

*Marcin Zieliński, główny ekonomista FOR
Zofia Kościk, młodszy analityk ekonomiczny FOR
Warszawa, dnia 12 marca 2024 r.*

Komunikat FOR 8/2024: „Wakacje kredytowe”, czyli kosztowny urlop od rozumu

- We wtorek 5 marca rząd przyjął projekt ustawy o przedłużeniu na kolejny rok tzw. wakacji kredytowych, czyli możliwości przełożenia spłaty rat kredytów hipotecznych bez płacenia od tego odsetek.
- Nie ma żadnego uzasadnienia dla przedłużania tego kosztownego programu wprowadzonego w 2022 roku przez rząd Prawa i Sprawiedliwości:
 - Kredytobiorcy hipoteczni na ogół osiągają wysokie dochody, które są warunkiem wysokiej zdolności kredytowej.
 - Mimo wzrostu stóp procentowych i rat kredytobiorcy hipoteczni jako grupa nie mieli w ostatnich dwóch latach problemów z obsługą kredytów.
 - Dla kredytobiorców hipotecznych w trudnej sytuacji finansowej są przewidziane odpowiednie instrumenty pomocowe z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców.
- Obecny projekt, mimo że w porównaniu z programem wprowadzonym przez PiS przewiduje pewne ograniczenia, nie wyklucza kredytobiorców w bardzo dobrej sytuacji materialnej.
- Za wsparcie dla tych osób zapłacą oszczędzający w bankach, inni kredytobiorcy, podatnicy i akcjonariusze (wśród których należy wymienić przyszłych emerytów oszczędzających w ramach otwartych funduszy emerytalnych i programów z trzeciego filara).

We wtorek 5 marca rząd przyjął projekt ustawy o przedłużeniu na kolejny rok tzw. wakacji kredytowych, czyli możliwości przełożenia spłaty rat kredytów hipotecznych bez płacenia od tego odsetek. Chociaż w pewnym momencie wydawało się, że projekt trafi do tzw. zamrażarki¹, to jednak ostatecznie postanowiono ten szkodliwy program, wprowadzony w 2021 roku przez Prawo i Sprawiedliwość, wprowadzić po raz kolejny w życie. Zaproponowane przez rząd ograniczenia dotyczące wysokości raty w stosunku do dochodów i wielkości kredytu są fasadowe i nie wykluczają kredytobiorców w bardzo dobrej sytuacji materialnej.

¹ K. Wysota, *Wakacje kredytowe trafiły do „zamrażarki”. Ważą się ich losy. Oto dlaczego*, money.pl 23 lutego 2023, <https://www.money.pl/gospodarka/wakacje-kredytowe-trafily-do-zamrazarki-waza-sie-ich-losy-oto-dlaczego-6998525963516896a.html>.

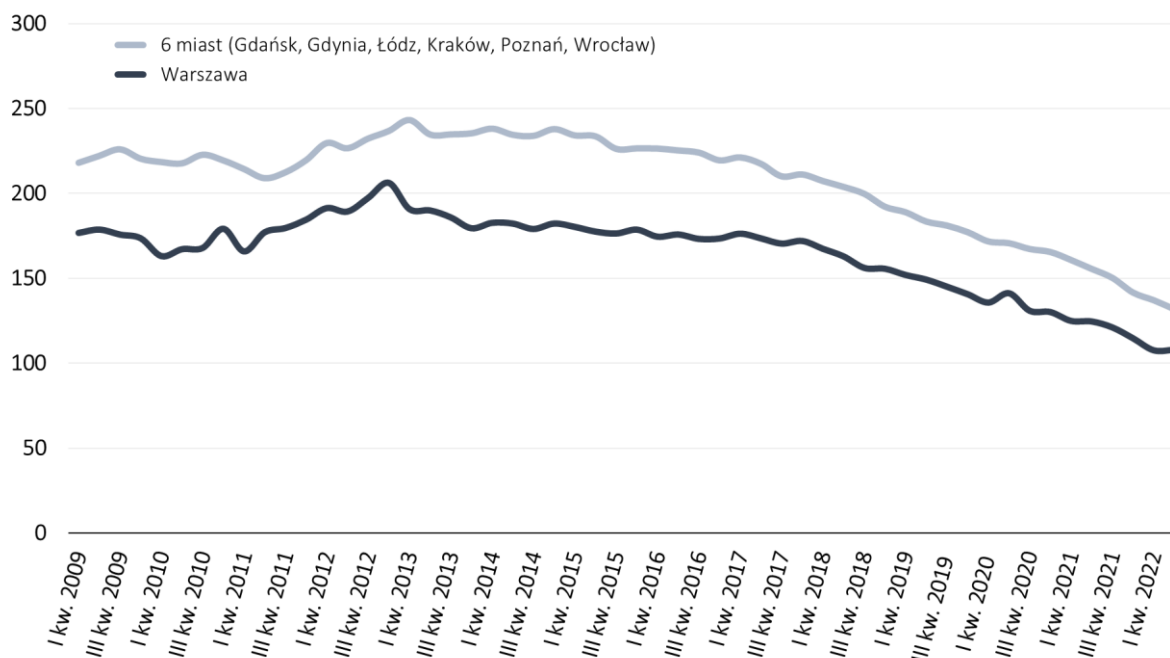
Ministerstwo Finansów szacuje, że jeśli z programu skorzysta 100% uprawnionych, to jego koszt wyniesie ok. 4,7 mld zł, a jeśli skorzysta z nich taki sam odsetek uprawnionych jak dotychczas, to sektor bankowy poniesie koszt na poziomie 3,3 mld zł. Sektor bankowy, czyli oszczędzający, którzy otrzymają niższe odsetki od swoich lokat, przyszli kredytobiorcy, którzy zapłacą wyższe marże, i akcjonariusze, wśród których są m.in. przyszli emeryci (14,5 mln członków OFE i prawie 3,4 mln uczestników PPK)².

Fasadowe ograniczenia

Zgodnie z rządowym projektem możliwość zawieszenia płatności czterech rat w tym roku będzie przysługiwać tym gospodarstwom domowym, które przed 1 lipca 2022 roku zaciągnęły kredyt hipoteczny o wartości nie większej niż 1,2 mln zł i wydają na miesięczną ratę ponad 30% swoich dochodów.

Kredyt o wartości 1,2 mln zł, przy założeniu 10-procentowego wkładu własnego, pozwala na zakup nieruchomości o wartości 1,333 mln zł. W drugim kwartale 2022 roku, mimo trwającego od wielu lat wzrostu cen nieruchomości, taka kwota wciąż pozwalała na zakup w największych miastach Polski mieszkania o powierzchni ponad 100 m², a kilka albo kilkanaście lat wcześniej za tę sumę można było nabyć mieszkanie o powierzchni nawet ponad 200 m².

Wykres 1. Przeciętna powierzchnia mieszkania, jakie można było nabyć za 1,333 mln zł na rynku pierwotnym według przeciętnych cen transakcyjnych od I kw. 2009 do II kw. 2022

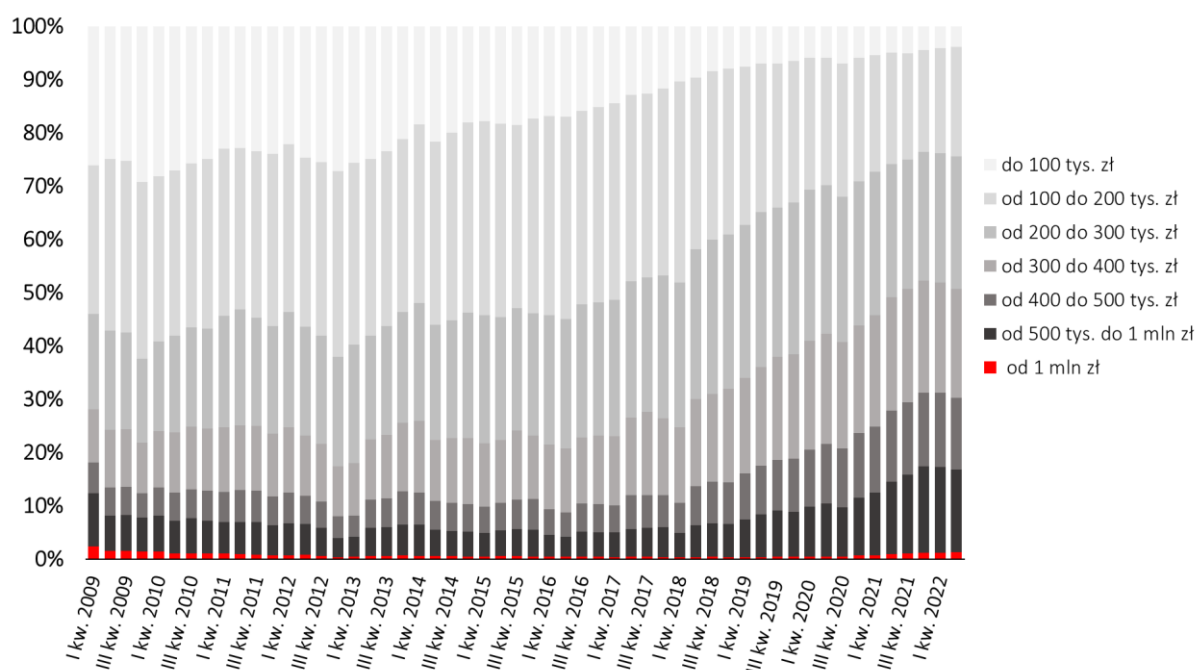


Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych NBP

² Zob. M. Zieliński, *Zapłacą banki, czyli kto*, rp.pl, 9 maja 2022, <https://www.rp.pl/opinie-ekonomiczne/art36258251-marcin-zielinski-zaplaca-banki-czyli-kto>.

W kwartalnych raportach AMRON-SARFiN można znaleźć dane na temat struktury nowo udzielonych kredytów według ich wysokości. Kredyty o wartości powyżej 1 mln zł stanowiły przeciętnie mniej niż 1% wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych. W załączonej do projektu ustawy ocenie skutków regulacji przytoczone zostały dane Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, według których „kredytów o wartości nominalnej powyżej miliona [złoty] jest ok. 15 tys.”³. Według UKNF liczba czynnych złotych kredytów mieszkaniowych na koniec 2022 roku wynosiła 1,95 mln⁴. Tak więc zaproponowane przez rząd kryterium wyklucza z tzw. wakacji kredytowych znikomą część kredytobiorców, pozwalając przy tym na skorzystanie z nich osobom dobrze sytuowanym.

Wykres 2. Struktura nowo udzielonych kredytów według ich wysokości od I kw. 2009 do II kw. 2022



Źródło: AMRON-SARFiN

³ Ocena skutków regulacji, Projekt ustawy o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej oraz ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, 28 lutego 2024, s. 9, [https://orka.sejm.gov.pl/Druki10ka.nsf/Projekty/10-020-87-2024/\\$file/10-020-87-2024.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/Druki10ka.nsf/Projekty/10-020-87-2024/$file/10-020-87-2024.pdf).

⁴ Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, *Informacja na temat sytuacji sektora bankowego w 2022 roku*, Warszawa, październik 2023, s. 22, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Sytuacja_sektora_bankowego_report_roczny-2022.pdf.

Kolejnym kryterium jest stosunek raty do dochodu na poziomie powyżej 30% albo posiadanie trojga dzieci na utrzymaniu. Według oceny skutków regulacji kryterium raty do dochodu na poziomie powyżej 30% jest spełnione w przypadku 562 tys. kredytów. Projektodawca przyznaje, że nie posiada danych na temat liczby kredytów dla gospodarstw domowych z co najmniej trojgiem dzieci⁵.

Trzeba zauważyć, że tak niski próg raty do dochodu jest niespójny z regulacjami nadzoru bankowego. Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego zaleca bankom zwracanie „szczególnej uwagi” na sytuacje, w których stosunek raty do dochodu „przekracza 40% dla klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania oraz 50% dla pozostałych klientów”⁶. Nawet KNF nie dostrzega więc zagrożenia w sytuacji, w której na miesięczną ratę kredytobiorca (zwłaszcza o dochodach powyżej regionalnej średniej) przeznaczą więcej niż 30% swoich dochodów. Tymczasem według rządowego projektu takie kredyty hipoteczne będą kwalifikować się na tzw. wakacje kredytowe na koszt banków, które udzielały tych kredytów zgodnie z zaleceniami nadzoru.

Mimo że zaproponowane kryterium raty do dochodu wyklucza ok. 70% kredytobiorców, to wciąż nie ogranicza programu tylko do gospodarstw domowych w naprawdę trudnej sytuacji materialnej. Według danych Narodowego Banku Polskiego średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w styczniu 2024 roku wynosiło 7,5%. Przy takim oprocentowaniu miesięczna rata 25-letniego kredytu na kwotę 1 mln zł wynosi ok. 7,4 tys. zł. Oznacza to, że nawet kredytobiorca o miesięcznym dochodzie netto na poziomie 24 tys. zł będzie mógł z tzw. wakacji kredytowych skorzystać, mimo że po opłaceniu raty wciąż miałby do dyspozycji 16,6 tys. zł miesięcznie.

Czy tzw. wakacje kredytowe rozwiążą jakikolwiek problem?

Pierwszy punkt w formularzu oceny skutków regulacji wymaga wskazania przez projektodawcę tego, „jaki problem jest rozwiązywany”. W przypadku projektu przedłużenia tzw. wakacji kredytowych Ministerstwo Finansów w punkcie tym wskazuje, że „pomimo podjętych decyzji Rady Polityki Pieniężnej o stopniowym obniżaniu stopy referencyjnej NBP, warunki spłaty mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielonych przed dniem 1 lipca 2022 r. pozostają z punktu widzenia kredytobiorców nadal znacząco gorsze niż warunki, jakie obowiązywały w dniu podpisywania umowy kredytowej oraz z jakimi na podstawie dostępnych wówczas prognoz mogli się liczyć w latach następnych”⁷.

Jest to twierdzenie fałszywe. Przeprowadziliśmy symulację wysokości rat dla kredytów zaciąganych od stycznia 2009 roku. Założyliśmy, że kredyt jest zaciągany na 25 lat, oprocentowany według wskaźnika WIBOR 3M powiększonego o marżę 2 p.p., a spłata kolejnych rat odbywa się na początku miesiąca. Następnie porównaliśmy wysokość raty w grudniu 2023 roku z jej wysokością w chwili zaciągnięcia kredytu.

Okazuje się, że raty kredytów zaciąganych przed 2013 rokiem są obecnie mniej więcej takie same jak na początku, a kredytów z drugiego kwartału 2022 roku – niższe. W przypadku pozostałych kredytów

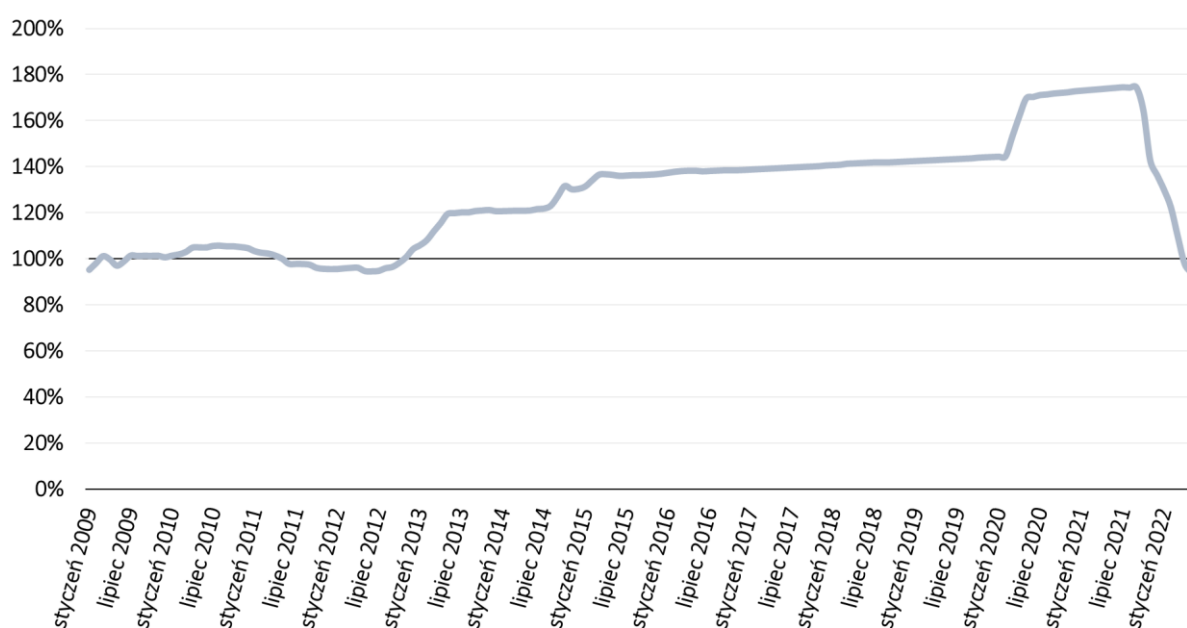
⁵ Ocena skutków regulacji, s. 9. Wydaje się jednak, że takich gospodarstw domowych, które jednocześnie na obsługę rat wydawałoby poniżej 30% swoich dochodów, może być relatywnie niewiele. Dlatego pomijamy to kryterium w dalszej analizie.

⁶ Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa, grudzień 2019, 9.3, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf.

⁷ Ocena skutków regulacji, s. 1.

obecna rata jest co prawda wyższa od raty początkowej, ale nie oznacza to, że kredyty te jest teraz kredytobiorcom trudniej spłacać niż na początku. Trzeba bowiem pamiętać, że przez cały ten czas mieliśmy do czynienia z bardzo szybkim wzrostem nominalnych wynagrodzeń – „średnia krajowa” była w 2023 roku dwa razy wyższa niż w 2012 roku i o 45% wyższa niż w 2019 roku.

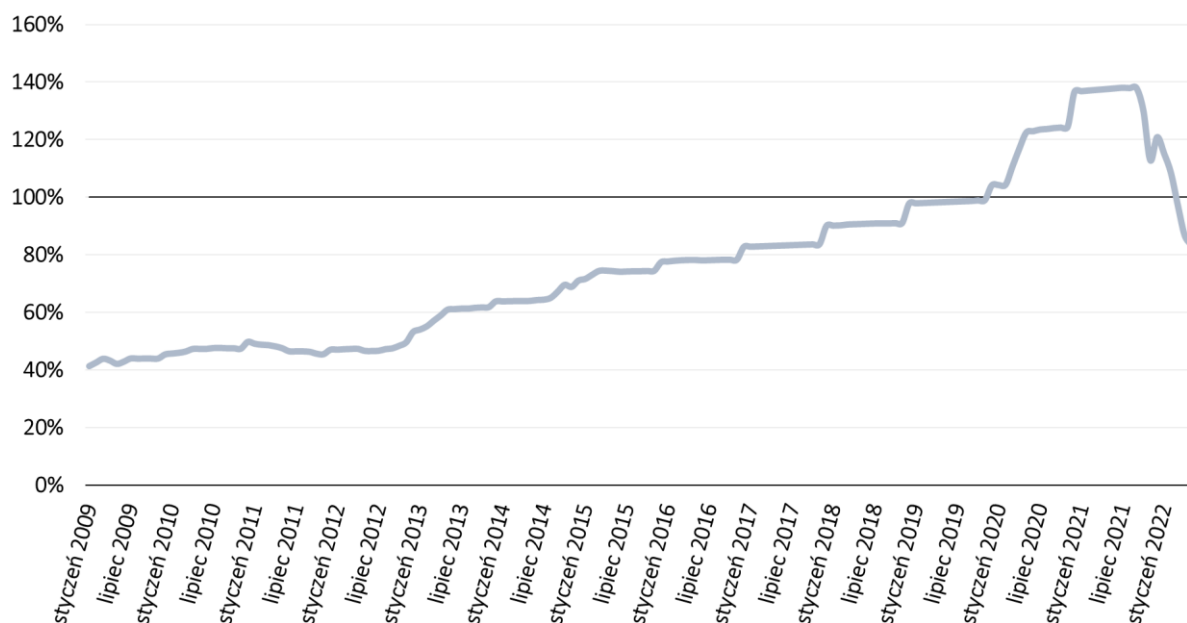
Wykres 3. Rata w grudniu 2023 roku jako % pierwszej raty w zależności od miesiąca zaciągnięcia kredytu (kredyt 25-letni, oprocentowany według WIBOR 3M + marża 2 p.p., zmiana oprocentowania co miesiąc)



Źródło: Opracowanie własne FOR

Oczywiście w dużym stopniu jest to wzrost „inflacyjny”, a nie realny, ale nie zmienia to faktu, że przy wyższych nominalnych dochodach łatwiej jest płacić taką samą w ujęciu nominalnym ratę. Jeśli uwzględnić wzrost wynagrodzeń, okaże się, że w przypadku kredytobiorców, których wynagrodzenia rosły nie wolniej niż „średnia krajowa”, obciążenie dochodu ratą dla kredytów zaciągniętych przed 2020 rokiem jest obecnie niższe niż na początku. To samo tyczy się kredytów zaciągniętych w drugim kwartale 2022 roku, gdy wskaźnik WIBOR 3M był wyższy niż obecnie, a „średnia krajowa” – niższa. Trzeba też pamiętać, że kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt przed 2020 rokiem, przez długi czas byli beneficjentami obniżek stóp procentowych, dzięki czemu płacili coraz niższe raty, oraz wciąż korzystają na nominalnym wzroście wynagrodzeń, który sprawia, że rata kredytu staje się coraz mniejszym obciążeniem dla domowego budżetu.

Wykres 4. Wskaźnik raty do dochodu w grudniu 2023 roku jako % wskaźnika pierwszej raty do dochodu w zależności od miesiąca zaciągnięcia kredytu (kredyt 25-letni, oprocentowany według WIBOR 3M + marża 2 p.p., zmiana oprocentowania co miesiąc, zmiana dochodu co roku w tempie „średniej krajowej”)



Źródło: Opracowanie własne FOR

Ponadto, zgodnie z Rekomendacją S banki przedstawiają kredytobiorcom symulację zmian kosztów obsługi ekspozycji kredytowej przy wzroście oprocentowania o 4 p.p., a także przy wskaźniku referencyjnym na poziomie 3%, 5% i 10%, powiększonym o marżę banku. Od drugiej połowy września 2023 roku stosowane w kredytach hipotecznych wskaźniki WIBOR 3M i WIBOR 6M utrzymują się na poziomie poniżej 6%. Nie wiadomo, o jakie „dostępne wówczas [tj. w czasie zaciągania kredytu] prognozy” chodzi Ministerstwu Finansów, ale w świetle udostępnianych przez banki symulacji wynikająca z obecnego poziomu wskaźników referencyjnych wysokość raty nie powinna być dla kredytobiorców żadnym zaskoczeniem.

Podsumowanie

Ministerstwo Finansów samo przyznaje, że wprowadzone przez PiS przy poparciu większości opozycji tzw. wakacje kredytowe rozwiązywały nieistniejący problem: „łączna wartość nadpłat kapitału dla kredytów objętych wakacjami kredytowymi, dokonanych od momentu objęcia danego kredytu wakacjami kredytowymi to 19,1 mld zł, co stanowi 129% łącznej wartości rat kapitałowych i odsetkowych, które zostały zawieszane, a byłyby wymagane do dnia 30 czerwca 2023 r.”⁸. Oznacza to, że kredytobiorcy hipoteczni – zgodnie z tym, co przewidywaliśmy dwa lata temu⁹ – wykorzystali rządowy program do nadpłacania swoich kredytów. Fakt, że wartość nadpłat istotnie przekroczyła wartość zawieszonych rat kredytu, dowodzi, że kredytobiorcy jako grupa poradziliby sobie z obsługą wyższych rat. A skoro poradziliby sobie wtedy, to tym bardziej – za sprawą wyższych nominalnych wynagrodzeń i niższych stóp procentowych – nie potrzebują tzw. wakacji kredytowych teraz.

⁸ Ocena skutków regulacji, s. 2–3.

⁹ M. Zieliński, „Wakacje kredytowe” – kolejny źle policzony i niedopasowany program, Forum Obywatelskiego Rozwoju, 13 czerwca 2022, <https://for.org.pl/pl/a/9110.wakacie-kredytowe-kolejny-zle-policzony-i-niedopasowany-program>.

Forum Obywatelskiego Rozwoju

FOR zostało założone w 2007 roku przez prof. Leszka Balcerowicza, aby skutecznie chronić wolność oraz promować prawdę i zdrowy rozsądek w dyskursie publicznym. Naszym celem jest zmiana świadomości Polaków oraz obowiązującego i planowanego prawa w kierunku wolnościowym.

FOR realizuje swoje cele poprzez organizację debat oraz publikację raportów i analiz podejmujących ważne tematy społeczno-gospodarcze, a w szczególności: stan finansów publicznych, sytuację na rynku pracy, wolność gospodarczą, wymiar sprawiedliwości i tworzenie prawa. Z inicjatywy FOR w centrum Warszawy i w Internecie został uruchomiony licznik długu publicznego, który zwraca uwagę na problem rosnącego zadłużenia państwa. Działania FOR to także projekty z zakresu edukacji ekonomicznej oraz udział w kampaniach na rzecz zwiększania frekwencji wyborczej.

Wspieraj nas!

Zdrowy rozsądek oraz wolnościowy punkt widzenia nie obronią się same. Potrzebują zaplanowanego, wyłożonego, skutecznego wysiłku oraz Twojego wsparcia.

Jeśli jest Ci bliski porządek społeczny szanujący wolność i obawiasz się nierozsądnych decyzji polityków udających na Twój koszt Świętych Mikołajów, wesprzyj finansowo nasze działania.

Wyślij przelew na konto FOR (w PLN): 68 1090 1883 0000 0001 0689 0629

W sprawie darowizn możesz się skontaktować z:

Kinga Królik - członkini zarządu, kierownik administracyjno-finansowy FOR

tel. 691 908 904

e-mail: kinga.krolik@for.org.pl

Już dziś pomóż nam chronić wolność – obdarz nas swoim wsparciem i zaufaniem.

KONTAKT DO AUTORÓW



Marcin Zieliński

Prezes zarządu i główny ekonomista FOR

e-mail: marcin.zielinski@for.org.pl

Twitter: [@MA_Zielinski](https://twitter.com/MA_Zielinski)



Zofia Kościk

Młodszy analityk ekonomiczny FOR

e-mail: zofia.koscik@for.org.pl

Fundacja Forum Obywatelskiego Rozwoju – FOR

ul. Ignacego Krasickiego 9A

02-628 Warszawa

tel. 22 628 85 11

e-mail: info@for.org.pl

www.for.org.pl