in. od ich podaży, cen energii, cen i dostępności materiałów budowlanych czy wykwalifikowanych pracowników, a także polityki marżowej deweloperów. Podaż z kolei, w tym zwłaszcza dostępność mieszkań dla odbiorców indywidualnych, w znaczącym stopniu kształtowana jest przez popyt o charakterze inwestycyjnym, związanym ze zjawiskiem wręcz hurtowego nabywania nowych mieszkań przez klientów instytucjonalnych. Na rynek ten wpływ ma także skłonność nabywców do zaciągania długoterminowych zobowiązań, na którą składa się nie tylko oceniana przez bank zdolność do spłaty tych zobowiązań, ale także samoocena i obawy potencjalnych kredytobiorców w tym zakresie.

Jeśli deweloperzy rzeczywiście kierują się realną troską o dostępność mieszkań dla młodych Polaków, mają w tym zakresie możliwość dostosowania własnej polityki marżowej. Z danych Urzędu KNF wynika, że średnia rentowność brutto sektora deweloperskiego na sprzedaży za 2021 r. wyniosła 31%, zaś za pierwsze półrocze 2022 r. – 29,4% (dane sporządzono dla podmiotów notowanych na rynku regulowanym oraz w Alternatywnym Systemie Obrotu, tj. dla 13 spółek z rynku regulowanego oraz 2 spółek z NewConnect).

Formułowane obecnie postulaty dotyczące poluzowania ostrożnościowego podejścia nadzoru w imię zwiększenia dostępności do kredytu na nabycie nieruchomości brzmią niepokojąco zwłaszcza w kontekście analogicznej, historycznej dyskusji w sprawie dostępności kredytów denominowanych lub indeksowanych do franka szwajcarskiego (CHF), która odbyła się w 2006 r. przy próbie ograniczenia przez organ nadzoru ryzyka związanego z tymi produktami, za pomocą – na co warto zwrócić uwagę – zaleceń w ramach Rekomendacji S.

Warto przytoczyć tu kilka fragmentów niepokojąco znajomo dziś brzmiących „opinii eksperckich” z tamtego okresu:

*„Kredyty walutowe są bezpieczniejsze zarówno dla banków, jak i dla klientów, dlatego wprowadzanie ograniczeń w ich udzielaniu nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia (...) Wprowadzenie ilościowych i jakościowych ograniczeń podaży walutowych kredytów hipotecznych odbije się negatywnie na wzroście gospodarczym”.*

*„Nie ma ekonomicznych podstaw do wprowadzenia restrykcji w dostępie do kredytów hipotecznych denominowanych w walutach obcych. Nowe obostrzenia spowodują wzrost kosztów dla gospodarki (...) przyczyni się to do znacznego zaburzenia podaży i popytu na rynku mieszkaniowym oraz pogorszenia koniunktury w sektorze bankowym wskutek znaczącego spadku przychodów części banków”.*

*„Według dostępnych analiz spodziewane jest umocnienie się złotówki w przyszłości. Wyliczenia wyraźnie wskazują, że koszty kredytu hipotecznego denominowanego we franku szwajcarskim, najpopularniejszego u Polaków, dorównałyby kosztom kredytu złotówkowego w sytuacji, kiedy kurs franka wzrósłby o prawie 26%, a stopa procentowa kredytów aż o 82%”.*

*„Mimo, iż teoretycznie złoty mógłby stracić na wartości wobec euro, franka szwajcarskiego czy dolara, trudno zakładać, że będzie to aż 50 czy 100-procentowa dewaluacja. Dopiero przy tak drastycznym spadku wyrównałyby się koszty pożyczki zaciąganej w walucie z pożyczką w złotych. Nawet najbardziej pesymistyczne przewidywania nie uzasadniają takiej dewaluacji złotego”.*

Podobnie jak dziś, działania nadzoru uznawano wtedy za szczególnie dotkliwe wobec młodych ludzi, których pozbawić miano możliwości realizacji marzeń o posiadaniu własnego mieszkania. Wskazywano, że Rekomendacja S w bardzo niebezpieczny sposób ogranicza konkurencję na polskim rynku kredytowym. Inicjowano protesty i kampanie społeczne pod wymownymi dziś tytułami, jak: „Wolność dla marzeń, wolność dla kredytów” czy „Chcemy ryzykować”.

Z negatywnymi konsekwencjami tego zjawiska mierzymy się do tej pory i wiele wskazuje na to, że mierzyć będziemy się jeszcze przez długi czas. Z pewnością warto wyciągać wnioski z historii. Warto wskazać dodatkowo, że to nie deweloperzy ponoszą dzisiaj konsekwencje materializacji ryzyka kredytów hipotecznych w CHF. Z pewnością pozostają natomiast, obok kancelarii prawnych reprezentujących kredytobiorców frankowych w sporach z bankami, głównymi beneficjentami masowego udzielania hipotecznych kredytów walutowych.

Podstawowym mandatem polskiego nadzoru finansowego, a więc Komisji Nadzoru Finansowego oraz Urzędu KNF, jest dbałość o stabilność i bezpieczeństwo polskiego sektora finansowego, w tym sektora bankowego, a poprzez to także wszystkich – należy podkreślić – jego klientów. Celem Rekomendacji S wydanej przez KNF, oczekiwań co do sposobu jej stosowania, jak również celem i mandatem organu nadzoru nie jest sterowanie popytem

i podażą na rynku kredytów mieszkaniowych, ani tym bardziej na rynku budownictwa mieszkaniowego, lecz zapewnienie stabilności i bezpieczeństwa sektora finansowego. Obecnie materializują się różne ryzyka wynikające z sytuacji makroekonomicznej oraz trendów globalnych i geopolitycznych. Są to czynniki, które przemawiają za tym, aby zachować daleko idącą ostrożność, także w kwestii zadłużania się konsumentów. Dlatego uważamy postulaty deweloperów zmierzające do poluzowania ostrożnościowej polityki UKNF za nieuzasadnione, zaś ich narrację w mediach za szkodliwą i mogącą wprowadzać w błąd co do faktycznego bezpieczeństwa długoterminowych zobowiązań finansowych.

Od czasu wydania zalecenia UKNF pojawiły się i rozwinęły nowe, istotne czynniki ryzyka, zaś sytuacja rynkowa nie zmieniła się na tyle, aby można było uznać za uzasadnione odstępnie przez banki od zwiększonej ostrożności przy ocenie zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców hipotecznych. Zalecenie dotyczące przyjmowanych w procesie oceny zdolności kredytowej założeń co do minimalnej potencjalnej zmiany poziomu stóp procentowych jest w pełni zgodne z obowiązującą Rekomendacją S i ma na celu ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego ponoszonego przez banki w związku z rosnącymi kosztami obsługi zadłużenia przez kredytobiorców.

UKNF stale monitoruje ryzyko związane z udzielaniem mieszkaniowych kredytów hipotecznych, kształtując parametry polityki nadzorczej tak, aby zapewniały one zachowanie stabilności i bezpieczeństwa polskiego sektora finansowego. W ramach tego monitoringu UKNF uwzględniac będzie wdrażaną obecnie reformę wskaźników referencyjnych zakładającą wprowadzenie nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej (WIRON) oraz jeden z celów tej reformy, jakim jest pożądaný z punktu widzenia ryzyka stopy procentowej rozwój rynku kredytów mieszkaniowych o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej.