

mBank-CASE Seminar Proceedings No. 176/2023

Zeszyt mBank-CASE Nr 176/2023

The Polish Economy 2023 and Beyond: How to Mend Home Loans

Polska gospodarka 2023 i dalej: Jak naprawić kredyt mieszkaniowy

Dariusz Filar

Andrzej Reich

Michał Polasik

and/i Ewa Balcerowicz
(Introduction/Wstęp)



CASE – Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych
CASE – Center for Social and Economic Research

mBank-CASE Seminar Proceedings are a continuation of BRE-CASE Seminar Proceedings, which were first published as PBR-CASE Seminar Proceedings

Zeszyty mBank-CASE są kontynuacją serii wydawniczej Zeszyty PBR-CASE i następującej po niej serii BRE Bank-CASE

CASE – Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych – Fundacja Naukowa
ul. Zamenhofa 5/1b, 00-165 Warszawa

mBank SA
ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa

Scientific editor / Redakcja naukowa
Dr Ewa Balcerowicz

Series Coordinator / Sekretarz Zeszytów
Magdalena Konopacka

Translation / Tłumaczenie
Jonathan Weber

DTP
Aventino

Keywords: home loan, mortgage, Swiss franc loans, balanced mortgage, new loans, banking system, legal risk, market risk, interest rates, home loans market, financial education, Poland

Słowa kluczowe: kredyt mieszkaniowy, kredyty frankowe, zrównoważona hipoteka, akcja kredytowa, system bankowy, ryzyko prawne, ryzyko rynkowe, stopy procentowe, rynek kredytów mieszkaniowych, edukacja finansowa, Polska

JEL codes: G21, G28, G51, G53

ISBN: 978-83-67407-12-0

Publisher / Wydawca

CASE – Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych – Fundacja Naukowa
ul. Zamenhofa 5/1b
00-165 Warszawa

Disclaimer

The paper contains the views of its authors and not of the institutions with which they cooperate.

Nota prawna

Tekst wyraża poglądy autorów, a nie instytucji, z którymi są związani.

Table of contents / Spis treści

Ewa Balcerowicz

Introduction

Wstęp 5

Dariusz Filar

Chapter 1: Can the banks be counted on for financing home purchases: the state of the sector and lessons from the years 2004–2023

Rozdział 1. Czy można liczyć na banki w finansowaniu zakupu mieszkań: stan sektora i lekcje z lat 2004–2023 10

Introduction

Wprowadzenie 10

1.1. Home loans in Poland – their growth and their state today

1.1. Kredyty mieszkaniowe w Polsce – ich rozwój i stan na dziś 10

1.2. Loan holidays and their consequences

1.2. Wakacje kredytowe i ich konsekwencje 20

1.3. Proposals of low-interest or no-interest mortgages

1.3. Propozycje kredytów nisko-oprocentowanych lub bez oprocentowania 21

1.4. Summary

1.4. Podsumowanie 21

Andrzej Reich

Chapter 2: What should the new model for the home loans market be like?

Rozdział 2. Jaki powinien być nowy model rynku kredytów mieszkaniowych? 23

Introduction

Wprowadzenie 23

2.1. Elimination of the legal risk

2.1. Eliminacja ryzyka prawnego 26

2.2. First-time housing loan

2.2. Pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy 28

2.3. Building banks' relations with borrowers

2.3. Budowanie relacji banków z kredytobiorcami 31

2.4. Financial education

2.4. Edukacja finansowa 32

2.5. Summary

2.5. Podsumowanie 34

Michał Polasik

Chapter 3: Balanced Mortgage – a response to current challenges faced by the Polish economy

Rozdział 3. Zrównoważona hipoteka – odpowiedź na aktualne wyzwania polskiej gospodarki 35

Introduction

Wprowadzenie 35

3.1. Automatic acceleration of loan repayment when nominal interest rate is high

3.1. Zjawisko automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu dla wysokiego poziomu nominalnej stopy procentowej 36

3.2. The Balanced Mortgage model as a solution to the problem of loan repayment acceleration

3.2. Model Zrównoważonej Hipoteki, jako rozwiązanie problemu przyspieszenia spłaty kredytu 43

3.3. Proposed mechanism for rolling out the Balanced Mortgage model

3.3. Proponowany mechanizm wdrożenia modelu Zrównoważonej Hipoteki 48

3.4. Summary: Benefits of implementing the Balanced Mortgage

3.4. Podsumowanie: Korzyści z wdrożenia Zrównoważonej Hipoteki 51

References

Bibliografia 53

Appendix 1. The real value of mortgage payments in the adjustable-fixed payment model for selected levels of the base interest rate

Załącznik 1. Realna wartość raty kredytu hipotecznego w modelu raty równej dla wybranych poziomów bazowej stopy procentowej 54

Authors' Biographical Notes

Noty biograficzne autorów 55

The List of Previous mBank – CASE Seminar Proceedings

Lista poprzednich publikacji w tej serii wydawniczej 58

Ewa Balcerowicz

Introduction

Wstęp

The subject of this publication, reflecting the discussion held between experts on 30 March 2023, is that of housing loans in Poland. The seminar focused primarily on discussing the state of mortgages (at the end of the first quarter of 2023). This state is the effect of (a) legislation, (b) institutional solutions, (c) past processes in the financing of housing loans, and recently also (d) the high level of inflation dampening both lending by the banks and the level of interest among bank customers. The seminar's second purpose was to present recommendations which, once put into effect, could rectify today's lamentable situation.

The authors of the detailed recommendations published in this issue of Seminar Proceedings are two outstanding experts: Andrzej Reich, leader of the Responsible Finance Club at the European Financial Congress, and Professor Michał Polasik of the Nicolaus Copernicus University of Toruń, also involved in the work of the FINSEC Foundation. All of the proposals presented in this publication lead to one general recommendation: the answer to the current shortcomings lies not in isolated, single changes; what is essential is a new system for the market. This new system should be (a) flexible, (b) free of legal risk while at the same time (c) better protected against market risk, and (d) it should also contain a more comprehensive range of products; on this market (e) the state, as the regulator, should intervene *ex-ante* and not only *ex-post* (as has been the case in Poland for the last 20 years), while (f) customers should have the essential minimum of financial knowledge, first and foremost regarding awareness of the risk related to , which by their very nature are long-term loans.

The topic of home loans is a very important one, because they are a financial instrument with which borrowers can achieve independence as households, living in their own home. The analysis presented in the first chapter of this issue by Professor Dariusz Filar, emeritus

Tematem publikacji stanowiącej pokłosie dyskusji ekspertów, która odbyła się 30 marca 2023 roku, były kredyty mieszkaniowe w Polsce. Chodziło, po pierwsze, o omówienie stanu kredytów mieszkaniowych (na koniec pierwszego kwartału 2023 r.). Jest on efektem (a) regulacji prawnych i (b) rozwiązań instytucjonalnych oraz (c) procesów finansowania kredytów mieszkaniowych w dłuższej przeszłości, a ostatnio także (d) wysokiej inflacji ograniczającej skalę akcji kredytowej banków oraz zainteresowania ze strony klientów banków. Po drugie, chodziło o przedstawienie rekomendacji, których zastosowanie może naprawić niedobłą dziś sytuację.

Autorami szczegółowych rekomendacji zamieszczonych w tym Zeszytcie są dwaj wybitni eksperci: Andrzej Reich, lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym oraz dr hab. Michał Polasik, profesor UMK w Toruniu, zaangażowany także w prace Fundacji FINSEC. Wszystkie postulaty przedstawione i uzasadniane w tej publikacji prowadzą do jednej ogólnej rekomendacji: odpowiedź na obecne słabości nie leży w pojedynczych zmianach, konieczne jest wprowadzenie nowego systemu rynku kredytów mieszkaniowych. Ten nowy system ma być (a) elastyczny, (b) wolny od ryzyka prawnego, jednocześnie (c) lepiej zabezpieczony przed ryzykiem rynkowym, (d) ma też zawierać bogatszą ofertę produktową. Na takim rynku (e) państwo, jako regulator, ma ingerować *ex-ante*, a nie tylko *ex-post* (jak to się działo w Polsce w ostatnich 20 latach), a (f) klienci mają dysponować niezbędnym minimum wiedzy finansowej, w pierwszym rzędzie dotyczącej świadomości ryzyka związanego z kredytami mieszkaniowymi, które z natury rzeczy są długoterminowe.

Temat kredytu mieszkaniowego jest bardzo ważny, ponieważ jest to instrument finansowy, który pozwala gospodarstwom domowym na usamodzielnienie się

associate professor of the University of Gdańsk, shows that at the end of 2022 there were approximately 2.5 million active mortgages in Poland, but the situation of their holders varied greatly both in legal and financial terms, which – as the author argues – could soon constitute a significant social problem. Such is the situation among the borrowers.

As for the lenders, there are also major problems where they are concerned. Leaving aside the rise in state ownership in the banking sector (which deserves a separate discussion), the said sector is weak, a major cause of which is the problem of home loans granted in Swiss francs. The banks have had to significantly increase their reserves for legal risk, their equity has depleted, and their ROE index is low. Being in such a condition, the banks have limited options for expansion in lending.

When writing about home loans it is worth drawing attention to the broader context in which to situate them and assess their significance in regard to the affordability of housing in Poland. Despite mortgages being very important, they should not and cannot be treated as the main instrument for solving the problem of housing availability. Yet this seems to be how they are perceived in the media and among politicians, where the emphasis was and is placed on the aspect of demand for housing. As a result debate was dominated for several years by Swiss franc mortgages, and recently by loans at zero or two-percent interest, the introduction of which was announced in 2023 during and in relation to the parliamentary elections. In the meantime the chief constraints are linked to supply. Moreover, home loans can only be taken out by well-off households, meaning those that are creditworthy: and research suggests that this means households with income at least 2–3 times the average.¹

It is worth comparing the above data to the structure of supply of new flats and houses. Since 1990 (meaning since the beginning of the economic transformation in Poland), this structure has remained unchanged: in the large cities, flats and houses are built mainly by develop-

1 I refer here to a remark made by housing expert Dr Irena Herbst, Herbst 2023. "How to increase the availability of housing in Poland", https://www.rp.pl/rynek-nieruchomosci/art39102691-jak-zwiekszyc-dostepnosc-mieszkan-w-polsce-debata-tep-i-rzeczpospolitej?fbclid=IwAR3tuwFySl1KqTgOf8kDFghlyaN6-VsO4LgPKx1Ee6cu7GKzTHuCbGcs_4

i zamieszkanie we własnym mieszkaniu. Z analizy, którą w pierwszym rozdziale Zeszytu przedstawia prof. Dariusz Filar, emerytowany profesor nadzwyczajny Uniwersytetu Gdańskiego, wynika, że na koniec 2022 roku w Polsce było czynnych ok. 2,5 mln kredytów, jednakże sytuacja ich posiadaczy była bardzo zróżnicowana pod względem prawnym i finansowym, co wkrótce stanowić może – jak pisze autor – istotny problem społeczny. To po stronie kredytobiorców.

Po stronie kredytodawców też mamy istotne problemy. Pozostawiając na boku wzrost udziału własności państwa w sektorze bankowym (co zasługuje na odrębną dyskusję), sektor bankowy jest osłabiony, a istotną tego przyczyną jest problem kredytów frankowych. Banki musiały znacznie zwiększyć rezerwy na ryzyko prawne, nastąpił spadek ich kapitałów własnych, niski jest współczynnik rentowności ROE. Będąc w takiej kondycji banki mają ograniczone możliwości ekspansji kredytowej.

Pisząc o kredytach mieszkaniowych warto zwrócić uwagę na szerszy kontekst, który pozwala umiejscowić i ocenić ich znaczenie dla dostępności mieszkań w Polsce. Choć kredyty mieszkaniowe są bardzo ważne, to nie mogą i nie powinny być traktowane jako główny instrument rozwiązujący problem dostępności mieszkań. A wydaje się, że tak jest postrzegany w mediach i wśród polityków, gdzie nacisk położony był i jest na stronę popytu na mieszkania. Przez kilka lat dominowała więc dyskusja o kredytach frankowych, a od niedawna o kredytach na zero czy dwa procent, których wprowadzenie zapowiedziano w 2023 r. w okresie i w związku z wyborami parlamentarnymi. A tymczasem główne ograniczenia leżą po stronie podaży. Ponadto, z kredytu mogą korzystać tylko zamożne gospodarstwa domowe, takie, które mają zdolność kredytową: jak wynika z badań, te o dochodach co najmniej 2-3 krotnie wyższych od przeciętnej¹.

Warto tę daną odnieść do struktury podaży nowych mieszkań i domów. Od lat 1990. (a więc od transformacji systemu gospodarczego w Polsce) struktura ta

1 Odwołuję się tu do wypowiedzi ekspertki ds. mieszkalnictwa dr Ireny Herbst, Herbst 2023. „Jak zwiększyć dostępność mieszkań w Polsce”, https://www.rp.pl/rynek-nieruchomosci/art39102691-jak-zwiekszyc-dostepnosc-mieszkan-w-polsce-debata-tep-i-rzeczpospolitej?fbclid=IwAR3tuwFySl1KqTgOf8kDFghlyaN6-VsO4LgPKx1Ee6cu7GKzTHuCbGcs_4

ers (cooperative housing is of marginal significance²). In smaller towns and rural areas, detached houses built by their future users predominate. According to NBP data, in 2022 only 20% of transactions for the purchase of homes built by developers were financed through home loans.³ As for private construction, loans are only used to supplement the investments, which are financed mainly with own funds; such houses are also frequently built according to the so-called “economic system” (basically meaning everybody involved, for example family members, contributing as and when they can, and doing what they are capable of, with individual tradespeople paid to carry out specific work that the future owners are unable to do by themselves).

But how about families who do not have the funds to finance the purchase of a flat on the market, or to build their own house, and who are not deemed creditworthy? Less well-off families who lack creditworthiness (and Dr Irena Herbst believes they account for approximately 60% of households⁴) should be able to avail themselves of systemic support for housing for rent. And this is where there is room for housing and social policy – covering flats for rent constructed in the TBS⁵ and SIM⁶ systems, and municipal housing with moderate rental fees and flats at so-called supported rents (i.e. social or special purpose housing).

There is another matter worth broaching here. Discussions in public forms in Poland, including among journalists, are dominated by the conviction that households “have the right to a home of their own”, and that this also applies to young people starting out on their own.⁷

- 2 Cooperative housing construction dominated during the Polish People’s Republic, starting from the 1960s.
- 3 National Bank of Poland (NBP) (2023). Report on the situation on the market for housing and commercial real estate in Poland in 2022, Financial Stability Department, p. 43.
- 4 Herbst 2023.
- 5 TBS – or Social Building Societies, companies or cooperatives, their task being to construct inexpensive housing for rent only, for natural people. This was rendered possible by the Act of 26 October 1995 on social forms of growth in housing construction.
- 6 SIM – of Social Housing Initiatives; companies constructing social housing, their task being to construct flats for rent at moderate rates.
- 7 The first example spotted in today’s press (3 November 2023): “I don’t envy the young of Warsaw or incomers. The prices for dwellings in Poland’s capital, which have long not been low, have now simply gone crazy. At the close of the third quarter of 2023, the average price for 1 m² was 16,300 zł (Ewa: czy zostawia się polskie zł?)” writes Gazeta Wyborcza journalist Piotr Cieśliński in the newspaper’s newsletter “Wieczór Wyborczej”. He clearly feels that dwellings should be available for ownership to everybody entering adulthood, while ignoring the fact that dwellings can be rented.

jest niezmienna: w dużych miastach mieszkania/domy budują głównie deweloperzy (budownictwo spółdzielcze ma marginalne znaczenie²). W mniejszych miastach i na obszarach wiejskich dominuje budownictwo jednorodzinne, realizowane przez samych przyszłych użytkowników. Jak wynika z danych NBP w 2022 r. tylko 20% transakcji zakupu mieszkań budowanych przez deweloperów było finansowanych kredytami mieszkaniowymi³. W przypadku budownictwa indywidualnego kredyty odgrywają tylko uzupełniającą rolę: inwestycje finansowane są głównie z własnych środków i prowadzone często tzw. systemem gospodarczym.

A co z rodzinami, które nie mają własnych środków finansowych na zakup mieszkania na rynku lub na budowę własnego domu i nie mają zdolności kredytowej? Rodziny mniej zamożne, nie posiadające zdolności kredytowej (jest ich, jak ocenia dr Irena Herbst ok. 60% gospodarstw domowych⁴) powinny móc korzystać z systemowego wsparcia budownictwa na wynajem. I tu jest miejsce na politykę mieszkaniową i socjalną. Chodzi o mieszkania na wynajem budowane w systemie TBS⁵, SIM⁶ oraz mieszkania komunalne o umiarkowanych czynszach oraz mieszkania o tzw. czynszach wspomaganych (czyli socjalne czy specjalnego przeznaczenia).

Warto tu poruszyć jeszcze i taką kwestię. W dyskusjach na forach publicznych w Polsce, w tym wśród dziennikarzy, dominuje przekonanie, że gospodarstwa domowe „mają prawo do własnego mieszkania”, i że dotyczy to także młodych ludzi rozpoczynających samodzielne życie⁷. Tymczasem prawo do mieszkania nie oznacza

- 2 Budownictwo spółdzielcze dominowało w PRL począwszy od lat 1960.
- 3 NBP (2023). Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r., Departament Stabilności Finansowej, s. 43.
- 4 Herbst 2023.
- 5 TBS – czyli Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółki lub spółdzielnie, których zadaniem jest budowa niedrogich mieszkań przeznaczonych wyłącznie na wynajem dla osób fizycznych. Umożliwia to ustawa z dn. 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
- 6 SIM – Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe – **spółki realizujące budownictwo społeczne, których zadaniem jest budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.**
- 7 Pierwszy lepszy przykład z dzisiejszej prasy (3 listopada 2023 r.): „Nie zazdrościsz młodym warszawiakom i przyjeźdźcom. Ceny mieszkań w stolicy – które od dawna nie należały do niskich – teraz po prostu zwariowały. Na koniec trzeciego kwartału 2023 r. średnia za m kw. sięgnęła 16,3 tys. zł.” pisze dziennikarz Gazety Wyborczej Piotr Cieśliński, w Newsletrze GW pt. Wieczór Wyborczej. Najwyraźniej uważa, że mieszkania na własność powinny być dostępne dla każdego wchodzącego w dorosłe życie, a pomija to że mieszkania mogą być wynajmowane..

Yet the right to a home does not necessarily mean the right to own it, but above all the right to decent living conditions. And homes for rent are the solution. Their affordability depends on the size of the rent.

Meanwhile 84% of the population of Poland live in their own homes, and only 16% live in rented housing.⁸ These proportions deviate significantly from the average for the European Union, standing respectively at 69.3% and 30.7%, raised to this level by Poland and other new Member States, where the role of rental housing is even smaller than in Poland (in Romania, Slovakia, Croatia, Lithuania and Hungary).⁹ Renting plays a much bigger role in the "old" Member States,¹⁰ and in Switzerland more homes are rented (57.5%) than owner-occupied (42.5%).¹¹

To round off, some hard data on housing. Poland's housing stock, i.e. the number of dwellings in the country, amounted to approx. 15.6 million at the end of 2022 (a year-on-year increase of 1.4%, or 215,700, meaning a historically high number of newly built homes).¹² The number of dwellings (in total stock) per 1,000 population was approximately 412.4 (compared to 405.2 in 2021), while the average floor space per person had risen to 31.1 m² (from 30.4 in 2021).

Although the level of housing stock in Poland has grown steadily over the last 25 years, the housing deficit remains a significant problem. In statistical terms it is calculated as the difference between the number of inhabited dwellings and the number of households. The Ministry of Development and Technology estimated that at the end of 2019 the deficit stood at 641,000 dwellings,¹³ meaning that 4.5% of households (a total of 1.7 million people) were not living independently.¹⁴ At the same time the number of vacant dwellings was sig-

przecież prawa do jego własności, ale przede wszystkim do godziwych warunków mieszkaniowym. Rozwiązaniem są mieszkania na wynajem. O ich dostępności decyduje wysokość czynszu.

Tymczasem w Polsce 84 proc populacji mieszka we własnych mieszkaniach, a tylko 16 proc. w mieszkaniach na wynajem⁸. Te proporcje odbiegają znacząco od średniej dla Unii Europejskiej: 69,3 proc. versus 30,7 proc., którą podwyższają Polska i inne nowe kraje członkowskie, gdzie rola mieszkań na wynajem jest jeszcze mniejsza niż w Polsce (w Rumunii, Słowacji, Chorwacji, Litwie i na Węgrzech)⁹. W starych krajach członkowskich najem pełni dużo większą rolę¹⁰, a w Szwajcarii mieszkań wynajmowanych jest więcej (57,5 proc.) niż tych zamieszkałych przez właścicieli (42,5 proc.)¹¹.

I na koniec trochę twardych danych o mieszkalnictwie. Zasób mieszkaniowy, czyli liczba lokali mieszkalnych w Polsce wynosiła na koniec 2022 r. ok. 15,6 mln (wzrost o 1,4 proc. r/r, tj. o 215,7 tys., co stanowiło historycznie wysoką liczbę mieszkań nowo wybudowanych)¹². Liczba lokali (w całym zasobie) na 1.000 ludności wyniosła ok. 412,4 (wobec 405,2 w 2021 r.), a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę wzrosła do 31,1 (z 30,4 w 2021 r.).

Choć zasób mieszkaniowy w Polsce systematycznie rósł w ostatnich 25 latach, istotnym problemem pozostaje deficyt mieszkaniowy. Statystycznie jest on liczony jako różnica pomiędzy liczbą lokali zamieszkałych a liczbą gospodarstw domowych. Ministerstwo Rozwoju i technologii szacowało, że na koniec 2019 r. deficyt ten wynosił 641 tys. mieszkań¹³, co oznaczało, że 4,5% gospodarstw domowych (liczących łącznie 1,7 mln. osób) nie mieszkało samodzielnie¹⁴. Jednocześnie znacząca była liczba pustostanów: liczba lokali (zamieszkałych

8 Data at the end of 2018 (Ministry of Development and Technology (MRiT) (2020), Report on the state of housing in Poland, table 19). It is worth noting that the significance of dwellings for rent has fallen since 2010, when they accounted for 18.7% of occupied dwellings (ibid.).

9 MRiT 2020, table 19.

10 According to the data contained in the report MRiT 2020 (table 19) for six old Member States, in 2018 rented dwellings accounted for between 35% (Great Britain, France) and 48.5% (Germany) of all dwellings inhabited.

11 MRiT 2020, table 19.

12 GUS (2023). Gospodarka mieszkaniowa w 2022 r. Informacja Sygnalna, p. 1.

13 MRiT 2020, p. 9.

14 At the same time this was the "lowest result in the history of the survey", ibid, p. 9.

8 Dane na koniec roku 2018 (Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT) (2020), Raport o stanie mieszkalnictwa w Polsce tablica 19). Warto zauważyć, że znaczenie mieszkań na wynajem zmniejszyło się w porównaniu z 2010 r., kiedy mieszkania na wynajem stanowiły 18,7 proc. mieszkań zamieszkałych (tamże).

9 MRiT 2020, tabela 19.

10 Z danych ujętych w raporcie MRiT 2020 (tabela 19) dla sześciu starych krajów członkowskich wynika, że w 2018 r. mieszkania wynajmowane stanowiły od 35 proc (Wlk. Brytania, Francja) do 48,5 proc (Niemcy) wszystkich zamieszkałych lokali.

11 MRiT 2020, tabela 19.

12 GUS (2023). Gospodarka mieszkaniowa w 2022 r. Informacja Sygnalna, s. 1.

13 MRiT 2020, s. 9.

14 Jednocześnie był to „najniższy wynik w historii pomiaru”, tamże, s. 9.

nificant: the number of dwellings (inhabited and unoccupied) was 424,000 higher than the number of households. In addition, the number of vacant dwellings was growing faster than the housing deficit was shrinking.¹⁵

GUS (Statistics Poland) provides data (2023) on the actual (and not the statistical) deficit of dwellings for rent for low-income households. According to data from the end of 2022, some 126,400 households were on the waiting lists for rental flats from municipal stock,¹⁶ while 70,200 households were in the queue for flats in social rental housing.¹⁷

79% of flats in Poland are privately owned,¹⁸ while flats in cooperative housing account for nearly 14%¹⁹ Municipal housing flats, and those built in the TBS programme, account for barely 6.4% (just under one million dwellings).

The conclusion is obvious: to solve the housing deficit problem, there needs to be a fundamental increase in the number of flats for rent at moderate rates, an increase in the number of municipal housing dwellings (with the support of government funds), a programme for social housing construction, rent subsidies for the poorest in newly constructed buildings, and others. Home loans with a rate of interest subsidised by the state are no solution here. The financial benefits go partly to those better-off households that are credit-worthy, but a larger portion – given the rigidity of housing supply – goes to the developers, the construction companies, and the banks.

i niezamieszkanymi) była o 424 tys. większa niż liczba gospodarstw domowych. Co więcej liczba pustostanów rosła szybciej niż zmniejszał się deficyt mieszkaniowy¹⁵.

Dane o rzeczywistym (a nie statystycznym) deficycie lokali na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach podaje GUS (2023). Z danych na koniec 2022 r. wynika, że na najem lokali mieszkaniowych z zasobów gminnych¹⁶ oczekiwało 126,4 tys. gospodarstw domowych, a w kolejce po socjalny wynajem lokali oczekiwało 70,2 tys. gospodarstw domowych¹⁷.

79 proc mieszkań w Polsce stanowi własność prywatną¹⁸, mieszkań spółdzielczych jest blisko 14 proc¹⁹. Mieszkań komunalnych i tych budowanych przez TBS- jest zaledwie 6,4 proc (niecały milion lokali).

Wniosek jest oczywisty: dla rozwiązania problemu deficytu mieszkaniowego potrzebny jest zasadniczy wzrost liczby mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, wzrost liczby mieszkań komunalnych (przy wsparciu środków rządowych), program budownictwa społecznego, dopłaty do czynszów dla najuboższych w nowo wybudowanych budynkach, i inne. Kredyty mieszkaniowe o subsydiowanym przez państwo oprocentowaniu nie są tu żadnym rozwiązaniem. Korzyści finansowe trafiają po części do bogatszych gospodarstw domowych, które mają zdolność kredytową, a w większej części – wobec sztywności podaży mieszkań – do deweloperów, firm budowlanych i banków.

15 This conclusion applies to the years 2015–2019, citing MRiT (2020), p. 13. The report's authors explain the causes behind the vacant dwellings thus: "...the acquisition of dwellings as investments that has been popular in recent years, the construction or purchase of dwellings in tourist destinations (so-called holiday homes) and the leaving of flats and homes unoccupied in areas unattractive for social or economic reasons (e.g. in what were formerly state collective farms)."

16 excluding substitute and temporary accommodation.

17 Including over 40,000 households subjected to eviction rulings.

18 Data for 2018, MRiT 2020, table 17.

19 Meaning 2.03 million dwellings, compared to 11.53 million private dwellings (as of the end of 2018; source as above).

15 Wniosek dotyczy lat 2015–2019, za: MRiT 2020, s. 13. Autorzy raportu wyjaśniają przyczyny pustostanów tak: „... popularne w ostatnich latach nabywanie nieruchomości mieszkaniowych w celach inwestycyjnych, budowa lub nabywanie mieszkań na terenach turystycznych (tzw. domy wakacyjne) oraz pozostawianie niezamieszkałych mieszkań i domów na terenach nieatrakcyjnych ze względów społecznych i gospodarczych (np. tereny po dawnych Państwowych Gospodarstwach Rolnych).”

16 z wyłączeniem lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

17 w tym ponad 40 tys. gospodarstw w ramach wyroków eksmisyjnych.

18 Dane dla 2018 r., MRiT 2020, tablica 17.

19 To 2,03 mln lokali w porównaniu z 11,53 mln. lokali prywatnych (stan na koniec 2018 r, źródło jak wyżej).

Chapter 1: Can the banks be counted on for financing home purchases: the state of the sector and lessons from the years 2004–2023

Rozdział 1. Czy można liczyć na banki w finansowaniu zakupu mieszkań: stan sektora i lekcje z lat 2004–2023

Introduction

The set of those who have taken out a loan for the purchase of a home is enormously internally varied today in terms of legal and financial situation. These differences have grown uncontrollably to such dimensions that – I firmly believe – they constitute a source of social and political tensions. Among the borrowers themselves, they are giving rise to a sense of deep uncertainty and disorientation, while at the same time they are having a negative impact on the stability of the banking sector. Such an unfavourable evolution of the conditions in the area of housing finance constitutes, to a significant degree, a consequence of the inaction in systemic and statutory regulations and the rash introduction of ill-advised measures.

The state cannot shy away from creating a distinctly outlined, thoroughly thought through, and lasting framework for using bank loans to satisfy housing needs.

1.1. Home loans in Poland – their growth and their state today

At the end of December 2022, the number of loans taken out in banks in Poland for housing requirements could be estimated at approximately 2.4 million, their total value close to 500 billion zlotys.¹ It is worrying that

¹ All data concerning numbers and values of loan agreements come from two sources: (1) the Office of the Polish Financial Supervision Authority, monthly data of the banking sector – January 2023, and (2) the Polish Bank Association, AMRON-SARFiN report, 4/2022.

Wprowadzenie

Zbiorowość tych, którzy zaciągnęli w Polsce kredyty na zakup mieszkania lub domu, jest dzisiaj ogromnie wewnętrznie zróżnicowana pod względem sytuacji prawnej i finansowej. Różnice te w sposób niekontrolowany urosły do takich rozmiarów, że stanowią – w moim przekonaniu – źródło napięć społeczno-politycznych. U kredytobiorców rodzą głębokie poczucie niepewności i dezorientacji, a jednocześnie negatywnie oddziałują na stabilność sektora bankowego. Tak niekorzystne ukształtowanie się warunków w obszarze finansowania mieszkalnictwa w znacznym stopniu stanowi efekt zaniedbań w systemowych i ustawowych uregulowaniach i pochopnego wprowadzania rozwiązań nietrafnych.

Państwo nie może się uchylać od stworzenia wyraźnie nakreślonych, przemyślanych i trwałych ram dla korzystania z kredytów bankowych przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

1.1. Kredyty mieszkaniowe w Polsce – ich rozwój i stan na dziś

Na koniec grudnia 2022 r. liczbę zaciągniętych w bankach w Polsce dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych czynnych kredytów można było szacować na około 2,4 miliona, a ich łączna wartość była zbliżona do 500 miliardów złotych¹. Niepokojące jest, że posiada-

¹ Wszystkie dane na temat liczby i wartości umów kredytowych pochodzą z dwóch źródeł: (1) Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Dane miesięczne sektora bankowego – styczeń 2023 oraz (2) Związek Banków Polskich, Raport AMRON-SARFiN, 4/2022.

the borrowers have been split haphazardly into several separate groups, while being in these groups has meant finding oneself in a different legal situation and with different conditions in regard to the costs of servicing the debt. These costs have undergone profound change, which has been a cause of dissatisfaction among borrowers, creating fertile ground for activity challenging the very sense of the functioning of the banking sector. However, the real responsibility for the formation of such unfavourable circumstances lies to a significant extent not with the banks, but with the state apparatus, which desisted from taking the necessary measures or took misguided action. The beginnings of the process that led to the current state of the banking sector reach back to the first years of the 21st century, and its analysis should begin from the events of that time.

1.1.1. Swiss franc loans – the delayed repercussions of the boom of 2004–2009 and the exchange rate shock of 2015.

The factor differentiating borrowers' position most strongly, and destabilising the banking sector, is that of loans denominated in Swiss francs or indexed to this currency. In terms of value, they account for just over 10% of the total portfolio, equivalent to 305,000 active loans worth 52.5 billion zlotys. The total share of foreign currency loans is higher, at 16% (79.0 bn zł), because apart from francs, loans were also granted in other currencies – above all the euro and Japanese yen.

Foreign currency loans were already being granted in Poland on a small scale (for the most affluent customers) from 1996, but the instrument only began to be used on a larger scale in 2004. The disparity then between the CHF LIBOR and WIBOR interest rates meant that the interest on loans denominated in Swiss francs was significantly lower than on Polish zloty loans. In practice, this meant that a loan of PLN 300,000 (in Swiss Francs 98,400 at the NBP's exchange rate at the end of June 2004, of 3.05 CHF/PLN), taken out for 30 years in francs, generated a monthly payment of close to 1,300 zł, while that taken out in Polish zlotys had payments of 1,900 zł. It was precisely the significantly lower instalments paid on Swiss franc loans (compared

to those of zloty loans) that led to the fragmentation of borrowers into several separate groups, while being in these groups has meant finding oneself in a different legal situation and with different conditions in regard to the costs of servicing the debt. These costs have undergone profound change, which has been a cause of dissatisfaction among borrowers, creating fertile ground for activity challenging the very sense of the functioning of the banking sector. However, the real responsibility for the formation of such unfavourable circumstances lies to a significant extent not with the banks, but with the state apparatus, which desisted from taking the necessary measures or took misguided action. The beginnings of the process that led to the current state of the banking sector reach back to the first years of the 21st century, and its analysis should begin from the events of that time.

1.1.1. Kredyty frankowe – opóźnione następstwa boomu w latach 2004–2009 i kursowego wstrząsu w roku 2015.

Czynnikiem, który najmocniej różnicuje położenie kredytobiorców i destabilizuje stan sektora bankowego, są kredyty denominowane we franku szwajcarskim lub indeksowane do tej waluty. W ujęciu wartościowym stanowią one nieco ponad 10% łącznego portfela, co odpowiada 305 tys. czynnym kredytom o wartości 52,5 mld zł. Całkowity udział kredytów walutowych jest wyższy i sięga 16% (79,0 mld zł), bo oprócz franków udzielane były one także w innych walutach – przede wszystkim w euro i jenie japońskim.

W małym wymiarze (dla najzamożniejszych klientów) kredytów walutowych udzielano w Polsce już od 1996 roku, ale na większą skalę sięgnięto po ten instrument w 2004 roku. Ówczesny dysparytet stóp procentowych CHF LIBOR i WIBOR sprawiał, że oprocentowanie kredytów denominowanych we franku szwajcarskim było istotnie niższe od tych w złotym. W praktyce oznaczało to, że kredyt o wartości 300 tys. zł (odpowiednio we frankach szwajcarskich 98,4 tys., przy kursie NBP na koniec czerwca 2004 roku wynoszącym 3.05 CHF/PLN) zaciągnięty na 30 lat we franku generował ratę zbliżoną do 1 300 złotych, a w złotym 1 900 złotych. To właśnie znacznie niższe raty płacone w przypadku kredytu frankowego (w porównaniu ze złotowym) stanowiły dla

to loans in zlotys) that constituted the main motivation for borrowers to take out a foreign currency loan.

Behind this seemingly favourable option that franc loans constituted for borrowers was the interest rate risk (the possibility of the Swiss National Bank raising the base interest rate) as well as the even greater foreign currency risk (the possibility of the Swiss franc gaining in strength). And it is not true that these risks went unnoticed. On 18 October 2005 there was a meeting of the Monetary Policy Council with the presidents of commercial banks, during which the then General Inspector of Banking Supervision, Wojciech Kwaśniak, emphatically stated that the foreign currency loans granted by the banks for housing purposes gave rise to the supervisory body's utmost concern, because in the event of potentially possible changes in the exchange rate they could lead to banks losing their reputation as institutions of public trust. Consultations held after this meeting led the President of the Polish Bank Association, Krzysztof Pietraszkiewicz, to send a letter to the banking supervision body on 5 December 2005, requesting a total ban on granting home loans in foreign currencies.² The position given in this letter was strongly supported by Bank Pekao SA, PKO Bank Polski, Bank Zachodni WBK and BRE Bank SA. Unfortunately, introducing such a ban would have required statutory changes, and neither the PiS government under Kazimierz Marcinkiewicz, nor any of the parties represented then in the Sejm and the Senate, intended to take such a legislative initiative.

In this situation, the only tool that the Commission for Banking Supervision could use within its powers – so as to at least partly limit the growth in number of loans in francs – was to issue a recommendation on good banking practices. It was drafted over the first months of 2006, and was announced as “Recommendation S concerning good practices related to mortgage-secured loan exposures”.³ The Commission expected its recommendations to be put into effect by the banks by 1 July 2006 at the latest. The recommendations included that a “bank, in the case of granting loans in foreign currencies, analyse the customer's creditworthiness on the assumption that the rate of interest for the foreign cur-

kredytobiorców główną motywacją do zaciągnięcia kredytu walutowego.

Za, na pozór korzystnym dla kredytobiorców rozwiązaniem, jakim były kredyty frankowe, kryło się ryzyko stopy procentowej (możliwość podniesienia stopy podstawowej przez Narodowy Bank Szwajcarii) i jeszcze większe ryzyko walutowe (możliwość umocnienia się szwajcarskiej waluty). I nie jest prawdą, że ryzyko to nie było dostrzegane. 18 października 2005 roku odbyło się spotkanie Rady Polityki Pieniężnej z prezesami banków komercyjnych, podczas którego ówczesny Generalny Inspektor Nadzoru Bankowego Wojciech Kwaśniak, dobitnie stwierdził, że udzielane przez banki kredyty walutowe na cele mieszkaniowe budzą najwyższe zaniepokojenie nadzoru, bo w przypadku potencjalnie możliwych zmian kursu walutowego mogą doprowadzić do utraty reputacji banków jako instytucji zaufania publicznego. Konsultacje przeprowadzone po tym spotkaniu sprawiły, że 5 grudnia 2005 roku Prezes Związku Banków Polskich Krzysztof Pietraszkiewicz, skierował list do nadzoru bankowego z wnioskiem o wprowadzenie całkowitego zakazu udzielania kredytów na cele mieszkaniowe w walutach.² Stanowisko zawarte w tym liście zdecydowanie poparły Bank Pekao SA, PKO Bank Polski, Bank Zachodni WBK i BRE Bank SA. Niestety, wprowadzenie takiego zakazu wymagałoby zmian ustawowych, a z inicjatywy ustawodawczej nie zamierzał skorzystać ani działający od 31 października 2005 roku rząd PiS pod kierownictwem Kazimierza Marcinkiewicza, ani żadne z ugrupowań reprezentowanych wtedy w Sejmie i Senacie.

W tej sytuacji jedynym narzędziem, którym w ramach swoich kompetencji mogła się posłużyć Komisja Nadzoru Bankowego, by chociaż częściowo ograniczyć przyrost liczby kredytów frankowych, było wydanie rekomendacji w sprawie dobrych praktyk bankowych. Prace nad jej przygotowaniem zajęły pierwsze miesiące 2006 roku i została ogłoszona jako „Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie”.³ Komisja oczekiwała, że jej zalecenia zostaną wprowadzone w życie przez banki najpóźniej 1 lipca 2006 roku. Wśród zaleceń znalazło się i takie, aby „bank w przypadku udzielania kredytów w walutach obcych

2 Cf. *Biała Księga kredytów frankowych w Polsce*, Polish Bank Association, Warsaw 2015, pp. 33–34.

3 https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_2006_77984.pdf

2 Zob. *Biała Księga kredytów frankowych w Polsce*, Związek Banków Polskich, Warszawa 2015, s.33-34.

3 https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_2006_77984.pdf

rency loan is equal at least to the interest rate for a loan in zlotys, and that the loan principal is 20% higher". Such tightening of the assessment would reduce the number of potential customers in a position to fulfil the conditions thus set, and would thereby at least to some degree put the brakes on the expansion of loans granted in francs.

The date of 1 July 2006, designated by the Commission for Banking Supervision as the start of Recommendation S coming into effect, simultaneously became the starting point for a very specific political campaign. It was on precisely this day that the PiS (Law and Justice) Parliamentary Club released a communique, the most important fragments of which read as follows: "The Law and Justice Parliamentary Club notes with concern the recommendations of the Commission for Banking Supervision, the so-called Recommendation S, introducing restrictions to the availability of foreign currency loans (...). Solving the problem of Poland's housing deficit is a priority for us, and foreign currency home loans have undoubtedly been a factor conducive to the purchasing of homes at significantly lower costs. (...) The main justification given by the Commission for Banking Supervision for Recommendation S, referring to an enormous risk related above all to sudden drops in the value of currencies, the possibility of a significant raise in interest rates by foreign central banks, and a possible significant fall in the value of the Polish zloty, is not supported by macroeconomic data. (...) With its vague actions not supported by facts, the Commission for Banking Supervision proves that it is solely pursuing the corporate interests of the banks. It is putting the interests of the largest bank chains above the interests of ordinary citizens and the public interest. (...) The Commission's actions do not go beyond the framework set by the Monetary Policy Council. This cannot come as much of a surprise to us, since the Commission for Banking Supervision and the Monetary Policy Council are closely linked, if only by the person of the [Council's] President, Mr Leszek Balcerowicz".⁴ A preceding statement for the Polish Press Agency by Zyta Gilowska, who served in the PiS government as Deputy Prime Minister and Minister of Finance, should also be recognised as striking: "Restrictions on the granting of foreign currency mortgage loans by the banks make things a little

analizował zdolność kredytową klienta przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał kredytu jest większy o 20%". Takie zaostrenie oceny ograniczałoby liczbę potencjalnych klientów, którzy byłiby w stanie spełnić postawione warunki, a tym samym przynajmniej w pewnym stopniu zahamowałyby ekspansję kredytów frankowych.

Dzień 1 lipca 2006 roku, który Komisja Nadzoru Bankowego wyznaczyła jako początek obowiązywania Rekomendacji S, stał się jednocześnie punktem startu dla bardzo specyficznej kampanii politycznej. Dokładnie w tym dniu Klub Parlamentarny PiS ogłosił komunikat, którego najistotniejsze fragmenty miały następujące brzmienie: „Klub Parlamentarny Prawo i Sprawiedliwość z niepokojem przyjmuje zalecenia Komisji Nadzoru Bankowego, tzw. Rekomendację S, wprowadzające ograniczenia w dostępności do kredytów walutowych (...). Rozwiązanie problemu deficytu mieszkaniowego w Polsce ma dla nas priorytetowe znaczenie, a walutowe kredyty mieszkaniowe były niewątpliwie czynnikiem sprzyjającym nabywaniu mieszkań po znacznie niższych kosztach. (...) Podstawowe uzasadnienie Komisji Nadzoru Bankowego Rekomendacji S powołujące się na ogromne ryzyko związane przede wszystkim z nagłymi spadkami wartości walut, możliwością znacznego podniesienia stóp procentowych przez zagraniczne banki centralne, a także na możliwy znaczny spadek wartości złotówki, nie znajduje potwierdzenia w danych makroekonomicznych. (...) Komisja Nadzoru Bankowego poprzez swoje niejasne i nie znajdujące poparcia w faktach działania udowadnia, że realizuje jedynie interes korporacyjny banków. Stawia ona interes największych sieci bankowych ponad interesem zwykłych obywateli i interesem publicznym. (...) Działania Komisji nie wychodzą poza ramy wyznaczone przez Radę Polityki Pieniężnej. Nie może nas to zbytnio dziwić, gdyż Komisja Nadzoru Bankowego i Rada Polityki Pieniężnej są ze sobą ściśle powiązane, chociażby osobą Prezesa Pana Leszka Balcerowicza”⁴. Za znamienne przychodzi także uznać poprzedzającą komunikat wypowiedź dla Polskiej Agencji Prasowej udzieloną przez Zytę Gilowską, która pełniła w rządzie PiS obowiązki wicepremiera i ministra finansów: „Ograniczenia w udzielaniu hipotecznych kredytów walutowych przez banki trochę pogarsza sy-

⁴ Cf. <http://old.pis.org.pl/article.php?id=4415>

⁴ Zob. <http://old.pis.org.pl/article.php?id=4415>

worse for citizens, and constitute a debatable project. They will make it more difficult for citizens to engage in some kind of credit play. Admittedly there are some of the opinion that they were a little reckless in taking out loans denominated in foreign currencies, but in my opinion citizens are adults, and have the right to a certain dose of recklessness when taking decisions”⁵.

Such declarations on the part of the ruling party were treated by some banks as a kind of political protective umbrella being extended over franc loans, and the inclination to grant them became stronger. Even those banks that had previously backed the motion for a total ban on granting foreign currency loans, BZ WBK and the state-controlled PKO Bank Polski, afraid of losing market share, reacted by strengthening their lending in francs. As a result of such policy among the banks, the number of loans granted in francs began to grow rapidly. Whereas in the years 1996–2004 a total of 70,000 franc loans were granted, from 2005 the number multiplied. According to data from the Credit Information Bureau (BIK), in 2005 another 128,000 such loans were granted, then in 2006 – 149,000, and in 2007 – 109,000. In total, over 300,000 franc loans were granted during the PiS government and later under the PiS-Samoobrona-LPR coalition. Unfortunately, the change in government in 2007 did not bring new regulatory solutions, and such loans continued to be granted. In the year 2008, when Poland's zloty was record strong in relation to the Swiss franc (in July, the CHF/PLN exchange rate fell below 2 zł), another 178,000 loans were granted, while in 2009 – a year already marked by the global financial crisis – another 21,000. It was only in 2010, in the wake of the turbulence shaking global finance, that banks severely curtailed their granting of new loans in francs. Following the amendment of Recommendation S in 2013, and specifically the introduction of the rule that foreign currency loans could only be given to customers earning income in the currency in question, lending in foreign currencies practically ceased. The total number of loans granted in francs over the period of fourteen years (1996–2009) can be put at close to 660,000.

Up until the end of 2012, mortgages in Swiss francs were not a source of public anxiety because their payments were still lower than those on mortgage loans

tuację obywateli i są projektem dyskusyjnym. Utrudnią obywatelom podjęcie jakiejś gry kredytowej. Wprawdzie zdaniem niektórych lekkomyślnie trochę korzystali oni z kredytów denominowanych w walutach obcych, ale moim zdaniem obywatele są dorośli i mają prawo do pewnej dozy lekkomyślności w podejmowaniu decyzji”⁵.

Takie deklaracje ze strony rządzącej partii zostały potraktowana przez część banków jako rozciągnięcie politycznego parasola ochronnego nad kredytami frankowymi i skłonność do ich udzielania uległa wzmocnieniu. Nawet te banki, które wcześniej popierały wniosek o całkowity zakaz udzielania kredytów walutowych: BZ WBK i kontrolowany przez państwo PKO Bank Polski, obawiając się utraty udziałów w rynku zareagowały wzmocnieniem akcji kredytowej we frankach. W wyniku takiej polityki banków liczba udzielonych kredytów frankowych zaczęła błyskawicznie rosnać. O ile w latach 1996–2004 łącznie udzielono 70 tys. kredytów frankowych, to od 2005 roku liczba ta uległa zwielokrotnieniu. Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w 2005 roku przybyło 128 tys. kredytów, w 2006 r. – 149 tys., a w 2007 roku – 109 tys. łącznie w okresie rządów PiS, a później koalicji PiS-Samoobrona-Liga Polskich Rodzin udzielono ponad 300 tys. kredytów frankowych. Niestety, zmiana rządu w 2007 roku nie przyniosła nowych rozwiązań regulacyjnych i udzielanie takich kredytów było kontynuowane. W 2008 roku, gdy złoty w relacji do franka szwajcarskiego był rekordowo mocny (w lipcu notowania CHF/PLN zeszły poniżej 2 zł) przybyło kolejnych 178 tys., a w naznaczonym już przez globalny kryzys finansowy 2009 roku – dalszych 21 tys. umów. Dopiero od 2010 roku, w obliczu turbulencji wstrząsających globalnymi finansami, udzielanie nowych kredytów frankowych przez banki zostało radykalnie ograniczone. Po znowelizowaniu w 2013 roku Rekomendacji S, a konkretnie wprowadzeniu zasady, że kredyty walutowe mogą otrzymywać wyłącznie klienci uzyskujący dochody w walucie, akcja kredytowa w walutach praktycznie ustała. łącznie liczbę kredytów frankowych udzielonych w okresie czternastu lat (1996–2009) można określić na blisko 660 tysięcy.

Do końca 2012 roku kredyty frankowe nie stanowiły źródła społecznych emocji, bo ich raty wciąż były niższe od tych, które wynikały z obsługi kredytów złotych.

⁵ PAP, 10.02.2006.

⁵ PAP, 10.02.2006.

in Polish zlotys. However, the situation gradually began to flip in 2013–2014, when payments on franc loans began to exceed those on zloty loans. Yet the moment of real shock came on 15 January 2015 (“black Thursday”), when the Swiss National Bank ended the policy of stabilising the franc exchange rate at CHF 1.2 to EUR 1.0, a direct consequence of which was the weakening of the CHF/PLN rate from 3.54 do 4.31 zł, and – once things had calmed down – its stabilisation at close to 4 zł. This resulted in payments on franc mortgages jumping by a few hundred zlotys in just a short space of time.

Holders of franc loans were outraged not only by the new higher payments (becoming a genuine challenge for the less wealthy of them), but above all by the fact that despite part of the loan having been repaid in franc terms, the balance of the debt expressed in zlotys remained equal to the sum received when taking out the loan, or even exceeded it. That, of course, was a result of the rise in the franc’s quotations: a loan in francs minus the instalments paid, but multiplied by the higher exchange rate, gave an elevated result in zlotys. However, this argument was not accepted, and instead there was organised effort to present the balances – unfavourable for borrowers – as the result of the banks cheating. On 10 September 2015, a “Stop Banking Lawlessness Association” was registered, and it became the main organising force for holders of franc mortgages against the banks that had granted these loans.

The exchange rate shock of 2015 coincided in time with the campaign before the presidential elections planned for 10 May. The campaign staff of candidate Andrzej Duda discerned the potential of several hundred thousand electoral votes among the holders of franc loans, and they made this theme one of the more important motifs in their propaganda. On 25 January, barely 10 days after black Thursday, the Law and Justice party’s candidate for president declared, on TVP Info, that “the banks should be persuaded by the government to create more favourable terms for the borrowers”. Between the first and second rounds of the elections, on 15 May, there was a meeting between Andrzej Duda and a group of holders of franc loans in the office of the then Deputy Speaker of the Senate, Stanisław Karczewski; this was also when the term “frankers” began being widely used. During the meeting, A. Duda made a commitment that

Jednak w latach 2013–2014 sytuacja stopniowo zaczęła się odwracać i raty kredytów frankowych zaczęły przewyższać raty kredytów złotych. A momentem prawdziwego wstrząsu okazał się 15 stycznia 2015 roku („czarny czwartek”), gdy Narodowy Bank Szwajcarii zakończył politykę stabilizowania kursu franka na poziomie 1,2 CHF za 1 Euro, czego bezpośrednim następstwem było osłabienie kursu CHF/PLN z 3,54 do 4,31 zł, a po późniejszym uspokojeniu jego stabilizacja na poziomie zbliżonym do 4 zł. Sprawiało to, że wysokość rat kredytów frankowych w krótkim czasie wzrosła o kilkaset złotych.

Posiadaczy kredytów frankowych bulwersowała nie tylko nowa, podwyższona wysokość rat (dla mniej zamożnych spośród nich rzeczywiście stały się one prawdziwym wyzwaniem), ale przede wszystkim fakt, że mimo spłacenia części kredytu w ujęciu frankowym, saldo zadłużenia wyrażone w złotych pozostawało równe kwocie otrzymanej w momencie zaciągnięcia kredytu lub nawet ją przewyższało. Wynikało to oczywiście ze wzrostu notowań franka: kredyt we frankach pomniejszony o spłacone raty, ale pomnożony przez wyższy kurs dawał podniesiony wynik w złotych. Jednak argument ten nie był przyjmowany do wiadomości, a zamiast tego podjęto zorganizowany wysiłek przedstawiania niekorzystnych dla kredytobiorców sald jako wyniku bankowego oszustwa. 10 września 2015 roku zarejestrowane zostało Stowarzyszenie Stop Bankowemu Bezprawiu, które stało się główną siłą organizującą posiadaczy kredytów frankowych przeciwko bankom, które tych kredytów udzieliły.

Kursowy wstrząs 2015 roku zbiegł się w czasie z kampanią przed zaplanowanymi na 10 maja wyborami prezydenckimi. Sztab wyborczy kandydującego w wyborach Andrzeja Dudy dostrzegł w posiadaczach kredytów frankowych potencjał kilkuset tysięcy wyborczych głosów i wątek tych kredytów uczynił jednym z ważniejszych motywów w swoich działaniach propagandowych. 25 stycznia, zaledwie 10 dni po czarnym czwartku, kandydat PiS na prezydenta występując w TVP Info oświadczył, że „banki powinny zostać skłonione przez rząd, aby stworzyć dla kredytobiorców korzystniejsze warunki”. Między pierwszą i drugą turą wyborów, 15 maja w gabinecie ówczesnego wicemarszałka Senatu Stanisława Karczewskiego, doszło do spotkania Andrzeja Dudy z grupą posiadaczy kredytów

in the event of his victory, then within three months of taking office he would submit a bill to the Sejm for the conversion of Swiss franc loans into zloty loans.

Admittedly not in three months, but in the third quarter following the beginning of A. Duda's presidency, the media received signals about a draft in which the somewhat scholastic-sounding notion of a "fair rate of exchange" appeared. However, after a series of press conferences given by the president and his officials, as well as some more and some less spectacular demonstrations by "frankers", the bill was not actually submitted for the legislative process.

It was the PiS chairman, Jarosław Kaczyński, who brought a final end to attempts at regulating the issue of franc loans, when on 10 February 2017 he declared that frankers should "take matters into their own hands, and start fighting in the courts; the government cannot take actions that would undermine the banking system".⁶ He explained that "frankers" should pursue their cases through legal channels "not because of not trusting the president or the government, but because the president and the government are in a situation largely determined by economic conditions". He concluded by adding that upsetting the banking system "would be a terrible blow for all citizens, and not only those who have loans in francs. And under no circumstances can a responsible government do that".

This pronouncement by the chairman of the governing party had two significant consequences. On the one hand, foreign currency loans were pushed beyond the area of politics, and the troubles citizens were having with them ceased to be a problem for the Sejm, the government, or the president to resolve. They became but a legal dispute concerning one of many instruments used on the financial market. On the other hand, they thus passed into the hands of lawyers, becoming lucrative catch for law firms prepared to take on the fight with the banks on behalf of the borrowers.

As a result of the second of these consequences, typing phrases such as "home loans in Swiss francs" or the shorter "franc loan" into any browser today leads to a long list of inserts right at the start: "franc loans - with

⁶ <https://www.polskieradio.pl/13/53/artykul/1726088,signaly-dnia-10-lutego-2017-roku-rozmowa-z-jaroslawem-kaczynskim>

we frankach (w tamtym czasie powszechnie zaczęto ich określać mianem „frankowiczów”). W trakcie spotkania A. Duda zobowiązał się, że w przypadku swojej wygranej w okresie trzech miesięcy od objęcia urzędu złoży w Sejmie projekt ustawy dotyczący przewalutowania kredytów frankowych na złotowe.

Wprawdzie nie po trzech miesiącach, ale w trzecim kwartale od rozpoczęcia prezydentury A. Dudy do mediów przeniknęły sygnały o projekcie ustawy, w którym pojawiło się nieco scholastycznie brzmiące pojęcie „kursu sprawiedliwego”. Jednakże po serii konferencji prasowych prezydenta i jego urzędników, a także mniej i bardziej spektakularnych manifestacjach frankowiczów, projektowi nie nadano legislacyjnego biegu.

Ostateczny kres próbom ustawowego uregulowania kwestii kredytów frankowych położył prezes PiS Jarosław Kaczyński, oświadczając 10 lutego 2017 roku, że frankowicze powinni „wziąć sprawy w swoje ręce i zacząć walczyć w sądach; rząd nie może podejmować działań, które doprowadzą do zachwiania systemu bankowego”.⁶ Prezes wyjaśnił, że frankowicze winni zabiegać o swoje sprawy na drodze prawnej, „nie dlatego, żeby nie ufać prezydentowi czy rządowi, tylko dlatego, że prezydent i rząd są w sytuacji, która jest zdeterminowana w wielkiej mierze uwarunkowaniami ekonomicznymi”. Na zakończenie dodał, że zachwianie systemu bankowego „to byłby straszny cios we wszystkich obywateli, nie tylko tych, którzy mają kredyt we frankach. I tego w żadnym wypadku odpowiedzialny rząd nie może zrobić”.

Wypowiedź prezesa rządzącej partii miała dwie istotne konsekwencje. Z jednej strony, wypychała kredyty walutowe poza obszar polityki, związane z nimi kłopoty obywateli przestawały być problemem do rozwiązania przez Sejm, rząd czy prezydenta, a stawały się jedynie sporem prawnym dotyczącym jednego z wielu instrumentów używanych na rynku finansowym. Z drugiej strony, przechodziły one tym samym w ręce prawników, stawały się łakomym kąskiem dla kancelarii prawniczych gotowych w imieniu kredytobiorców podjąć walkę z bankami.

Druga z tych konsekwencji sprawiła, że wpisując dzisiaj do dowolnej wyszukiwarki internetowej hasło: „kredyt mieszkaniowy we frankach szwajcarskich” albo krótsze:

⁶ <https://www.polskieradio.pl/13/53/artykul/1726088,signaly-dnia-10-lutego-2017-roku-rozmowa-z-jaroslawem-kaczynskim>

us you'll win against the bank", "We pilot franc cases in court", "Professional annulment of CHF loans", "Sue the bank with us", or "franc matters – effective support in a dispute with a bank", etc. The providers of such services compete fiercely with one another in terms of price, and there are already ranked listings, the positions on them determined by the price of the service and the number of cases pursued and number won.

The shift of the franc loans issue from the path of a possible statutory solution to the legal path resulted in rapid growth in the number of lawsuits against the banks. In 2019 there were 20,000 of them, then another 32,000 in 2020, 58,000 in 2021, and as many as 63,000 more in 2022. The Court of Justice of the European Union (CJEU) played a significant role in this development, giving a preliminary ruling (that is, grounds for good adjudication) on 3 October 2019 in response to a request referred by the Warsaw Regional Court. It stated that if a loan agreement contained prohibited (i.e. abusive) clauses, they should be removed from the agreement, and if their removal would change the nature of the agreement, then it could be invalidated in its entirety. This is what the court referring the request did when ultimately on 3 January 2020 it issued its judgment in a case brought against Raiffeisen Bank by customers, a couple. Since that ruling, the approach then taken has dominated in the rulings made by other courts.

The declaring of a franc loan agreement as invalid means that during the period when it was functioning the borrower was making free use of the capital provided by the bank. This led to banks suing their former borrowers for compensation for using the banks' capital without an agreement. However, on 21 November 2022 a ruling was issued at the Warsaw Regional Court (not yet binding), that the bank was not entitled to such compensation. If the Warsaw Regional Court's position were to become widespread as an adjudicating approach, there would be a group of homeowners in Poland, several hundred thousand strong, who acquired their homes using interest-free and margin-free capital, that is, capital provided free of charge.

The emergence of a community of people using capital free of charge gives rise to an obvious social problem: such borrowers become privileged compared to those

„kredyt frankowy”, na samym początku efektów wyszukiwania znajdujemy długie szeregi inseratów: „Kredyty frankowe – z nami wygrasz z bankiem”, „Pilotujemy sprawy frankowe w sądzie”, „Profesjonalne unieważnianie kredytów CHF”, „Pozwij z nami bank”, „Sprawy frankowe – skuteczne wsparcie w sporze z bankiem”, itp. Świadczący takie usługi ostro konkurują między sobą cenowo i zdążyły już powstać rankingi, o pozycji w których decydują i ceny usługi i liczba przeprowadzonych i wygranych spraw.

Przesunięcie kwestii kredytów frankowych ze ścieżki ewentualnego rozwiązania ustawowego na ścieżkę prawną sprawiło, że liczba pozwów przeciwko bankom zaczęła szybko rosnąć. W 2019 roku było ich 20 tys., w 2020 przybyło 32 tysiące, w 2021 roku dalszych 58 tysięcy, a w 2022 aż 63 tysiące. Istotną rolę w rozwoju tego zjawiska odegrał Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE), który na pytanie prejudycjalne – czyli mające dać podstawy do dobrego orzekania – wystosowane przez warszawski Sąd Okręgowy udzielił odpowiedzi 3 października 2019 roku. Stwierdzono w niej, że jeśli umowa kredytowa zawierała klauzule niedozwolone (czyli abuzywne), to należy je z umowy usunąć, a jeśli ich usunięcie zmieniałoby charakter umowy, to można ją w całości unieważnić. Tak też postąpił zadający pytanie sąd, gdy ostatecznie 3 stycznia 2020 roku wydał wyrok w sprawie wytoczonej bankowi Raiffeisen przez parę klientów. Od tego wyroku przyjęte w nim podejście zdominowało rozstrzygnięcia dokonywane przez inne sądy.

Unieważnienie umowy frankowej oznacza, że w okresie jej funkcjonowania kredytobiorca korzystał z udostępnionego przez bank kapitału bezpłatnie. W związku z tym banki występowały wobec byłych już kredytobiorców z pozwem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z kapitału. Jednak 21 listopada 2022 roku w Sądzie Okręgowym w Warszawie zapadł wyrok (na razie nieprawomocny), że bankowi takie wynagrodzenie się nie należy. Gdyby stanowisko Sądu Okręgowego w Warszawie upowszechniło się jako podejście orzecznicze, w Polsce powstałaby kilkusettyśmiczna grupa posiadaczy mieszkań, którzy nabyli je korzystając z nieoprocentowanego i wolnego od marży – a więc udostępnionego bezpłatnie – kapitału.

Powstanie środowiska użytkowników korzystających bezpłatnie z kapitału rodzi oczywisty problem społeczny

who have until now not initiated litigation (which applies to almost half of the loans), as well as those who opted for currency conversion settlements with their banks. At the same time, the growing number of lawsuits being filed by frankers and the way they are being resolved by the courts is forcing the banks to raise ever larger reserves for the legal risk. Only by doing so can they put together the funds for covering the probable losses. At the end of 2019, such reserves represented coverage of 1.6% of the franc loans portfolio. By the end of 2020, this had risen to 14.7%, at the end of 2021 – 28%, and by the end of 2022 the level was estimated to be above 42%. Such a significant burden of reserves constitutes one of the factors worsening the banks' financial performance and preventing them from strengthening their equity.

1.1.2. Polish zloty loans in conditions of variable and periodically ultra-low interest rates

The internally diverse group of franc loan holders – and especially the part of this group comprising those before whom the prospect of making free use of capital has opened up – might become particularly privileged in comparison to those homebuyers who during the same period (since 2004) took out mortgages in Polish zlotys. Until 2009, the number of loans granted in Swiss francs exceeded the number given in zlotys, and it was only from that year that new loans in zlotys (73,500 loan agreements) clearly outnumbered franc loans (the 21,000 new agreements mentioned above). In the entire period of 2004–2009 almost 290,000 Polish zloty mortgages were taken out. They had higher interest rates than the franc mortgages when their agreements were concluded, and until 2013–2014 generated higher payments than the franc loans. Then, after a temporary fall in the value of the zloty loan payments, they began rising once again.

This became clearly visible in 2022, and was the result of very loose monetary policy, which for one and a half years – from June 2020 to September 2021 – kept the base interest rate at close to zero (0.1%). There was another boom in loans during this period, this time in zlotys: a total of approximately 307,000 agreements for

ny: tacy kredytobiorcy stają się uprzywilejowani w porównaniu z tymi, którzy z pozwami dotąd nie wystąpili (dotyczy to blisko połowy kredytów), a także z tymi, którzy zdecydowali się na zawarcie z bankami ugód dotyczących przewalutowania. Z drugiej strony, rosnąca liczba pozwów wnoszonych przez frankowiczów i sposób ich rozstrzygnięcia przez sądy zmusza banki do zawiązywania coraz większych rezerw na ryzyko prawne. Tylko w ten sposób mogą one wygospodarować środki na pokrycie prawdopodobnych strat. Na koniec 2019 roku rezerwy takie stanowiły pokrycie 1,6% portfela kredytów frankowych, na koniec 2020 – 14,7%, na koniec 2021 – 28%, a pod koniec 2022 roku szacowano je już na ponad 42%. Tak znaczne obciążenie banków rezerwami stanowi jeden z czynników pogarszających ich wyniki finansowe i uniemożliwiających wzmocnienie kapitałów własnych.

1.1.2. Kredyty złotowe w warunkach zmiennych i okresowo ultra niskich stóp procentowych

Wewnętrznie zróżnicowana grupa posiadaczy kredytów frankowych – a zwłaszcza ta jej część, przed którą zarysowała się szansa na bezpłatne korzystanie z kapitału – może stać się w sposób szczególnie uprzywilejowana na tle nabywców mieszkań, którzy w tym samym czasie (od 2004 roku) zaciągnęli kredyty złotowe. Do 2009 roku liczba udzielanych kredytów frankowych przewyższała liczbę udzielanych kredytów złotych i dopiero od tego roku nowe kredyty złotowe (73,5 tys. umów) okazały się wyraźnie liczniejsze od kredytów frankowych (wspomniane wyżej 21 tys. nowych umów). W całym okresie 2004–2009 zaciągnięto prawie 290 tys. kredytów złotych. Były one wyżej oprocentowane w momencie zawarcia umowy i do lat 2013–2014 generowały wyższe raty niż kredyty frankowe. Po przejściowym spadku raty kredytów złotych ponownie zaczęły rosnąć.

Stało się to wyraźnie widoczne w 2022 roku, a stanowiło skutek bardzo luźnej polityki pieniężnej, która przez okres półtoraroczny – od czerwca 2020 do września 2021 roku – utrzymywała podstawową stopę procentową w pobliżu zera (0,1%). W okresie tym doszło do kolejnego, tym razem złotowego boomu kredytowego: zawarto wówczas łącznie około 307 tys. mieszkaniowych

home loans in Polish zlotys were then concluded, the largest number of them for a loan principal of 350,000 zł and providing for a credit horizon of 25 years. Interest rate rises carried out by the MPC from October 2021 to September 2022, and the WIBOR increase this entailed, meant that the monthly instalment on a zloty mortgage – at around 1500 zł when the agreement was concluded – doubled by July 2022, approaching 3000 zł.

The doubling of the financial burden of loan repayment in this short space of time proved overwhelming for many households (the materialising of the interest rate risk on loans in zlotys had an effect similar to the materialising of the exchange rate risk on franc loans in 2015). The shock was particularly hard for households that had believed in the assurances of the President of the National Bank of Poland, Adam Glapiński, that interest rates would not rise quickly. These households were not prepared for the higher loan payments significantly reducing their current disposable income.

The interest rate increase is particularly painful for borrowers granted their mortgages the most recently, in the years 2020–2021.

However, other holders of mortgages in Polish zlotys – with variable interest rate, and taken out when the base interest rate was not actually close to zero but still relatively low – are also affected. Approximately 990,000 such loans were taken out in the space of five years, from March 2015 to March 2020, when the NBP's reference rate was only 1.5%. If we also add a third group here, that is, those who took out over 200,000 loans in 2013–2014, when the reference rate was gradually lowered (from 2.5 to 1.5%), then we get a total of around one and a half million mortgage holders who are currently paying instalments significantly higher than they expected or had become used to. Such a collective could constitute a deep reservoir of public discontent, especially if they were to see Swiss franc borrowers using borrowed capital free of charge. Under these circumstances, one should not be surprised that there have already been the first attempts at invalidating (by legal means) mortgages in Polish zlotys where the interest rate was based on the WIBOR rate.

umów kredytowych w złotych, w największej liczbie przypadków opiewających na kwotę 350 tys. zł. i przewidujących horyzont kredytowania na 25 lat. Podwyżki stopy procentowej dokonywane przez RPP od października 2021 roku do września 2022 roku i podążający za nimi wzrost WIBOR-u sprawiły, iż miesięczna rata kredytu złotowego, która w momencie zawierania umowy wynosiła około 1500 zł, w lipcu 2022 roku uległa podwojeniu, zbliżając się do 3000 zł.

Podwojenie w krótkim czasie obciążenia finansowego wynikającego ze spłaty kredytu, dla wielu gospodarstw domowych okazało się przytłaczające (zrealizowanie się ryzyka stopy procentowej kredytów złotowych spowodowało podobny efekt, jak zrealizowanie się ryzyka kursowego kredytów frankowych w 2015 roku). Szok był szczególnie mocny dla tych gospodarstw domowych, które uwierzyły w zapewnienia prezesa NBP Adama Glapińskiego, że stopy procentowe szybko nie wzrosną. Gospodarstwa te nie były przygotowane na to, że wyższe raty kredytu istotnie ograniczą ich bieżące dochody do dyspozycji.

Kredytobiorcy o najkrótszym stażu, rozpoczętym w latach 2020–2021, odczuwają wzrost oprocentowania szczególnie boleśnie.

Dotyka on jednak i innych posiadaczy złotowych kredytów mieszkaniowych, tych o zmiennej stopie procentowej, które zaciągnięto wtedy, gdy podstawowa stopa procentowa nie była wprawdzie bliska zera, ale i tak relatywnie niska. Około 990 tys. z nich zaciągnięto w okresie pięciu lat: od marca 2015 do marca 2020 roku, gdy stopa referencyjna NBP wynosiła tylko 1,5%. Jeśli dodamy także trzecią grupę, czyli tych, którzy zaciągnęli ponad 200 tys. kredytów w latach 2013–2014, gdy stopa referencyjna była stopniowo obniżana (z 2,5 do 1,5%), to otrzymujemy w sumie około półtora milionową rzeszę kredytobiorców, która spłaca aktualnie raty znacznie wyższe od tych, których oczekiwała lub do których zdążyła się przyzwyczaić. Taka zbiorowość może stanowić głęboki rezerwuuar społecznego niezadowolenia, zwłaszcza w sytuacji, gdyby zobaczyła kredytobiorców frankowych korzystających z pożyczonego kapitału bezpłatnie. W tych okolicznościach nie należy się dziwić, że pojawiły się pierwsze próby unieważnienia (na drodze prawnej) kredytów złotowych, których oprocentowanie opierało się na stopie WIBOR.

1.2. Loan holidays and their consequences

In an effort to soothe social moods at least in the short-term, at the request of M. Morawiecki's government the Sejm passed a bill that enabled so-called loan holidays. The proceedings were very quick: the bill was submitted to the Sejm on 17 May 2022, the act was passed by voting on 7 July, and on 14 July it was signed by President A. Duda; from the end of July, borrowers could submit applications for this consideration. The act provided for loan repayment to be deferred for up to eight instalments, in 2022–2023 (two each in the third and fourth quarters of 2022, and one in each of the four quarters of 2023). The deferred payments would be settled at the end of the loan term, that is, in several, a dozen or so, or even over twenty years' time.

Important restrictions were included in the law, such that it applied only to mortgages in Polish zlotys, intended solely for one's own housing requirements. However, no income criterion was provided for – meaning the repayment relief is universal, and can be used by a household for which the monthly payment exceeds 60% of current income, and for one where 20% of household income is enough to cover the payment. Once again the governing PiS and the entire so-called "United Right" made sure, as they are inclined to do, that access to the financial benefits was as broad as possible, and not restricted only to those really needing them.

Loan holidays can indeed help some households maintain their financial liquidity and manage until their situation becomes easier – for example thanks to a salary rise. The situation comes across as significantly worse from the banks' perspective. At the end of 2022, the number of home loans for which loan holidays had been taken surpassed 1.1 million (embracing 1.876 million customers, as loans are often taken out by more than one person), of a total value of PLN 275 bn. The deferral of payment for four instalments reduced the banks' current interest revenue by approximately PLN 12 billion, which in turn led to reduced annual profits.

1.2. Wakacje kredytowe i ich konsekwencje

Dążąc do doraźnego łagodzenia społecznych nastrojów, Sejm na wniosek rządu M. Morawieckiego przegłosował ustawę, która umożliwiła tzw. wakacje kredytowe. Procedowanie było bardzo szybkie: projekt wpłynął do Sejmu 17 maja 2022, 7 lipca ustawę przegłosowano, 14 lipca podpisał ją prezydent A. Duda, a już od końca lipca możliwe było składanie w bankach wniosków o przyznanie tego świadczenia. W ustawie przewidziano możliwość odłożenia spłaty do ośmiu rat przypadających na lata 2022–2023 – po dwie w kwartale trzecim i czwartym 2022 roku i po jednej w każdym z czterech kwartałów 2023 roku. Ich uregulowanie miałyby nastąpić na końcu okresu kredytowania, czyli w czasie odległym o kilka, kilkanaście albo nawet ponad dwadzieścia lat.

W ustawie wprowadzono ważne ograniczenia, że objęty „wakacjami” kredyt może być wyłącznie kredytem złotowym i przeznaczonym jedynie na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Nie przewidziano jednak zastosowania żadnego kryterium dochodowego – ulga w spłatach ma charakter powszechny i może być wykorzystana zarówno przez gospodarstwo domowe, dla którego wysokość miesięcznej raty przekroczyła 60% bieżących dochodów, jak i takie, gdzie wystarcza na ten cel 20% dochodów. Rządy PiS i całej tzw. Zjednoczonej Prawicy we właściwy dla nich sposób i w tym przypadku zadbały o to, by dostęp do finansowych benefitów był jak najszerszy, a nie tylko dla tych, którzy naprawdę ich potrzebują.

Wakacje kredytowe mogą rzeczywiście pomóc części gospodarstw domowych w zachowaniu bieżącej płynności finansowej i dotrzeniu do czasu, gdy ich sytuacja stanie się łatwiejsza – na przykład dzięki podwyżce wynagrodzeń. Znacznie gorzej wygląda sytuacja z perspektywy banków. Na koniec 2022 r. liczba kredytów mieszkaniowych objętych wakacjami przekroczyła 1,1 mln (dotyczyło to 1 876 tys. klientów, bo kredyty często zaciągane są przez więcej niż jedną osobę), o łącznej wartości 275 mld zł. Odroczenie spłaty czterech rat zredukowało bieżące przychody odsetkowe banków o około 12 mld zł, a to z kolei wpłynęło na zmniejszenie rocznych zysków.

1.3. Proposals of low-interest or no-interest mortgages

The introduction of bank loans with interest at 2% or interest-free currently announced [in spring 2023 – editor’s note] as part of the election campaign, in which interest payments would be transferred in whole or in part to the BGK (therefore to taxpayers in general), could yet further internally differentiate the community of borrowers, which could constitute another source of social tension. After all, it is difficult to explain why a borrower who took out a mortgage on market terms in 2021 would find themselves in a situation much less favourable than one who would take out a “2%” or “0%” loan two years later following the adoption – should that be the case – of the announced measures.

1.4. Summary

The experience in granting home loans that the entire period of 2004–2023 has provided goes to prove that this area requires exceptionally diligent regulation, systemic and statutory, by the state. Leaving it beyond regulatory influence, or – even worse – subjecting it to ad hoc interventions with no specified time horizon, places borrowers in a profound state of uncertainty. It could also give rise to attitudes among borrowers leading them to question any rational principles in their dealings with the banks. The situation would have been quite different had a law been passed in 2005 or 2006 prohibiting the granting of mortgages in foreign currencies to customers unable to demonstrate a steady source of foreign currency income. It might also have been better had the issue of currency conversion for franc loans been statutorily regulated in 2015. Attempts being made now to draft a law that would standardise the procedure for reaching settlements between borrowers and banks are coming up against enormous difficulties due to the scale of the chaos that has ensued.

1.3. Propozycje kredytów niskooprocentowanych lub bez oprocentowania

Zapowiadane obecnie (wiosna 2023 r. – przyp. red.) w ramach kampanii wyborczej wprowadzenie kredytów bankowych oprocentowanych na poziomie 2 % lub bez oprocentowania, w których spłata odsetek w całości lub części miałyby zostać przerzucona na barki BGK (a więc ogółu podatników), mogą jeszcze bardziej wewnątrznie zróżnicować środowisko kredytobiorców, a to stanowić może kolejne źródło społecznych napięć. Trudno bowiem wyjaśnić, dlaczego kredytobiorca, który zaciągnął zobowiązanie na zasadach rynkowych w 2021 roku miałby znaleźć się w sytuacji znacznie mniej korzystnej niż ten, który po kredyt „2%” lub „0%” sięgnąłby dwa lata później, po ewentualnym przyjęciu zapowiadanych rozwiązań.

1.4. Podsumowanie

Doświadczenia w zakresie udzielania kredytów na cele mieszkaniowe, które przyniósł cały okres 2004–2023, dowodzą, że sfera ta wymaga wyjątkowo starannego – systemowego i ustawowego – uregulowania ze strony państwa. Pozostawienie jej poza oddziaływaniami regulacyjnymi lub – co gorsza – poddawanie jej doraźnym interwencjom bez sprecyzowanego horyzontu czasowego wprowadza kredytobiorców w stan głębokiego poczucia niepewności. Może także rodzić po stronie kredytobiorców postawy, które będą prowadziły do kwestionowania jakichkolwiek racjonalnych zasad w ich współpracy z bankami. Sytuacja wyglądałaby całkiem odmiennie, gdyby w 2005 lub 2006 roku przyjęta została ustawa zakazująca udzielania kredytów mieszkaniowych w walutach obcych klientom, którzy nie byłiby w stanie wykazać się stałym źródłem walutowych dochodów. Mogła także być lepsza, gdyby w 2015 roku ustawowo uregulowano kwestię przewalutowania kredytów frankowych. Podejmowane teraz próby przygotowania ustawy, która ujednoliciłaby procedurę zawierania ugód między kredytobiorcami i bankami, napotyka na ogromne trudności ze względu na skalę powstałego chaosu.

The internal diversification within the borrower community is accompanied by the weakened condition of the banking sector. The very significant increase in reserves for legal risk, and the loss of interest revenue as a result of loan holidays, are reducing the potential for profit generation. This is reflected in stagnation and even declining equity, as well as a low ROE index. Being in such a condition, the banks are going to have limited opportunities for expanding their lending in the future.

Wewnętrznemu zróżnicowaniu sytuacji w środowisku kredytobiorców towarzyszy osłabiona kondycja sektora bankowego. Bardzo znaczny wzrost rezerw na ryzyko prawne oraz utrata dochodów odsetkowych w wyniku wakacji kredytowych obniżają możliwości wypracowania zysków. Odzwierciedla się to w stagnacji, a nawet spadku kapitałów własnych i niskim współczynnikiem rentowności ROE. Będąc w takiej kondycji, banki będą dysponować ograniczonymi możliwościami ekspansji kredytowej w przyszłości.

Chapter 2: What should the new model for the home loans market be like?

Rozdział 2. Jaki powinien być nowy model rynku kredytów mieszkaniowych?

Introduction

Between spring 2020 and autumn 2021, sales of home loans were particularly high. They were almost exclusively variable-rate loans granted at the lowest interest rates on record, at almost zero percent. The rapid rise in inflation and increases in interest rates in late 2021 came as a shock to many borrowers, and there were unexpected losses. Borrowers' payments increased significantly, sometimes even doubling. The banks were affected initially by a deterioration in the quality of the loans and their poorer repayment, and then in the first half of 2022 they were hit by the loan holidays, that is, borrowers' statutory option of suspending the payment of home loan payments in 2022 and 2023 regardless of their financial situation, and with no compensation from the state.

Currently the home loans market is shrinking alarmingly. According to the latest data, in the fourth quarter of 2022, 70% fewer loans were granted than in the same quarter of 2021, and their value was 73% lower than a year earlier.¹

Nevertheless, perceiving inflation and the interest rate risk as the only causes behind the market's collapse would be too great a simplification. There are substantially more causes. Based on the opinions of 62 experts covered by a survey conducted by the Responsible Finance Club at the EKF (European Financial Congress), as well as conclusions from public discussions, one can point out a number of failings in the market without

¹ AMRON-SARFiN report. A Poland-wide report on home loans and the prices of real estate transactions, 4/2022, https://zbp.pl/getmedia/d48db9ca-3908-4411-9749-980cf0d36631/Raport-AMRON-SARFiN-4-2022_PI

Wprowadzenie

Miedzy wiosną 2020 roku a jesienią roku 2021 sprzedaż kredytów mieszkaniowych była szczególnie wysoka. Były to kredyty prawie wyłącznie na zmienną stopę udzielane przy najniższych w historii, niemal zerowych stopach procentowych. Szybki wzrost inflacji i podwyżki stóp procentowych pod koniec 2021 roku zaszokowały wielu kredytobiorców. Pojawiły się nieoczekiwane straty. Raty płacone przez kredytobiorców silnie wzrosły, czasami nawet ponad dwukrotnie. Banki w pierwszej kolejności odczuły pogorszenie jakości kredytów i gorszą ich spłacalność, a następnie, w pierwszej połowie 2022 roku dotknęły je wakacje kredytowe, czyli ustawowa możliwość zawieszenia spłaty rat kredytów mieszkaniowych w 2022 i 2023 roku, bez względu na sytuację finansową kredytobiorcy i bez rekompensaty ze strony państwa.

Obecnie rynek kredytów mieszkaniowych niepokojąco się kurczy. Z najnowszych danych wynika, że w IV kw. 2022 udzielono o 70% mniej kredytów niż w IV kwartale 2021, a ich wartość była o 73% mniejsza niż rok wcześniej¹.

Niemniej jednak postrzeganie inflacji i ryzyka stopy procentowej jako jedynych powodów załamania się rynku byłoby zbyt dużym uproszczeniem. Powodów jest znacznie więcej. Na podstawie opinii 62 ekspertów biorących udział w badaniu przeprowadzonym przez Klub Odpowiedzialnych Finansów przy EKF – Europejskim Kongresie Finansowym, a także wniosków z dyskusji toczących się w przestrzeni publicznej, można wskazać szereg

¹ Raport AMRIN-SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, 4/2022, https://zbp.pl/getmedia/d48db9ca-3908-4411-9749-980cf0d36631/Raport-AMRON-SARFiN-4-2022_PI

whose elimination the recuperation of the home loans market will not succeed.² Of the most important, the following issues above all need to be highlighted:

- Housing loans are an important social good. Despite this fact, for many years now the state has not been taking part in shaping this market, while its incidental decisions (such as the loan holidays) do not anticipate state responsibility for the consequences of its intervention. Law firms are waging war with the banks in the courts, using unwitting borrowers as battering rams. This is generating a risk that the banks, lacking the appropriate tools, are unable to manage.
- For a few years now the home loans market has been exposed to very high legal risk. Where banks are concerned, this term is used to define the risk of incurring a loss as a result of the legal system's instability, especially in regard to changes in judicial practice, or unfavourable, inconsistent court decisions in disputes between banks and their customers.
- Banks have excess liquidity,³ due to which long-term loans are financed mainly through cheap current deposits, which at some point in time could threaten the stability of the banking sector.
- The market does not have any savings products to offer that are tied favourably to a loan product allowing customers to save in advance for a home before taking out a mortgage.

mankamentów rynku, bez usunięcia których uzdrowienie rynku kredytów mieszkaniowych nie powiedzie się². Wśród najważniejszych należy wskazać przede wszystkim następujące kwestie:

- Kredyty mieszkaniowe są ważnym dobrem społecznym. Mimo to państwo od wielu już lat nie bierze udziału w kształtowaniu tego rynku, a incydentalne decyzje (w rodzaju np. wakacji kredytowych) nie przewidują odpowiedzialności państwa za skutki jego interwencji. Wojnę z bankami toczą w sądach kancelarie prawne wykorzystując nieświadomych kredytobiorców w charakterze taranów. W ten sposób generowane jest ryzyko, którym banki, nie dysponując odpowiednimi narzędziami, nie są w stanie zarządzać.
- Od kilku lat rynek kredytów mieszkaniowych obciążony jest bardzo wysokim ryzykiem prawnym. W przypadku banków mianem tym określa się ryzyko poniesienia straty w wyniku niestabilności systemu prawnego, zwłaszcza zmian w orzecznictwie, czy niekorzystnych, niekonsekwentnych rozstrzygnięć sądów w sporach banków z klientami.
- Banki są nadpłynne³, wobec czego długoterminowe kredyty są w głównej mierze finansowane tanimi depozytami bieżącymi, co może w jakimś momencie zagrozić stabilności sektora bankowego.
- Rynek nie oferuje żadnych produktów oszczędnościowych korzystnie powiązanych z produktem kredytowym, dzięki którym klienci mogliby z wyprzedzeniem oszczędzać na mieszkanie zanim zaciągną kredyt.

2 The report *Nowy Kształt Rynku Kredytów Mieszkaniowych [New shape of the home loans market]*. Klub Odpowiedzialnych Finansów [Responsible Finance Club at the European Financial Congress, 2022, <https://fundacjacms.pl/wp-content/uploads/2023/02/Rekomendacja-Nowy-ksztalt-ryнку-kredytow-mieszkaniowych-2022.pdf>

3 This means that banks have more funds that required for their liquidity. Assistance programme stimulating the economy during the pandemic contributed significantly to this situation. They provided businesses with significant financial support, a large portion of which was deposited on bank accounts. The optimal loan-to-deposit ration is believed to be around 90%. In the meantime, in Poland the ratio of loans to deposits is falling, and at the end of February had fallen to 67.5% (data from the Polish Financial Supervision Authority, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/2023_02_Sektor_bankowy_PL_81803.pdf)

2 Raport pt. *Nowy Kształt Rynku Kredytów Mieszkaniowych*. Klub Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym, 2022, <https://fundacjacms.pl/wp-content/uploads/2023/02/Rekomendacja-Nowy-ksztalt-ryнку-kredytow-mieszkaniowych-2022.pdf>

3 To znaczy, że banki dysponują większą ilością środków finansowych niż wynoszą ich potrzeby płynnościowe. Duży wpływ na tę sytuację miały różnego rodzaju programy pomocowe stymulujące gospodarkę w czasie pandemii. Wspomogły one podmioty gospodarcze znacznymi środkami finansowymi, z których duża część została ulokowana na rachunkach bankowych. Uważa się, że optymalny stosunek kredytów do depozytów wynosi około 90%. Tymczasem w Polsce stosunek kredytów do depozytów spada i na koniec lutego 2023 roku obniżył się do poziomu 67,5% (dane Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/2023_02_Sektor_bankowy_PL_81803.pdf)

- The covered bond market, in the 25 years since the development of its legal framework and amendments, is still in its infancy. Although efforts have been made by the banking sector, regulators and legislators, there is still no solution to the problem in sight. There are many reasons for this. Above all the market's shallowness, business concerns, and the unprofitability of issuing covered bonds – including due to the bank tax.
- Knowledge of basic economic and financial issues is worryingly low, and there is a shortage of reliable information in the public domain on home loans and the related risks. As a result, the vast majority of borrowers have their first encounter with a long-term loan when buying a home.
- Particularly dangerous here is how long-term liabilities are thought about in the short term, especially as this applies not only to customers but also the banks and institutions protecting consumers.
- Compared to other countries, the range of home loans offered in Polish banks is poor, as it embraces barely two product types: variable-rate loans, and fixed-rate loans.
- Due to the volatility of interest rates currently expected [in spring 2023 – editor's note], customers taking out variable-rate loans will be exposed to an interest rate risk significantly greater than until recently, while in the case of loans with a periodically fixed interest rate, once a refix⁴ occurs a few years from now, the rate of interest on these loans will also probably change.
- Rynek listów zastawnych w 25 lat po opracowaniu dla niego ram prawnych i korektach nowelizacyjnych jest wciąż w początkowym stadium rozwoju. Pomimo wysiłków ze strony sektora bankowego, regulatorów, legislatorów, nadal nie widać rozwiązania problemu. Powodów jest wiele. Przede wszystkim: płytkość rynku, względy biznesowe, nieopłacalność emisji listów zastawnych, w tym z powodu podatku bankowego.
- Znajomość podstawowych zagadnień ekonomiczno-finansowych jest niepokojąco niska, a w domenie publicznej brak jest rzetelnych informacji na temat kredytów mieszkaniowych i związanego z nimi ryzyka. W rezultacie zdecydowana większość kredytobiorców po raz pierwszy spotyka się z kredytem długoterminowym kupując mieszkanie.
- Szczególnie groźny jest krótkoterminowy sposób myślenia o długoterminowych zobowiązaniach, zwłaszcza że dotyczy nie tylko klientów, ale również banków i instytucji chroniących konsumentów.
- W porównaniu z innymi krajami oferta kredytów mieszkaniowych w polskich bankach jest uboga, ponieważ obejmuje zaledwie dwa rodzaje produktów: kredyt na stopę zmienną oraz kredyt na stałą stopę.
- Ze względu na oczekiwaną obecnie (wiosna 2023 r – przyp. red.) niestabilność stóp procentowych, klienci zaciągający kredyty na zmienną stopę będą narażeni na znacznie wyższe niż do niedawna ryzyko stopy procentowej, a w przypadku kredytu na okresowo stałą stopę, po dojściu do refiksu⁴, czyli po upływie kilku lat, oprocentowanie tego kredytu zapewne również się zmieni.

In order for the housing market to undergo effective improvement, a number of modifications addressing at least its most serious shortcoming are essential. There needs to be significant involvement by the state. Without that, it will be impossible to neutralise the legal risk encumbering a substantial portion of the home loans portfolio. It will be impossible to resolve the problem of less well off young adults who want to purchase

Aby rynek kredytów mieszkaniowych uległ skutecznej poprawie, niezbędne jest dokonanie szeregu zmian adresujących przynajmniej najpoważniejsze jego mankamenty. Konieczne jest znaczące zaangażowanie się państwa. Bez niego nie będzie możliwe zneutralizowanie ryzyka prawnego, którym obarczona jest znaczna

⁴ In the case of loans with a periodically fixed rate of interest, the term "refix" is used for setting the rate of interest for the next period, for example the next five years.

⁴ W przypadku kredytów na okresowo zmienną stopę mianem refiksu określa się ustalenie oprocentowania na kolejny okres, na przykład na następne pięć lat.

their first home. And finally it will be impossible to set in motion essential systematic savings programmes, especially for the down payment required by the Polish Financial Supervision Authority.

Currently, a customer applying for a housing loan is guided by the size of the instalment, and possibly by the bank's low requirements when assessing creditworthiness. In order to change this, the banks have to expand their range of products, with due consideration for fixed-rate loans. Banks' relations with their borrowers need to improve drastically. And it is particularly important that we bring about a situation where the assessment of a customer's creditworthiness also depends on the level of their awareness of the risk associated with a specific loan product. However, this cannot be achieved without comprehensive improvement in financial education, especially in regard to the public's understanding of financial risk.

I lay out below some proposals for resolving the most pressing problems of the home loans market.

2.1. Elimination of the legal risk

2.1.1. Home loan agreement template

A home loan agreement constitutes the basis of the formal relationship between a bank and its customer. When signing an agreement, the customer takes on specific commitments that bind them for decades, until the loan matures. For several years now, lawyers representing "Swiss franc" borrowers have been challenging some of the provisions found in loan agreements, declaring them to be unfair terms, while the courts – en masse – have been finding these agreements invalid.

There is a Latin rule that goes: *Nullum crimen sine lege* – No crime without law. A deed that is not legally prohibited is not a crime. Since this is the case, one cannot challenge years later contractual terms that at the

część portfela kredytów mieszkaniowych. Nie da się rozwiązać problemu słabo sytuowanych młodych osób, które chciałyby kupić pierwsze w życiu mieszkanie. Wreszcie, nie da się uruchomić niezbędnych programów systematycznego oszczędzania, zwłaszcza na wymagany przez KNF wkład własny.

Obecnie klient ubiegający się o kredyt mieszkaniowy kieruje się wysokością raty, ewentualnie niskimi wymaganiami banku przy ocenie zdolności kredytowej. Aby zmienić ten stan banki muszą koniecznie rozszerzyć ofertę produktową, z odpowiednim uwzględnieniem kredytów na stałą stopę. Zdecydowanej poprawy wymagają relacje banków z kredytobiorcami. A już szczególnie ważne jest doprowadzenie do sytuacji, w której ocena zdolności kredytowej klienta zależy będzie również od stopnia jego świadomości ryzyka związanego z konkretnym produktem kredytowym. Jednak nie da się tego osiągnąć bez gruntownej poprawy edukacji finansowej, a zwłaszcza zaznajamiania społeczeństwa z ryzykiem finansowym.

Poniżej przedstawiam propozycje rozwiązania najważniejszych problemów rynku kredytów mieszkaniowych.

2.1. Eliminacja ryzyka prawnego

2.1.1. Wzorzec umowy kredytu mieszkaniowego

Podstawą formalnej relacji banków i ich klientów jest umowa kredytowa. Podpisując umowę klient bierze na siebie konkretne zobowiązania, które wiążą go przez dekady, aż do zapadalności kredytu. Od kilku lat prawnicy reprezentujący kredytobiorców „frankowych” kwestionują niektóre z postanowień znajdujących się w umowach kredytu, uznając je za warunki niedozwolone, a sądy masowo uznają te umowy za nieważne.

Łacińska zasada głosi: *Nullum crimen sine lege* – Nie ma przestępstwa bez ustawy. Czyn, który nie jest prawnie zabroniony, nie jest przestępstwem. Skoro tak, to nie można po latach podważać warunki umowne, któ-

moment of the conclusion of the agreement were not recognised by law as unlawful.

In the meantime, the Polish courts are likely to soon be flooded by lawsuits, this time concerning loans in zlotys. As a result, banks will incur additional enormous losses, which will further threaten the country's financial stability and economic growth. A situation where an agreement concluded pursuant to the law can be declared invalid years later proves that the granting of long-term loans is activity burdened with enormous risk. In the absence of a response by the state, in the current legal environment the only way of eliminating this risk would be for banks to withdraw their long-term loans from the products they offer. Therefore, if we want people intending to purchase a home to still be able to finance this with long-term home loans, freeing the banks of this legal risk is fundamental.

A way to achieve this would be to draw up a template for a standard mortgage loan agreement. It should be brief and succinct; it must be clear and understandable to the customer. In order to be certain that it is devoid of unfair terms, the draft would have to be positively reviewed by such state institutions as the Office of Competition and Consumer Protection, the Financial Ombudsman, the Polish Financial Supervision Authority, the Supreme Court, or consumer organisations. It would be advisable for such a final template to have statutory standing.

Alternatively, should it prove impossible for technical reasons to produce a standard loan agreement template for use by all banks, then as a minimum a register of permissible clauses acceptable to all stakeholders should be drawn up, together with operational rules on the consultation process by which entries would be added to such a register.

The impossibility of constructing a standard agreement, or at least constructing it solely using clauses recognised as permissible, would explicitly indicate that with the courts' current approach such an agreement does not exist, which should be a clear and plain signal for the banks that granting home loans to consumers guarantees significant losses for the banks.

re w momencie zawierania umowy nie były uznawane przez prawo za niedozwolone.

Tymczasem jest prawdopodobne, że niebawem polskie sądy zaleją pozwy, tym razem dotyczące kredytów w złotych. W rezultacie banki poniosą kolejne ogromne straty, które zwiększą zagrożenia dla stabilności finansowej państwa oraz dla rozwoju gospodarki. Sytuacja, kiedy umowę zawartą zgodnie z prawem po latach można uznać za nieważną dowodzi, że udzielanie kredytów długoterminowych jest działalnością obciążoną ogromnym ryzykiem. Przy braku reakcji państwa, w obecnych uwarunkowaniach prawnych jedynym sposobem eliminacji tego ryzyka byłoby wycofanie z ofert banków kredytów długoterminowych. Zatem, jeśli chcemy, aby osoby chcące kupić mieszkanie mogły nadal finansować się długoterminowymi kredytami mieszkaniowymi, rzeczą fundamentalną jest uwolnienie banków od ryzyka prawnego.

Sposobem na to byłoby opracowanie wzorca standardowej umowy kredytowej. Powinna ona być krótka i zwięzła; musi być czytelna i zrozumiała dla klienta. Aby mieć pewność, że jest ona wolna od warunków niedozwolonych, jej projekt musiałby być pozytywnie zaopiniowany przez instytucje państwa, takie, jak UOKiK, Rzecznik Finansowy, KNF, Sąd Najwyższy, czy organizacje konsumenckie. Wskazane by było, aby taki finalny wzorzec miał rangę ustawową.

Alternatywnie, gdyby z powodów technicznych nie udało się opracować wzoru standardowej umowy kredytowej do zastosowania przez wszystkie banki, w wariantcie minimalnym należałoby opracować rejestr klauzul dozwolonych, akceptowalnych dla wszystkich interesariuszy, wraz z zasadami działania procesu konsultacyjnego, w ramach którego taki rejestr ulegałby rozbudowie.

Niemożność skonstruowania standardowej umowy, a przynajmniej zbudowania jej wyłącznie z klauzul uznanych za dozwolone wskazywałaby jednoznacznie, że przy obecnym podejściu sądów taka umowa nie istnieje, co powinno być jasnym i czytelnym sygnałem dla banków, że udzielanie konsumentom kredytów mieszkaniowych gwarantuje bankom poniesienie dużej straty.

2.1.2. Compensation for early repayment

Loans granted on a periodically fixed rate of interest guarantee consumers payments at a steady value. However, the bank has to insure loans against interest rate risk; if a customer repays a loan earlier, the bank is left with a policy that is no longer useful but which it still has to pay for. This is why on many markets in such a case the bank receives compensation from the borrower for the early repayment of the loan or part thereof. An alternative is to forbid early repayment.

Unfortunately, Polish statutory provisions largely hinder the introduction of this product on the market. Although legislation provides for compensation for early loan repayment, the provision does not fully reflect the content of the Mortgage Credit Directive, due to which it can be interpreted in various ways. In effect, banks always have to count on the risk of their claims being successfully challenged and becoming unenforceable. The absence of a legal solution to this problem could prove an obstacle to the development of fixed-rate loans, which will lead to consumers losing out instead of gaining.

2.2. First-time housing loan

In many countries, even with highly regulated markets, persons taking out their first ever housing loan are treated more leniently, and the down payment demanded in their case is lower than that usually required.

On the whole, the buyer's down payment is treated solely as additional security on the loan. In the meantime:

- Its purpose is to develop the habit of saving systematically and suitably far in advance for future housing goals.
- It reduces the size of the loan for the purchase of a particular property. Somebody who begins saving early for their down payment can accumulate considerable funds, and thereby reduce the loan

2.1.2. Rekompensata za wcześniejszą spłatę

Kredyt na (okresowo) stałą stopę daje konsumentowi gwarancję stałości raty. Bank musi jednak ubezpieczyć kredyt od ryzyka stopy procentowej. Jeśli klient spłaci kredyt wcześniej, bank zostaje z nieużyteczną już polisą, za którą musi nadal płacić. Dlatego na wielu rynkach bank w takim przypadku otrzymuje od kredytobiorcy rekompensatę za wcześniejszą spłatę kredytu, lub jego części. Alternatywą jest zakaz wcześniejszej spłaty.

Niestety, polskie przepisy rangi ustawowej w dużym stopniu utrudniają wprowadzanie tego produktu na rynek. Ustawa przewiduje wprowadzenie rekompensatę za wcześniejszą spłatę kredytu, ale przepis ten nie w pełni oddaje treść dyrektywy, przez co możliwe są różne jego interpretacje. W efekcie bank musi się zawsze liczyć z ryzykiem, iż jego roszczenie zostanie skutecznie podważone i nie da się go wyegzekwować. Brak prawnego rozwiązania tego problemu może doprowadzić do zablokowania rozwoju kredytów na stałą stopę, na czym konsumenci zamiast zyskać – tracą.

2.2. Pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy

W wielu krajach, nawet o silnie uregulowanych rynkach, regulator bardziej liberalnie traktuje osoby zaciągające pierwszy w życiu kredyt mieszkaniowy, akceptując w ich przypadku niższy od powszechnie wymaganego wkład własny.

Wkład własny jest na ogół traktowany wyłącznie jako dodatkowe zabezpieczenie kredytowe. Tymczasem:

- Ma on na celu wyrabianie nawyku odpowiednio wczesnego i systematycznego oszczędzania na przyszłe cele mieszkaniowe.
- Zmniejsza kwotę kredytu na zakup konkretnego mieszkania. Ktoś, kto zacznie wcześniej oszczędzać na wkład własny, może zgromadzić znaczne środki i w ten sposób zmniejszyć kwotę kredytu.

principal. This means they will repay their debt either sooner or in smaller instalments.

- It gets one used to having to make successive payments to the bank for many years.
- It eases the financial shock that occurs when purchasing a home, and is linked to the finishing touches and furnishing of the home.
- It reduces the ratio of the value of the remaining loan to the mortgaged property's value (Loan to Value, or LtV), meaning a lower credit risk thanks to greater resilience to fluctuations in market property prices.
- The borrower is perceived by the bank as a responsible partner showing a better understanding of the risk, since they began accumulating funds for the down payment in advance. This may result, for example, in a more favourable loan offer.

Bank customers often criticise the concept of a down payment on a mortgage, claiming that it makes it difficult if not impossible to take out a long-term home loan, despite the fact that requiring a down payment – as the arguments listed above show – is the right thing to do. Most young potential borrowers are unable to put together the required funds at a day's notice, and the only way to gather the amount needed for their deposit is to begin saving for this goal as early as possible.

There is no programme today in Poland that would enable the accumulation of the funds required to finance one's down payment. Experts' opinions are pretty consistent: such a programme is very necessary, and should be run by the banks, because then it would be covered by the guarantees of the Bank Guarantee Fund. It should also be protected against inflation.

The state could get involved in such a housing construction support programme in at least two ways:

- by exempting accrued interest from capital gains tax, with the stipulation that such relief will be retroactively revoked should the customer allo-

Oznacza to, że swoje zadłużenie spłaci albo szybciej, albo w niższych ratach.

- Oswaja z koniecznością wieloletniego płacenia bankowi kolejnych rat.
- Łagodzi szok finansowy, który pojawia się wraz z kupnem mieszkania i wiąże się z jego wykończeniem i wyposażeniem.
- Mniejsza relacja wartości pozostającego do spłaty kredytu do wartości nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę (ang. *Loan to Value* czyli LtV), oznacza niższy poziom ryzyka kredytowego, a jest tak dzięki większej odporności na wahania rynkowych cen nieruchomości.
- Kredytobiorca postrzegany jest przez bank jako partner odpowiedzialny i lepiej rozumiejący ryzyko, skoro z wyprzedzeniem zaczął gromadzić środki na wkład własny. Może to skutkować, na przykład, bardziej korzystną ofertą kredytową.

Klienci banków często krytykują instytucję wkładu własnego twierdząc, że utrudnia on, czy wręcz unieemożliwia, zaciągnięcie długoterminowego kredytu mieszkaniowego, mimo, iż wymaganie wkładu własnego – co pokazują wymienione wyżej argumenty – jest rzeczą słuszną. Większość młodych, potencjalnych kredytobiorców nie jest w stanie zgromadzić niezbędnych środków z dnia na dzień i jedynym sposobem zebrania potrzebnej sumy na wkład własny jest jak najwcześniej rozpoczęte oszczędzanie na ten cel.

Obecnie w Polsce nie ma żadnego programu, który dawałby możliwość zgromadzenia środków na sfinansowanie wkładu własnego. Opinie ekspertów są dość zgodne: program taki jest bardzo potrzebny, powinien być prowadzony przez banki, ponieważ wtedy będzie objęty gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego. Powinien być również zabezpieczony przed inflacją.

Państwo mogłoby się zaangażować w taki program wsparcia budownictwa mieszkaniowego co najmniej na dwa sposoby:

- zwalniając naliczane odsetki z podatku od dochodów kapitałowych z zastrzeżeniem wstecznego

cate the funds accumulated for a purpose other than housing, and

- by regularly issuing CPI-indexed wholesale bonds, which are then taken up by banks; it would then be possible to introduce interest on these savings based on the CPI, thereby protecting them against the effects of inflation.

This solution would be favourable for all participants on the home loans market:

- for the state, because it would support the construction sector, simultaneously helping first-time home buyers (not having a down payment is a problem almost exclusively for such customers);
- for the bank, because over the space of a few years it would get to know its prospective borrower, and thereby be able to better estimate their risk profile and the risk related to the loan; in addition it would accumulate stable deposits with which it could finance long-term home loans;
- for the borrower, because thanks to regular savings they would accumulate the funds required for their down payment, and this regularity would be reflected in further financial benefits.

On most developed markets, the down payment amounts to at least 20% of the property's value. The preferential treatment of young borrowers generally involves banks accepting a lower down payment, even at barely 5%. One has to remember that loans with a smaller down payment could play an important role in the state's housing policy, but from the point of view of the banks, the lower the down payment, the greater the credit risk. Because customers' deposits are the main source of financing, these funds also carry a higher risk. As a rule, this excess risk is borne by the state. For example, on the highly developed home loans market in Great Britain, such preferential loans are only available every so often, and a bank that wants to participate in the programme signs a special agreement with the state.

cofnięcia takiej ulgi, gdyby klient przeznaczył zgromadzone środki na cel inny niż mieszkaniowy, oraz

- emitując regularnie hurtowe obligacje indeksowane do CPI, obejmowane następnie przez banki; dzięki temu możliwe byłoby wprowadzenie oprocentowania tych oszczędności w oparciu o wskaźnik CPI, tym samym zabezpieczając je przed skutkami inflacji.

Rozwiązanie to byłoby korzystne dla każdego z uczestników rynku kredytów mieszkaniowych:

- dla państwa, ponieważ wspierałoby budownictwo, pomagając jednocześnie osobom kupującym pierwsze w życiu mieszkanie (brak wkładu własnego jest problemem niemal wyłącznie takich klientów);
- dla banku, ponieważ poznawałby przez kilka lat swego przyszłego kredytobiorcę i dzięki temu lepiej szacował jego profil ryzyka i ryzyko związane z kredytem; ponadto gromadziłby stabilne depozyty, którymi mógłby finansować długoterminowe kredyty mieszkaniowe;
- dla kredytobiorcy, ponieważ dzięki systematycznemu oszczędzaniu gromadziłby środki na wkład własny, a owa systematyczność przekładałaby się na dodatkowe korzyści finansowe.

Na większości rynków rozwiniętych wkład własny wynosi co najmniej 20% wartości nieruchomości. Ulgowe traktowanie młodych kredytobiorców polega na ogół na akceptowaniu niższego wkładu, nawet w wysokości zaledwie 5%. Trzeba pamiętać, że kredyt z niższym wkładem własnym może odgrywać ważną rolę w polityce mieszkaniowej państwa, ale z punktu widzenia banku im niższy wkład własny, tym wyższe ryzyko związane z kredytem. Ponieważ głównym źródłem finansowania są depozyty klientów, środki te są również obciążone wyższym ryzykiem. To nadmiarowe ryzyko z reguły bierze na siebie państwo. Dla przykładu, na bardzo rozwiniętym rynku kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii taki preferencyjny kredyt dostępny jest tylko co pewien czas, a bank, który chce uczestniczyć w programie, podpisuje specjalne porozumienie z państwem.

2.3. Building banks' relations with borrowers

Home loans are a special kind of financial product:

- They make it possible for people with relatively limited funds to fairly quickly become the owners of a dwelling. For a substantial part of society, this is the only path to having their own home.
- Because of this, home loans are an important social good.
- Home loans are taken out for decades, which means they conceal a significantly greater risk than, for example, short-term consumer loans.
- Since for most people or households the path to having their own home means taking out a housing loan, both parties – the banks and their customers – are stuck with one another, and that is why they should build mutual relationships aiming to minimise the credit risk.

Current relations between banks granting long-term home loans and their customers are built on oversimplified principles. The bank assumes that the customer is fully knowledgeable of the product and related risk, and therefore makes the right decisions, while the customer perceives the bank – a commercial institution – as a public utility enterprise, acting in the customer's interest. Such mutual misconception must lead to the misunderstandings and even disputes that we are witnessing.

Such a situation calls for considerable remedial measures. As such:

- Banks have to recognise that customers are non-professional participants on the market, and should therefore ascertain their customers' actual awareness of risk factors. One of the aspects of the process for assessing a customer's creditworthiness should be a test checking their risk awareness.

2.3. Budowanie relacji banków z kredytobiorcami

Kredyty mieszkaniowe są szczególnym produktem finansowym:

- Umożliwiają osobom o stosunkowo niewielkich zasobach finansowych dość szybko wejść w posiadanie własnego dachu nad głową. W przypadku znacznej części społeczeństwa jest to jedyna droga do własnego mieszkania.
- Z tego powodu kredyty mieszkaniowe są ważnym dobrem społecznym.
- Kredyty mieszkaniowe zaciągane są na dekady, przez co kryją w sobie znacznie większe ryzyko niż, na przykład, krótkoterminowe kredyty konsumpcyjne.
- Skoro droga do własnego mieszkania oznacza dla większości osób/gospodarstw domowych zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego, obie strony: banki i klienci, są skazane na siebie i dlatego powinny budować wzajemne relacje dążąc do minimalizowania ryzyka kredytów mieszkaniowych.

Obecne relacje banków udzielających długoterminowe kredyty mieszkaniowe z ich klientami zbudowane są na nadmiernie uproszczonych zasadach. Bank zakłada, że klient dysponuje pełną wiedzą na temat produktu i ryzyka z nim związanego i w związku z tym podejmuje właściwe decyzje, a klient postrzega bank – instytucję komercyjną – jako przedsiębiorstwo użyteczności publicznej, działające w jego interesie. Takie wzajemne nierozumienie siebie prowadzić musi do nieporozumień, a nawet konfliktów, jakich jesteśmy świadkami.

Taka sytuacja wymaga istotnych środków zaradczych. I tak:

- Bank musi uznać, że klient jest nieprofesjonalnym uczestnikiem rynku i w związku z tym bank powinien się upewnić, jaka jest u jego klienta rzeczywista świadomość czynników ryzyka. Jednym z elementów procesu oceny zdolności kredytowej powinien być test sprawdzający stopień świadomości ryzyka po stronie klienta.

- If a bank objectively determines that a customer's risk awareness is insufficient, it should reject their mortgage application. This would be its autonomous decision. Perhaps such a rejection would protect the customer from serious problems in the future.
- At the same time, neither the bank nor anybody else can force the customer, or even urge them, to take out a loan other than the one applied for.
- Jeśli bank w obiektywny sposób stwierdzi niedostateczny poziom takiej świadomości, powinien odmówić udzielenia kredytu. Byłaby to jego autonomiczna decyzja. Być może taka odmowa uchroniłaby klienta przed poważnymi problemami w przyszłości.
- Z kolei ani bank, ani ktokolwiek inny nie może zmuszać klienta, ani nawet nakłaniać go do zaciągnięcia innego kredytu niż ten, o który wystąpił.

Banks should start building their relationships with potential customers as early as possible. By doing so, they will have the opportunity to learn more about their expectations, and consequently offer products better suited – where possible – to these expectations. On the other hand, customers will better understand the principles that banks must be guided by when granting loans financed by their depositors' funds.

In most countries banks already strive to establish contact with potential customers when they are still at school. When doing so, they demonstrate a great deal of initiative, and endeavour to steadily strengthen the relationships they have established. This is because they believe that people attached to a particular bank will buy various financial products more often at this specific bank and not from the competition. Sadly, such an approach is not commonly seen in Poland. Although certain banks do indeed strive to attract youngsters, and show a lot of invention in this area, holding on to customers once acquired is a greater challenge, and requires the developing of long-term mutual relationships.

2.4. Financial education

The low level of financial education among customers of financial institutions and society as a whole is another source of risk, albeit invisible. As a rule, people taking out loans underestimate the risks they are taking on, despite the cautions received at various stages of their discussions with the bank. This ignorance translates into problems in servicing their liabilities towards the banks, and later into decisions to litigate, a route

Banki powinny jak najwcześniej rozpoczynać budowanie relacji z potencjalnymi klientami. Dzięki temu będą miały sposobność lepiej poznać ich oczekiwania, a w konsekwencji, w miarę możliwości, oferować produkty lepiej dostosowane do tych oczekiwań. Z kolei klienci będą lepiej rozumieli zasady, którymi muszą się kierować banki, udzielając kredyty finansowane środkami ich deponentów.

W większości krajów banki starają się nawiązywać kontakt z potencjalnymi klientami już na etapie nauki szkolnej. Wykazują się przy tym dużą inicjatywą i starają się, by nawiązywane relacje były coraz silniejsze. Uważają bowiem, że osoby przywiązane do danego banku częściej będą kupowały różnego rodzaju produkty finansowe w tym właśnie banku, a nie u konkurencji. Niestety, w Polsce takie podejście nie jest popularne. Wprawdzie niektóre banki starają się przyciągać młodych ludzi i wykazują w tym dużo inwencji, ale utrzymanie raz zdobytych klientów jest większym wyzwaniem i wymaga budowania długoterminowych wzajemnych relacji.

2.4. Edukacja finansowa

Niski poziom edukacji finansowej klientów instytucji finansowych i społeczeństwa jako całości to kolejne, choć niewidoczne, źródło ryzyka. Osoby zaciągające kredyt z reguły nie doceniają ryzyka, które biorą na siebie, pomimo ostrzeżeń otrzymywanych na różnych etapach rozmów z bankiem. Ta niewiedza przekłada się na problemy z obsługą zobowiązań wobec banków, a następnie na decyzje o pozwach sądowych, do czego na-

they are persuaded to take by law practices. Pressure from the latter in turn is having an impact on the shape of state policy and the courts' judicial practice, which as a result is beginning to threaten the stability of the banks and the country's finances.

Consumers' poor understanding of the realities of long-term loans overlaps the coexisting loan and credit monoculture. If a customer – even one poorly educated – were to be able to apply for one of several different loan and credit products, they would have to deliberate over its choice, make some kind of their own assessment, or seek a specialist's assistance. Their understanding of the product and the risk at the moment of signing the agreement would be a lot greater than if they were to only have to answer a single question: which bank offers the lowest instalment. The customer should be capable in particular of assessing whether, in their situation in general, they can take on a long-term financial commitment that carries the risk of increasing in size.

Widespread financial education, conducted by all possible means and using a variety of techniques, is therefore a necessity. This is too broad a topic to discuss here, although certain proposals can be pointed out. They should include classes at school (appropriately simplified), publications in social media and especially in video format, competitions on financial topics with attractive prizes, and training offered for example by the Office of Competition and Consumer Protection, the Financial Ombudsman, or consumer organisations. Banks should call on the skills of PR agencies and media managers in order to convey the basics in an understandable and attractive manner. Attempts could also be made to have the subject of taking out loans and the problems involved in their repayment, and so on, included in popular television serials.

Therefore, when wanting to talk about the new shape of the home loans market, one needs to bring about a situation in which the customer would have to make a real, conscious choice of one option. However, they will not make this choice if their level of knowledge does not change if they do not understand what risk each of the options entails. And it is only in this context that deliberations over the level of financial education take on a deeper meaning.

mawiają kancelarie prawne. Z kolei naciski tych ostatnich wpływają na kształt polityki państwa oraz tzw. linię orzecznictwa sądów, która w rezultacie zaczyna zagrażać stabilności banków i finansów państwa.

Słabe rozumienie przez klientów realiów długoterminowego kredytu nakłada się na współistniejącą z nim monokulturę kredytową. Gdyby – nawet słabo wyedukowany – klient, mógł być ubiegać się o jeden z kilku różnych produktów kredytowych, musiałby zastanowić się nad wyborem, dokonać jakiejś oceny własnej, albo odwołać się do pomocy specjalisty. Jego rozumienie produktu i ryzyka w momencie podpisywania umowy byłoby dużo większe, niż gdyby miał odpowiedzieć sobie na jedno tylko pytanie: w którym banku jest najniższa rata. W szczególności, klient powinien być w stanie ocenić, czy w swojej sytuacji w ogóle może zaciągnąć wieloletnie zobowiązanie finansowe zagrożone ryzykiem wzrostu

Dlatego też powszechna edukacja finansowa prowadzona wszelkimi sposobami, z wykorzystaniem rozmaitych technik, jest koniecznością. Jest to temat zbyt obszerny, by go tutaj omówić, ale można wskazać przykładowe propozycje. Powinny to być – odpowiednio uproszczone – zajęcia szkolne (choćby podczas lekcji matematyki), publikacje w mediach społecznościowych, zwłaszcza w postaci filmów, konkursy o tematyce finansowej z atrakcyjnymi nagrodami, wreszcie szkolenia oferowane np. przez UOKiK, Rzecznika Finansowego lub organizacje konsumenckie. Banki powinny odwoływać się do umiejętności agencji PR i managerów mediów, by podstawową wiedzę przekazywać w zrozumiałym i atrakcyjnym sposób. Można też zabiegać o wprowadzenie tematyki zaciągania kredytów, problemów ich spłatą, itd. do treści popularnych seriali.

Dlatego, chcąc rozmawiać o nowym kształcie rynku kredytów mieszkaniowych, należy doprowadzić do sytuacji, w której klient musiałby dokonywać rzeczywistego, świadomego wyboru jednej z opcji. Nie dokona go jednak, jeśli jego poziom wiedzy się nie zmieni, jeśli nie będzie rozumiał, jakie ryzyko wiąże się z każdą z tych opcji. I dopiero w tym kontekście rozważania o poziomie edukacji finansowej nabierają głębszego sensu.

Customers' loan decisions were not misguided in regard to them taking out too risky a loan that was unsuitable for them; in reality, they were unable to take out a different loan that was more suitable because, at the time, such did not exist. However, they should have considered whether their financial situation allowed them to take on a long-term commitment at all.

2.5. Summary

Coming up with a new shape for the home loans market is a major challenge for all of this market's stakeholders: for the banks, households, and above all for the state itself and its various bodies. Banks require stability and legal certainty. Without that, the legal risk will not be reduced. Customers need a better understanding of the financial market, a better awareness of the long-term risk and numerous other similarly important issues. But the most urgent task of all is to tackle the deficiencies in basic economic and financial knowledge, in particular incomprehension of the essence of risk, and the pervasive short-term perception of the future in terms of a month or a year, and not over a perspective of two or three decades.

Błędne decyzje kredytowe klientów nie polegały na zaciągnięciu nieodpowiedniego dla nich, zbyt ryzykownego kredytu. W rzeczywistości nie mógł on zaciągnąć innego, bardziej dla niego odpowiedniego kredytu, ponieważ taki wówczas nie istniał. Powinien był natomiast zastanawiać się, czy jego sytuacja finansowa w ogóle pozwala na zaciągnięcie długoterminowego zobowiązania.

2.5. Podsumowanie

Wypracowanie nowego kształtu rynku kredytów mieszkaniowych stanowi duże wyzwanie dla wszystkich interesariuszy tego rynku: banków, gospodarstw domowych, ale przede wszystkim dla państwa i jego organów. Banki potrzebują stabilizacji i pewności prawa. Bez tego ryzyko prawne nie zostanie zmniejszone. Klientom potrzeba lepszego rozumienia rynku finansowego, świadomości długoterminowego ryzyka i wielu innych podobnie ważnych zagadnień. Ale najpilniejszym zadaniem jest uporanie się z brakami w podstawowej wiedzy ekonomiczno-finansowej, zwłaszcza niezrozumieniem istoty ryzyka oraz ze wszechobecnym krótkoterminowym postrzeganiem przyszłości w skali miesiąca, czy roku, a nie w perspektywie dwóch, czy trzech dziesięcioleci.

Chapter 3: Balanced Mortgage – a response to current challenges faced by the Polish economy

Rozdział 3. Zrównoważona hipoteka – odpowiedź na aktualne wyzwania polskiej gospodarki

Introduction

The current crisis on the real estate financing market has two fundamental causes: economic, and legal. The former is related to the rise in interest rates, a result of the growth in inflation and monetary policy pursued by the central bank. Rising interest rates have a significantly stronger impact on the home loans market than on other sectors of the economy and other groups of borrowers. This is due to the automatic acceleration of loan repayment that occurs with the repayment models currently offered on the financial market, in so-called “(adjustable) fixed monthly payments” or “fixed principal payments”. However, in this case it is not a matter of deliberate mortgage prepayments relative to the amortisation (repayment) schedule, as practised by some borrowers, but the automatic and unintended acceleration of loan repayment in real terms, occurring whenever interest rates remain high. I describe this mechanism in detail in the next section of this chapter.

The second cause of the crisis – concerning the legal relationship – is rooted in the high complexity of the mortgage as a product, as well as its characteristics as a long-term and high-value commitment. Consumers’ low level of financial education¹ and the potentially high temporal variability of both borrowers’ and the economy’s financial situation mean, in turn, that there is frequently a risk of tension or dispute in the relationship between borrower and lender. These two problems combined are generating serious consequences. The economic problem, that is, the growth in the value of mortgage repayments (in nominal terms), is leading to a drop in borrowers’ mortgage affordability and an

1 Cf. OECD (2022); Świecka et al. (2020).

Wprowadzenie

Obecny kryzys na rynku finansowania nieruchomości ma dwie zasadnicze przyczyny – ekonomiczną i prawną. Pierwsza z nich jest związana ze wzrostem stóp procentowych, wynikającym ze wzrostu inflacji i prowadzonej przez bank centralny polityki pieniężnej. Oddziaływanie wzrostu stóp procentowych na rynek kredytów mieszkaniowych jest znacznie silniejsze, niż na inne sektory gospodarki i pozostałe grupy kredytobiorców. Wynika to z automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu, które występuje w przypadku aktualnie oferowanych na rynku finansowym modeli spłaty kredytu w tzw. ratach równych lub w stałych ratach kapitałowych. Przy czym nie chodzi w tym przypadku o celowe „nadpłacanie” rat kredytu w stosunku do harmonogramu spłaty, praktykowane przez część kredytobiorców, ale o automatyczne i niezamierzone przyspieszanie spłaty kredytu w ujęciu realnym, następujące w każdym przypadku, kiedy stopy procentowe utrzymują się na wysokim poziomie. Mechanizm ten szczegółowo opisuję w kolejnym punkcie rozdziału.

Druga przyczyna kryzysu – dotycząca relacji prawnych – ma swoje źródło w wysokim skomplikowaniu produktu, jakim jest kredyt hipoteczny, a także jego charakterystyce, polegającej na długoterminowości oraz wysokiej wartości zobowiązania. Z kolei niski poziom edukacji finansowej konsumentów¹ i potencjalnie duża zmienność w czasie sytuacji finansowej – zarówno kredytobiorców jak i całej gospodarki – sprawiają, że relacja między kredytobiorcą i kredytodawcą jest często wystawiona na ryzyko wystąpienia napięć i konfliktów. Te dwa problemy łącznie generują poważne skutki. Problem ekonomiczny, czyli wzrost wysokości rat kredytów hipotecznych (w ujęciu

1 Zob. OECD (2022); Świecka i in. (2020).

increase in the risk of their default. As for the problem of major mismatch between the level of product complexity and customers' knowledge, this is resulting in legal uncertainty regarding what the mutual rights and obligations really are. These problems are leading to disputes between borrower and lender, as well as the risk of a lack of order in how clauses are found to be abusive, and ultimately a general growth in the level of distrust between the parties and perturbations on the loans market. Active steps taken by legal advisors, encouraging borrowers to litigate, are not the only catalyst here, as above all there is the economic pressure resulting from rising mortgage payments.

The purpose of this article is to propose a new economic model, of my own design, for the repayment of mortgages – a so-called Balanced Mortgage – as well as the mechanism for its implementation. I believe that the Balanced Mortgage constitutes a solution eliminating the economic cause of the crisis, since it restores the very essence of the workings of a long-term loan, which is to spread out the loan's repayments as evenly as possible over time. As for the mechanism for rolling out the Balanced Mortgage, embracing a mortgage agreement template and its certification along with an educational programme and an optional borrower-specific compatibility test modelled on the *mis-selling*² test, the intention is for it to be a remedy to the legal uncertainty existing on the home loans market.

3.1. Automatic acceleration of loan repayment when nominal interest rate is high

To explain the phenomenon of mortgage loan repayments automatically accelerating when the nominal interest rate rises it is first necessary to take a look at the findings of my research. In Figure 1 I present a simulation conducted for the following assumed terms of

² The intention of the service's borrower-specific compatibility test, modelled on the *mis-selling* test, is for it to constitute an assessment meant to prevent the offering of services unsuited to customers' needs and capabilities; cf. Rekomendacja U dotycząca dobrych praktyk w zakresie bancassurance [Recommendation U concerning good practices in bancassurance], Polish Financial Supervision Authority, Warsaw, June 2014, p. 27, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_U_38338.pdf

nominalnym) prowadzi do ograniczenia zdolności kredytowej klientów i wzrostu ryzyka ich niewypłacalności. Z kolei rezultatem problemu silnego niedopasowania poziomu skomplikowania produktu i wiedzy klientów jest niepewność prawna co do faktycznych wzajemnych praw i obowiązków. Problemy te skutkują konfliktem między kredytobiorcą i kredytodawcą oraz ryzykiem nieuporządkowanego rozpoznawania klauzul abuzywnych, a ostatecznie generalnym wzrostem poziomu nieufności między stronami i zaburzeniami na rynku kredytowym. Przy czym katalizatorem są nie tylko aktywne działania doradców prawnych, zachęcające kredytobiorców do sporów sądowych, ale przede wszystkim presja ekonomiczna, wynikająca z rosnących rat kredytowych.

Celem artykułu jest zaproponowanie nowego, autorskiego modelu ekonomicznego dla spłaty kredytu hipotecznego: tzw. Zrównoważonej Hipoteki oraz mechanizmu jego wdrożenia. Zrównoważona Hipoteka stanowi – w moim przekonaniu – rozwiązanie eliminujące ekonomiczną przyczynę kryzysu, ponieważ przywraca ona samą istotę działania kredytu długoterminowego, polegającą na rozłożeniu spłaty kredytu możliwie równomiernie w czasie. Z kolei mechanizm wdrożenia Zrównoważonej Hipoteki, obejmujący wzorzec umowy kredytowej i jej certyfikację oraz program edukacyjny i opcjonalny test dostosowania usługi dla konkretnego kredytobiorcy na wzór testu *misselling*², ma stanowić remedium na obecną na rynku kredytów mieszkaniowych niepewność prawną.

3.1. Zjawisko automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu dla wysokiego poziomu nominalnej stopy procentowej

Wyjaśnienie zjawiska automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu, które występuje wraz ze wzrostem wysokości nominalnej stopy procentowej, wymaga zapoznania się z wynikami przeprowadzonych badań. Na wykresie 1 przedstawiam symulację wykonaną dla następujących zakładanych warunków udzielenia kredytu

² Test dostosowania usługi dla konkretnego kredytobiorcy na wzór testu *misselling* ma stanowić ewaluację mającą na celu zapobieganie oferowaniu usług niedostosowanych do potrzeb i możliwości klientów; zob. Rekomendacja U dotycząca dobrych praktyk w zakresie bancassurance, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa, czerwiec 2014, s. 27, https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_U_38338.pdf

granting a mortgage: a mortgage granted for 25 years (300 monthly payments) in the amount of 500,000 zł, with the adjustable-rate of interest on the loan comprising a margin of 2% and the base interest rate. As the mortgage repayment mechanism I take the most common and traditional repayment model, that of so-called fixed monthly payments (otherwise "annuity").³

In the simulation (Figure 1), I compare the impact of the base interest rate on three aspects of the mortgage amortisation schedule: (a) the size of the mortgage payment, (b) the amount of principal remaining to be repaid in a given period, and (c) the planned cumulative value of the mortgage payments made. I used four base interest rates for the simulation: 0.25%, 6.34%, 10% and 30%.

With the very low base interest rate of 0.25%, the size of a fixed monthly payment on a mortgage is 2,180.65 zł (Figure 1-A). At an increase of the base interest rate to 6.34%, the simulated loan payment has almost doubled, to 3,972.37 zł. This was roughly the increase in payment size faced by borrowers in 2022 who took out an adjustable-rate mortgage in mid-2021.⁴ However, with a very high base interest rate, for example 10% (crossing the psychological double-digit boundary) or 30% (the average base interest rate for the Latin American group of countries⁵), fixed payments for the same mortgage would value, respectively, 5,266.12 zł and 13,338.13 zł (Figure 1-A).

The simulated values of a fixed payment on a mortgage (Figure 1-A) assume the base interest rate holding steady throughout the loan repayment period. They correctly reflect the situation of a borrower with a adjustable-rate mortgage because the mechanism for planning the mortgage amortisation schedule – at the moment when it is granted or for every period of updated base interest rate – presumes an unchanging interest rate for the purpose of defining the said

hipotecznego: wartość kredytu hipotecznego udzielonego na 25 lat (300 rat miesięcznych) wynosi 500 tys. zł, a na jego oprocentowanie składa się marża na poziomie 2% i wartość bazowej stopy procentowej. Jako mechanizm spłaty kredytu przyjmuję najpopularniejszy, tradycyjny model spłaty, jakim są tzw. raty równe, inaczej annuitetowe³.

W ramach wykonanej symulacji (wykres 1) porównuję wpływ wysokości bazowej stopy procentowej na trzy charakterystyki harmonogramu spłaty kredytu: (a) wysokość raty kredytu, (b) kwotę kredytu pozostałego do spłaty w danym okresie oraz (c) planowaną skumulowaną wartość spłaconych rat kredytu. Do symulacji zastosowałem cztery poziomy bazowej stopy procentowej: 0,25%, 6,34%, 10% oraz 30%.

Przy bardzo niskiej bazowej stopie procentowej na poziomie 0,25%, wysokość raty równej kredytu hipotecznego wynosi 2.180,65 zł (wykres 1-A). Przy wzroście stopy procentowej do 6,34%, symulowana rata kredytu wzrosła niemal dwukrotnie, do poziomu 3.972,37 zł. Takiego mniej więcej wzrostu raty doświadczyli w 2022 r. kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt hipoteczny o zmiennej stopie procentowej w połowie 2021 r.⁴ Natomiast przy bardzo wysokim poziomie stóp procentowych, np. 10% (przekroczenie psychologicznej dwucyfrowej granicy) lub 30% (średni poziom stóp procentowych dla grupy krajów latynoamerykańskich⁵), raty równe dla tego samego kredytu hipotecznego wynosiłyby odpowiednio 5.266,12 zł oraz 13.338,13 zł (wykres 1-A).

Symulowane wysokości raty równej kredytu hipotecznego (wykres 1-A) zakładają utrzymywanie się bazowej stopy procentowej na stałym poziomie przez cały okres spłaty kredytu. Poprawnie oddają one sytuację kredytobiorcy posiadającego kredyt oprocentowany stopą zmienną, ponieważ mechanizm planowania harmonogramu spłaty kredytu – w momencie jego udzielenia lub dla każdego okresu aktualizacji bazowej stopy

3 The simulation carried out for the second traditional repayment model, that of the so-called fixed principal payments, does not alter the conclusions from the research, while the automatic acceleration of loan repayment is even more marked in its case.

4 Historical points of reference for the base interest rates tested: 0.25% corresponds to the WIBOR 6M rate in July 2020, and 6.34% in May 2022.

5 Latin American countries selected for estimating the average for the point of reference: Chile, Mexico, Uruguay, Columbia, Brazil, Venezuela, and Argentine; interest rates for May 2023.

3 Symulacja opracowana dla drugiego tradycyjnego modelu spłaty – tzw. stałej raty kapitałowej – nie powoduje zmiany wniosków z badania, przy czym zjawisko automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu występuje w jego przypadku w jeszcze większym nasileniu.

4 Historyczne punkty odniesienia dla testowanych poziomów bazowej stopy procentowej: 0,25% odpowiada stawkom stopy WIBOR 6M w lipcu 2020 r., a 6,34% w maju 2022 r.

5 Wybrane do oszacowania średniej dla punktu odniesienia kraje latynoamerykańskie: Chile, Meksyk, Urugwaj, Kolumbia, Brazylia, Wenezuela, Argentyna; poziom stóp procentowych dla maja 2023 r.

schedule.⁶ Therefore, in a situation where the base interest rate changes, for example from 0.25% to 6.34%, 10% or 30%, then pursuant to the mortgage agreement the loan amortisation schedule will be updated to the new interest rate, resulting in a very significant increase in the nominal value of this mortgage fixed payment, which is an adjustable-fixed payment in practice. Such a change can occur very quickly (e.g. within 3 months), while its consequences can be ruinous for the borrower's home budget, even leading to their insolvency.

The use of a specific base interest rate in a mortgage amortisation schedule is based on the general assumption that this rate constitutes a gauge of the time value of money. Even if the interest rate in a specific period differs significantly from the level of inflation, over long periods, such as 25 years, it can be assumed that the levels of inflation and the base interest rate converge. Therefore, in this simulation I have assumed that the purchasing power of a nominal unit of money will decrease over the term of the loan, in proportion to the base interest rate adopted in the mortgage amortisation schedule. In order to take into account the varying time value of money, I estimated the real value of future payments using so-called present value,⁷ for the calculation of which I used a discount rate equal to the base interest rate used in the period concerned. This enables estimation of the real value of future payments: (a) the real value of loan payments; (b) the real value of the mortgage principal remaining to be repaid in a given period; and (c) the real cumulative value of payments made. The results thus obtained are presented in Figure 1 on the right-hand side (1-B).

Analysis of the value of loan payments in real terms, taking into account a decline in the time value of money (Figure 1-B), reveals a radically different picture than the analysis in nominal terms (Figure 1-A). With very low in-

procentowej – zakłada niezmiennosc stopy procentowej na potrzeby okreslenia tego harmonogramu⁶. W związku z tym, w sytuacji zmiany bazowej stopy procentowej np. z 0,25% na 6,34%, 10% czy 30%, zgodnie z umową nastąpi aktualizacja harmonogramu spłaty kredytu, do nowego poziomu stopy procentowej, skutkując bardzo znaczącym wzrostem wysokości nominalnej raty równej tego kredytu. Zmiana taka może nastąpić bardzo szybko (np. w ciągu 3 miesięcy), a jej skutki mogą być dewastujące dla budżetu domowego kredytobiorcy, prowadząc nawet do jego niewypłacalności.

Stosowanie w harmonogramie spłaty kredytu danego poziomu bazowej stopy procentowej oparte jest na generalnym założeniu, że stopa ta stanowi miernik wartości pieniądza w czasie. Nawet jeśli poziom stopy procentowej w danym okresie znacząco różni się od poziomu inflacji, to jednak w długich okresach, np. 25 lat, można przyjąć, że poziom inflacji i stopy procentowej będą ze sobą zbieżne. W związku z tym, w ramach niniejszej symulacji założyłem, że siła nabywcza jednostki nominalnej pieniądza będzie malała w czasie spłaty kredytu, proporcjonalnie do bazowej stopy procentowej przyjętej w harmonogramie spłaty kredytu. By uwzględnić zmieniającą się wartość pieniądza w czasie, oszacowałem realną wartość przyszłych płatności z zastosowaniem tzw. wartości bieżącej⁷, do której wyliczenia wykorzystałem stopę dyskontową równą stosowanej w danym okresie bazowej stopie procentowej. Pozwala to na oszacowanie realnej wartości przyszłych płatności: (a) realnej wartości rat kredytu, (b) realnej wartości kredytu pozostałego do spłaty w danym okresie i (c) realnej skumulowanej wartości spłaconych rat. Uzyskane wyniki zostały przedstawione na wykresie 1 po prawej stronie (1-B).

Analiza wartości rat kredytu w ujęciu realnym, uwzględniająca spadek wartości pieniądza w czasie (wykres

6 The amortisation schedule on a mortgage with an adjustable-rate (variable rate adjusted to a base interest rate) is calculated each time assuming the hypothetical invariability of this interest rate through to the loan's maturity. However, when the base interest rate is updated (depending on the so-called tenor: every month, 3 months, or 6 months), a new schedule is calculated for the new base interest rate valid on that day.

7 Present value (PV) – the nominal value of payments expressed in Polish zlotys for a given period, discounted using the compound interest at discount rate r . The simulation assumes equality of the discount rate and the current base interest rate. The present value is calculated by discounting the value of future instalment payments (CF_t) for the period t of loan repayment, using the formula: $PV=CF_t/(1+r)^t$.

6 Harmonogram spłaty kredytu hipotecznego o zmiennej bazowej stopie procentowej jest obliczany każdorazowo przy założeniu hipotetycznej niezmienności tej stopy procentowej do końca okresu kredytowania. Jednak w okresie aktualizacji wysokości bazowej stopy procentowej (w zależności od tzw. tenoru: co miesiąc, 3 lub 6 miesięcy) obliczany jest kolejny harmonogram, skalkulowany dla nowej, aktualnej w danym dniu, bazowej stopy procentowej.

7 Wartość bieżąca (PV) – wartość nominalna płatności wyrażona w zł dla danego okresu, zdyskontowana z użyciem procentu składanego stopą dyskontową r . W symulacji założono równość stopy dyskontowej i bieżącej bazowej stopy procentowej. Wartość bieżąca jest obliczana poprzez dyskontowanie wartości przyszłych płatności rat (CF_t) dla okresu t spłaty kredytu z użyciem wzoru: $PV=CF_t/(1+r)^t$.

flation and an interest rate of 0.25%, the real value of the loan payment at the beginning and at the end of the loan term is almost unchanged (falling from 2,180.65 zł for the first payment, in real value, to 2,048.55 zł for the final payment). However, with high inflation and high interest rates, the real value of successive payments depreciates quickly, although – of course – the nominal value of these payments remains steady. For example, with the interest rate at 6.34%, the real value of the loan payments falls steadily from 3,972.37 zł to 817.53 zł (the value of the final payment). Therefore, the purchasing power of the loan payments paid by the household is, in real terms, almost 5 times greater at the beginning than at the end of its repayment. For a base percentage rate of 10%, the real value of the payments falls from 5,266.12 zł at the start to 436.77 zł at the end of the repayment (a 12-fold decrease), while with the interest at 30% – from as much as 13,338.13 zł to barely 8.09 zł (a 1,650-fold decrease). The results indicate that as the base interest rate rises, so too the imbalance increases between the real value of the initial and final loan payments (Figure 1-B). In foreign literature this phenomenon is sometimes referred to as the “tilt problem”.⁸ It can cause an extreme temporal mismatch in the real value of the loan payments made, initially too high in relation to the borrower’s earning capacity.

The simulation also enabled investigation of changes in the value of the remaining principal over a given period (Figure 1-C). When looking at the nominal value of the loan, then with a low interest rate it is repaid reasonably evenly. However, the higher the base interest rate, the slower the decrease in the nominal value of the remaining principal. What happens is that the principal component is “pushed out” by the interests (in the total loan payment) during the initial period of repayment, or in other words the principal’s share of the payment falls. However, it is safe to describe this as an illusory effect. If we analyse the real value of the mortgage capital still to be repaid (Figure 1-D), we find that the higher the base interest rate, the faster this value drops. In the case of a low base rate (here 0.25%), the real value of the principal falls evenly. However, in the case of high interest rates (e.g. 30%), the real value of the liability rapidly drops due to the loss of the money’s purchasing power, despite the customer paying back almost

1-B), ujawnia diametralnie inny obraz, niż analiza w ujęciu nominalnym (wykres 1-A). Przy bardzo niskiej inflacji oraz stopie procentowej 0,25%, realna wartość raty kredytu na początku i na końcu okresu kredytowania pozostają niemal niezmiennione (spadek z 2.180,65 zł wartości realnej pierwszej raty, do wartości 2.048,55 zł dla ostatniej raty). Natomiast przy wysokiej inflacji i wysokich stopach procentowych, dochodzi do szybkiej deprecjacji realnej wartości kolejnych rat, choć – oczywiście – nominalna wartość tych rat pozostaje na stałym poziomie. Przykładowo, przy stopie procentowej wynoszącej 6,34%, realna wartość raty kredytu spada systematycznie z 3.972,37 zł do 817,53 zł (wartość ostatniej raty). Zatem siła nabywcza spłacanych przez gospodarstwo domowe rat kredytu jest w ujęciu realnym niemal 5-krotnie większa na początku, niż na końcu jego spłaty. Dla bazowej stopy procentowej w wysokości 10% następuje zmniejszenie realnej wartości raty z kwoty 5.266,12 zł na początku do 436,77 zł na końcu spłaty (12-krotny spadek), natomiast przy stopie 30% z aż 13.338,13 zł do zaledwie 8,09 zł (spadek 1.650-krotny). Wyniki wskazują, że wraz ze wzrostem poziomu stopy procentowej rośnie nierównowaga między realną wartością początkowych i końcowych rat kredytu (wykres 1-B). Zjawisko to w literaturze zagranicznej bywa czasem nazywane „problemem przechyłu”⁸. Może ono powodować skrajne niedopasowanie w czasie realnej wartości spłacanych rat kredytu, początkowo zbyt wysokich, w stosunku do możliwości dochodowych kredytobiorcy.

Symulacja pozwoliła także na zbadanie zmian wartości kredytu pozostałego do spłaty w danym okresie (wykresy 1-C). Jeżeli weźmie się pod uwagę nominalną wartość kredytu, to przy niskiej stopie procentowej jest on spłacany w miarę równomiernie. Jednak im wyższa jest bazowa stopa procentowa, tym wolniej maleje nominalna wartość kredytu do spłaty. Następuje zjawisko „wypychania” części kapitałowej przez odsetki (w ramach całkowitej raty kredytu) w początkowym okresie jego spłaty, czyli maleje udział części kapitałowej w racie. Jednak można śmiało uznać, że jest to efekt pozorny. Jeżeli poddamy analizie realną wartość kapitału kredytu do spłaty (wykres 1-D), to okazuje się, że obniża ona się tym szybciej, im wyższa jest bazowa stopa procentowa. W przypadku niskiej stopy bazowej (tutaj 0,25%),

8 Lessard and Modigliani (1975); Alm and Follain (1984).

8 Lessard i Modigliani (1975); Alm i Follain (1984).

none of the loan capital. Therefore, high percentage rates cause the real liability to be repaid at a faster and not a slower pace as a result of the depreciation of its nominal value. This is a direct consequence of the observed phenomenon of automatic acceleration of loan repayment for a high rate of interest in (let's recall) the traditional repayment model, that is, in (nominally) fixed payments.

I then analysed the cumulative value of the total loan payments, meaning the sum of the principal and interest payments scheduled for repayment (Figures 1-E). As a reminder, the amount of loan capital borrowed in the simulation is 500,000 zł. In the scenario with the base interest rate at 0.25% the cumulative nominal value of payments made is 654,000 zł. However, in the case of the base interest rate being 6.34%, the borrower will pay the bank payments totalling 1.2 m zł in nominal value. At higher interest rates, the cumulative nominal value of the payments made is even greater (Figure 1-E). Therefore, when there is significant growth in the interest rates, some borrowers may acknowledge that the nominal value of the interest paid has become excessively high in relation to the value of the loan capital borrowed, which could trigger a dispute between the parties to the mortgage agreement.

However, the change in the value of money over time should be taken into account, and the real value of mortgage payments made should be analysed (Figure 1-F). It so happens that at the base interest rate of 0.25%, the real cumulative value of paid total payments (planned in the mortgage amortisation schedule) is 634,000 zł. This represents the purchasing power of the paid loan payments, and is lower than the nominal value of the repayment made, by approximately 20,000 zł (Figure 1-E). However, for a base interest rate at 6.34%, the real repayment burden now amounts to only 587,000 zł, which is less than half the nominal cumulative value of the payments made, at 1.2 m zł. The higher the rate of interest, the greater the difference between the nominal and real cumulative value of the paid total payments (compare Figure 1-E and 1-F). In the case of the base rate at 30%, i.e. the highest rate tested here, the real repayment value of the loan would be only 533,000 zł (compared to 4 m zł nominal value). Therefore, in the traditional mortgage model, the real value of the repayment made by the borrower (measured in the payments'

realna wartość kapitału kredytu obniża się równomier- nie. Jednak w przypadku wysokich stóp procentowych (np. 30%), realna wartość zadłużenia szybko spada wskutek utraty siły nabywczej pieniądza, mimo że klient prawie nie spłaca kapitału kredytu. Zatem wysokie stopy procentowe powodują szybsze, a nie wolniejsze, tempo spłaty realnego zadłużenia, na skutek deprecjacji jego nominalnej wartości. Jest to bezpośredni skutek zaobserwowanego zjawiska automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu dla wysokiego poziomu stopy procentowej w – przypomnijmy -tradycyjnym modelu spłaty, czyli ratach (nominalnie) równych.

Następnie analizie poddałem skumulowaną wartość całkowitych rat kredytu, czyli sumę rat kapitałowych i odsetkowych zaplanowanych do spłaty w harmonogramie (wykresy 1-E). Przypominam, że w symulacji pożyczona kwota kapitału kredytu wynosi 500 tys. zł. W scenariuszu z bazową stopą procentową na poziomie 0,25%, skumulowana wartość nominalna spłacanych rat wynosi 654 tys. zł. Natomiast w przypadku bazowej stopy procentowej równej 6,34%, kredytobiorca zapłaci łącznie bankowi raty o nominalnej wartości 1,2 mln zł. Przy wyższych poziomach stóp procentowych skumulowana wartość nominalna spłacanych rat jest jeszcze większa (wykres 1-E). Dlatego w sytuacji znacznego wzrostu stóp procentowych część kredytobiorców mogłaby uznać, że wartość nominalna spłacanych odsetek stała się nadmiernie wysoka w stosunku do pożyczonej wartości kapitału kredytu, co może być zarzewiem konfliktu między stronami umowy kredytowej.

Należy jednak uwzględnić zmianę wartości pieniądza w czasie i poddać analizie realną wartość spłacanych rat kredytu (wykres 1-F). Okazuje się, że przy bazowej stopie procentowej 0,25%, realna skumulowana wartość spłaconych rat całkowitych (planowana w harmonogramie kredytu) wynosi 634 tys. zł. Reprezentuje ona siłę nabywczą spłaconych rat kredytu i jest niższa od nominalnej wartości dokonanej spłaty o około 20 tys. zł (wykres 1-E). Jednak dla bazowej stopy procentowej równej 6,34%, realny ciężar spłaty wynosi już tylko 587 tys. zł, czyli jest ponad dwukrotnie niższy od nominalnej wartości skumulowanej zapłaconych rat, wynoszącej 1,2 mln zł. Im wyższa jest stopa procentowa, tym większa jest różnica między nominalną i realną skumulowaną wartością spłaconych całkowitych rat (por. wykres 1-E i 1-F). W przypadku stopy 30%, czyli najwyższej testo-

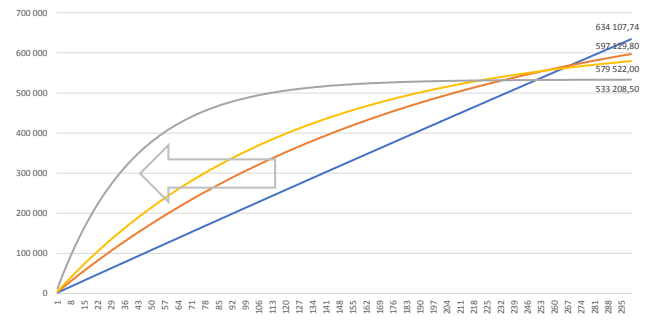
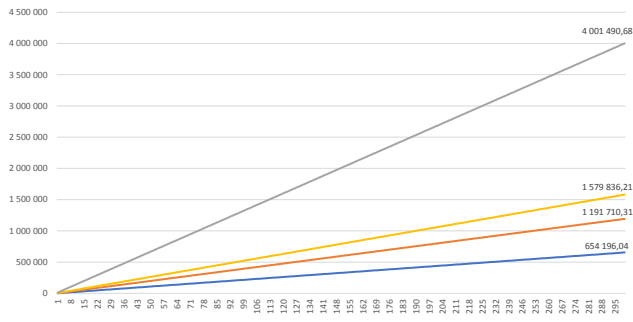
Figure 1. Simulation of mortgage amortisation schedule for given base interest rate
Wykres 1. Symulacja harmonogramu spłaty kredytu dla danego poziomu bazowej stopy procentowej

Nominal value (zł) / Wartości nominalne (zł)

Nominal value (zł) / Wartości realne (zdyskontowane zł)

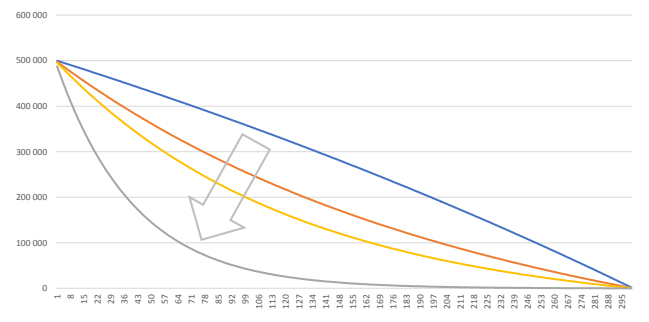
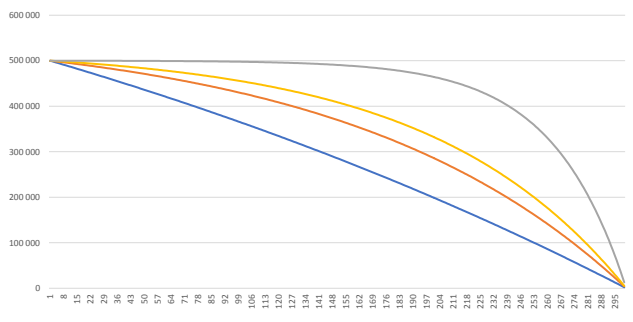
A. Value of fixed monthly payments
Wysokość raty kredytu – rata równa

B. Real value of fixed monthly payments /
Realna wysokość raty kredytu – rata równa



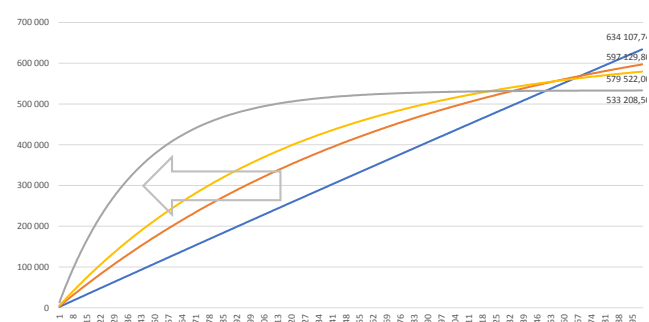
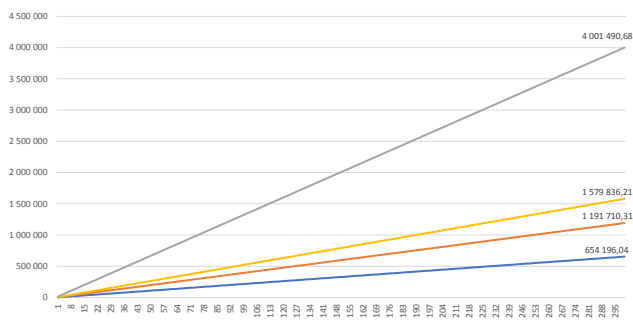
C. Value of mortgage principal left to be repaid /
Kwota kredytu do spłaty

D. Real value of mortgage principal left to be repaid /
Realna kwota kredytu do spłaty



E. Cumulative value of mortgage payments /
Skumulowana wartość spłaconych rat kredytu

F. Real cumulative value of mortgage payments /
Realna skumulowana wartość spłaconych rat kredytu



— 0,25% — 6,34% — 10,00% — 30,00%

Source: own simulation. / Źródło: symulacja własna.

Assumptions: repayment method – fixed monthly payments (annuity); mortgage principal 500,000 zł; mortgage term 25 years (300 months); bank margin at 2% per year; base interest rate, e.g. WIBOR or WIRON; the discount rate is equal to the base interest rate.

Założenia: metoda spłaty – raty równe (annuitetowe); kwota kredytu 500 000 zł; okres kredytowania 25 lat (300 miesięcy); marża banku 2% rocznie; bazowa stopa procentowa, np. WIBOR lub WIRON; stopa dyskontowa jest równa bazowej stopie procentowej.

purchasing power) in the total loan period does not grow, but declines slightly when the base interest rate rises (Figure 1-F).

A detailed analysis made it possible to determine that the problem of servicing a loan when interest rates are high results not from the total real value of the payments required to be paid, but from them being improperly distributed over time. For low interest rates, the real value of payments paid is evenly distributed. But as the interest rate rises, the real total loan repayment value is "shifted" to the initial periods, while the real repayment in later periods becomes very low – and even marginal if interest rates are very high (Figure 1-B). For example, the cumulative repayment of the first 250,000 zł, in real terms, takes 116 months in the scenario with the 0.25% base interest rate (Figure 1-F). In the meantime, for a base rate of 30% the same real value is repaid within barely 26 months. This is further proof of the phenomenon of automatic acceleration of loan repayment occurring for a high nominal rate of interest.⁹ Therefore, in the traditional mortgage loan model, growth in the interest rate does not worsen the economic conditions for servicing the loan for the total period of the agreement, but it does cause a real acceleration in its repayment, meaning that the typical borrower may not be able to shoulder the burden of paying the payments during the first period. Thus we have violation of a fundamental idea behind granting loans for buying real estate: the spreading out over time of the high cost of real estate, with mortgage payments as even as possible at a value the borrower is able to pay, going by their income taken into account in the estimated mortgage affordability. The current model of mortgage repayment does not work in a situation where the interest rate is high.

Attention should also be turned to the systemic risks associated with the identified phenomenon of automatic acceleration of a loan's repayment when the nominal interest rate is high. The increase in interest rates that took place in Poland from October 2021 resulted in a severe lowering in consumers' mortgage affordability, determined for the traditional loan repayment model, leading to a radical reduction in the granting of loans. In addition, the rising nominal value of loan payments

⁹ An alternative form of graphic representation of automatic acceleration in loan repayment when the interest rate is high is presented in Appendix 1.

wanej, realna wartość spłaty kredytu wynosiłaby tylko 533 tys. zł (przy 4 mln zł wartości nominalnej). Zatem w tradycyjnym modelu kredytu hipotecznego realna wartość dokonanej spłaty przez kredytobiorcę (mierzona siłą nabywczą rat) w całym okresie kredytowania nie wzrasta, ale obniża się nieznacznie, wraz ze wzrostem bazowej stopy procentowej (wykres 1-F).

Szczegółowa analiza pozwoliła ustalić, że problem obsługi kredytu w sytuacji wysokich stóp procentowych wynika nie z całkowitej wartości realnej rat wymaganych do spłaty, ale z niewłaściwego ich rozłożenia w czasie. Dla niskich stóp procentowych realna wartość spłacanych rat jest rozłożona równomiernie. Jednak wraz ze wzrostem stopy procentowej następuje „przesunięcie” realnej wartości całkowitej spłaty kredytu na pierwsze okresy, podczas gdy w późniejszych okresach realna spłata staje się bardzo niska – wręcz marginalna, jeśli stopy są bardzo wysokie (wykres 1-B). Przykładowo, skumulowana spłata wartości pierwszych 250 tys. zł, w ujęciu realnym, zajmuje 116 miesięcy w scenariuszu z bazową stopą procentową 0,25% (wykres 1-F). Tymczasem dla stopy bazowej 30% taka sama wartość realna jest spłacana w ciągu zaledwie 26 miesięcy. Jest to kolejny dowód na występowanie zjawiska automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu dla wysokiego poziomu nominalnej stopy procentowej⁹. Zatem w tradycyjnym modelu kredytu hipotecznego wzrost stopy procentowej nie pogarsza ekonomicznych warunków obsługi kredytu w całym okresie umowy, jednak powoduje realne przyspieszenie jego spłaty, sprawiając, że typowy kredytobiorca może nie być w stanie udźwignąć ciężaru spłaty rat w pierwszym okresie. Tym samym naruszona zostaje zasadnicza idea udzielania kredytu na zakup nieruchomości – rozłożenie w czasie zapłaty wysokiej ceny nieruchomości, na możliwie równomierne raty, które kredytobiorca będzie w stanie obsługiwać, bazując na swoich dochodach uwzględnionych w oszacowanej zdolności kredytowej. Obecny model spłaty kredytu hipotecznego nie sprawdza się w sytuacji wysokiego poziomu stopy procentowej.

Należy dodatkowo zwrócić uwagę na systemowe ryzyka, związane ze zidentyfikowanym zjawiskiem automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu przy wysokim

⁹ Alternatywny sposób prezentacji graficznej zjawiska automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu w sytuacji wysokiego poziomu stopy procentowej został przedstawiony w załączniku 1.

increases the risk of default among some borrowers, as well as the legal risk related to the higher likelihood of borrowers into litigation. One of the consequences could also be the risk of the launch of further assistance programmes not based on market principles, such as the so-called “loan holidays” introduced in Poland in mid-2022.¹⁰

3.2. The Balanced Mortgage model as a solution to the problem of loan repayment acceleration

I designed the Balanced Mortgage model in such a way as to restore the “essence of the loan”, that is, to create a solution enabling the repayment of a long-term mortgage to be spread into payments as equal as possible in terms of their real value (purchasing power) throughout the loan period. At the same time, this model is meant to function fully according to market rules, using the same base interest rate¹¹ as in the case of traditional loan models. I have presented the results of a simulation (Figure 2) below for the course of the loan’s repayment in the proposed Balanced Mortgage model (in green) compared to the traditional mortgage in the adjustable-fixed monthly payments model (*annuity*, in red). The same initial loan parameters as in the previous section were adopted for the simulation scenario, meaning a loan of 500,000 zł, with a repayment period of 25 years, and 2% bank margin. What is new is the projected values for the variable rate of inflation and the base interest rate (Table 1). I took the CPI (*Consumer Price Index*) as the gauge of inflation, and made the assumption that inflation would fall to the target inflation level (of 2.5%) in the course of 4 years, while the base interest rate would decrease to approximately 3% over the same period.

10 Act of 7 July 2022, on crowdfunding for business ventures and assistance to borrowers. Journal of Laws [Dziennik Ustaw] item 1488.

11 Both the WIBOR rate and the WIRON reference index can be used as the base interest rate.

poziomie nominalnej stopy procentowej. Wzrost stóp procentowych, który nastąpił w Polsce od października 2021 r., spowodował poważne ograniczenie zdolności kredytowej konsumentów, określanej dla tradycyjnego modelu spłaty kredytu, prowadząc do radykalnego zmniejszenia akcji kredytowej. Ponadto rosła nominalna wysokość rat kredytów zwiększa ryzyko niewypłacalności części kredytobiorców, a także ryzyko prawne, w związku z wyższym prawdopodobieństwem wchodzenia w spory sądowe przez kredytobiorców. Jednym ze skutków może być także ryzyko wdrożenie kolejnych nierynkowych programów pomocowych, np. takich jak wprowadzone w Polsce w połowie 2022 roku tzw. wakacje kredytowe.¹⁰

3.2. Model Zrównoważonej Hipoteki, jako rozwiązanie problemu przyspieszenia spłaty kredytu

Model Zrównoważonej Hipoteki zaprojektowałem w taki sposób, aby przywrócić „istotę kredytu”, czyli stworzyć rozwiązanie pozwalające rozłożyć spłatę długoterminowego kredytu hipotecznego na raty możliwie równomiernie pod względem wartości realnej (siły nabywczej) w całym okresie kredytowania. Jednocześnie model ten ma funkcjonować w pełni na zasadach rynkowych, wykorzystując tę samą bazową stopę procentową¹¹, jak w przypadku tradycyjnych modeli kredytowych. Poniżej zaprezentowałem wyniki symulacji (wykres 2) dla przebiegu spłaty kredytu w proponowanym modelu Zrównoważonej Hipoteki (kolor zielony), w porównaniu do tradycyjnego kredytu hipotecznego w modelu raty równej (*annuitetowej*) (kolor czerwony). W scenariuszu symulacji przyjęte zostały takie same wyjściowe parametry dla kredytu, jak w rozdziale 2, tj. wartość kredytu 500 tys. zł, 25-letni okres spłaty oraz 2% marża banku. Nowy element to prognozowane wartości dla zmiennego poziomu inflacji oraz bazowej stopy procentowej (tabela 1). Jako miernik inflacji wykorzystałem wskaźnik CPI (*Consumer Price Index*) i przyjąłem założenie, że inflacja obniży się do poziomu celu inflacyjnego (2,5%) w ciągu 4 lat, a bazowa stopa procentowa zmniejszy się do około 3% w tym samym okresie.

10 Ustawa z 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznosciowym dla przedsiębiorców gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, Dz.U. poz. 1488.

11 Jako bazowa stopa procentowa może zostać wykorzystana zarówno stopa WIBOR, jak i wskaźnik referencyjny WIRON.

Table 1. Assumptions for the forecast scenario
Tabela 1. Założenia dla prognozowanego scenariusza

Period from start of repayment (in months) / Okres od rozpoczęcia spłaty (w miesiącach)	Base interest rate (e.g. WIBOR/WIRON 3M) (%) / Stopa procentowa bazowa (np. WIBOR/WIRON 3M) (%)	CPI inflation (%) / Inflacja CPI (%)
12	7	15
24	6	9
12	5	6
252	3	2.5

The initial period in the simulation presents a situation close to the jump in the nominal mortgage payment for the adjustable-fixed payments model observed in 2022, from 2,181 zł to 4,196 zł. Following this, according to the projected scenario there should be a gradual decline in the size of the payments, to around 3,000 zł (the solid red line). Therefore to begin with we have a crisis resulting from the fact that many borrowers are unable to regularly service the high mortgage payments, which even has the potential to lead some households to insolvency. On the other hand, the real value of the mortgage payments in the adjustable-fixed payments model (dashed red line) is only very high at the beginning. As time passes, the real value of the payments begins to drop sharply, and in the last year of repayment their real value is about 3.5 times less than the highest payment in the first year of repayment.

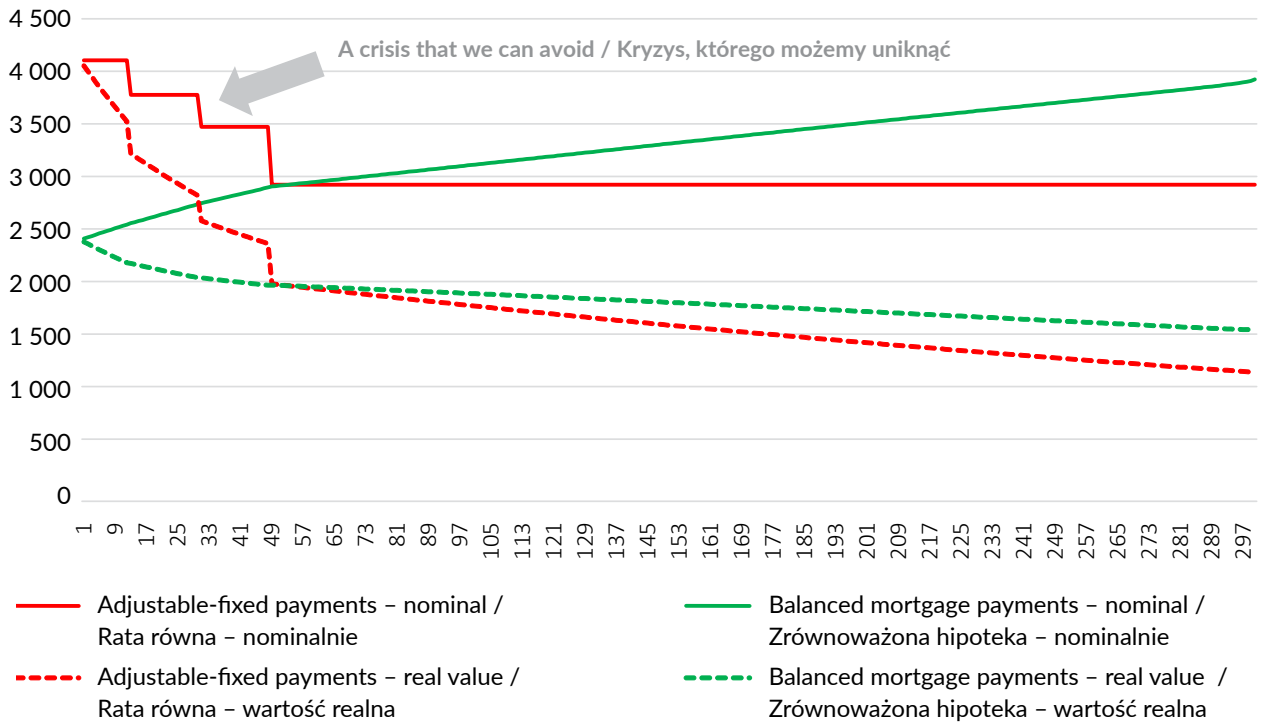
The Balanced Mortgage was designed in such a manner (Figure 2) that growth in the nominal value of the payment increases gradually and slowly (solid green line). However, the payment's real value, taking into account the money's purchasing power in the period concerned, remains stable – even in a situation where there are jumps in the base interest rate. The real value of the of the payments gradually decreases slightly over time, in total by approximately one third over the entire term of the loan. As a result, the excessive burden of high nominal payments faced by the borrower in the traditional mortgage (i.e. that with adjustable-fixed payments) when the base interest rate rises (Figure 3 – red shading) is spread out evenly over all remaining repayment periods (grey) in the Balanced Mortgage model. This enables the avoidance of a significant increase in the share

Początkowy okres w symulacji prezentuje sytuację zbliżoną do obserwowanego w 2022 r. skokowego wzrostu nominalnej raty kredytu hipotecznego dla modelu o racie równej, z poziomu 2.181 zł do 4.196 zł. Następnie, wg prognozowanego scenariusza nastąpić ma stopniowe obniżenie wysokości raty do poziomu ok. 3 tys. zł (czerwona linia ciągła). W początkowym okresie dochodzi zatem do kryzysu wynikającego z faktu, że wielu kredytobiorców nie jest w stanie regularnie obsługiwać wysokich rat kredytu hipotecznego, co może potencjalnie doprowadzić nawet do niewypłacalności części gospodarstw domowych. Z drugiej strony, realna wartość rat kredytu w modelu raty równej (czerwona linia przerywana) jest bardzo wysoka tylko na początku. Natomiast z biegiem czasu realna wartość rat zaczyna gwałtownie spadać i raty kredytu w ostatnim roku spłaty mają około 3,5-krotnie niższą wartość realną, w stosunku do najwyższej raty w pierwszym roku spłaty.

Zrównoważona Hipoteka została tak zaprojektowana (wykres 2), aby wzrost nominalnej wartości raty następował stopniowo i powoli (zielona linia ciągła). Natomiast realna wartość raty, uwzględniająca siłę nabywczą pieniądza w danym okresie, pozostaje stabilna i jest tak nawet w sytuacji skokowego wzrostu bazowej stopy procentowej. Realna wartość raty stopniowo i nieznacznie obniża się, łącznie o około 1/3 w całym okresie kredytowania. Dzięki temu nadmierne obciążenie kredytobiorcy wysokimi nominalnymi ratami, które występuje w tradycyjnym kredycie hipotecznym (czyli tym o racie równej), w sytuacji wzrostu bazowej stopy procentowej (wykres 3 – pole czerwone), w modelu Zrównoważonej Hipoteki zostaje rozłożony równomiernie na wszystkie pozostałe okresy spłaty (pole szare). Pozwala to na uniknięcie znaczącego

Figure 2. Mortgage monthly payments value in the traditional model of adjustable-fixed payments, and in the Balanced Mortgage model (in Polish zlotys)

Wykres 2. Raty kredytów hipotecznych w tradycyjnym modelu raty równej i modelu Zrównoważonej Hipoteki (w zł)

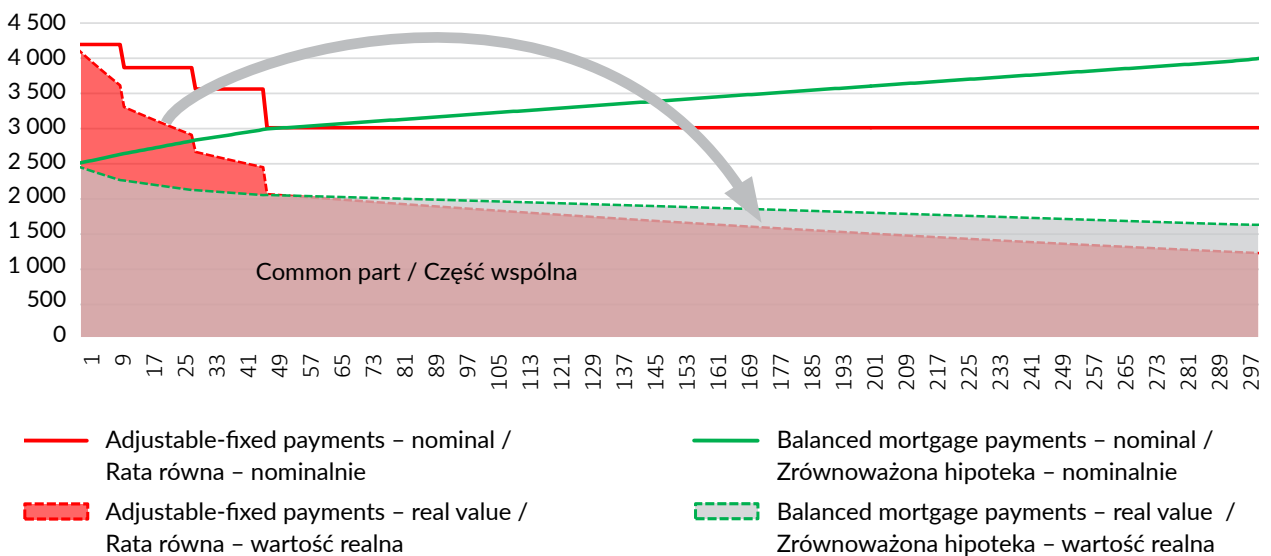


Source: Simulation for interest rate changes according to Table 1. / Źródło: symulacja dla zmian stóp procentowych wg Tabeli 1.

Assumptions: the discount rate is CPI; bank margin equals 2%. / Założenia: stopą dyskontową jest CPI; wysokość marży banku wynosi 2%.

Figure 3. Total real value of all mortgage payments made in the traditional model of adjustable-fixed payments and in the Balanced Mortgage model: surface area marked with color (in Polish zlotys)

Wykres 3. Łączna realna wartość wszystkich spłaconych rat kredytu hipotecznego w tradycyjnym modelu raty równej i w modelu Zrównoważonej Hipoteki: pola pod krzywymi (w zł)



Source: Simulation for interest rate changes according to Table 1. / Źródło: symulacja dla zmian stóp procentowych wg Tabeli 1.

Assumptions: as for Figure 2. / Założenia: jak na wykresie 2.

of the mortgage payment in the borrower's household budget when there are hikes in the interest rates, and allows the smooth repayment of current liabilities.

In Figure 4 I compare the changes in value of the mortgage remaining to be repaid in a given period for the two models – with adjustable-fixed payments and the Balanced Mortgage – in nominal terms (solid lines) and taking into account the real value of money (dashed line). In the case of the mortgage with adjustable-fixed payments, there is an accelerated decline in the value of the mortgage principal in real terms, particularly in the first years of repayment. For the Balanced Mortgage, on the other hand, the real value of the loan also decreases steadily, but at a slower pace. The Balanced Mortgage model assumes capitalisation of a portion of the accrued interest according to a specially designed algorithm: an appropriate part of the interest is paid on an ongoing basis, while part is capitalised, meaning that it increases the principal (so-called compound interests). It is this mechanism that makes it possible to spread out the value of high nominal payments (in periods experiencing a higher base interest rate) over the entire remaining term of the mortgage. A consequence of applying the Balanced Mortgage model is a slight increase in the nominal value of the remaining principal (the solid green line) that occurs in the first years of repayment. However, the real value of the loan still to be repaid in the Balanced Mortgage model (dashed green line) falls throughout the entire period of its repayment, which ensures the borrower's financial security (Figure 4).

Figure 5 presents the projected cumulative values of the payments paid on mortgage in the adjustable-fixed payments model and the Balanced Mortgage model, embracing the repaid principal and interest. The results demonstrate that the real value of the accumulated payments is almost identical in both models. Allow me to emphasise at this point that the annual percentage rate of change (APR)¹² calculated for the loan in the Balanced Mortgage model (Figure 5) is practically the same as for the mortgage in the traditional model with adjustable-fixed payments.¹³ Therefore, the borrower

12 Definition of APR and how it is calculated: Article 20 of the Act of 23 March 2017 on mortgage loans and supervision of mortgage brokers and agents, Journal of Laws 2022 item 2245.

13 Slight deviations in the APR occur in the event of significant changes to the rate of interest during the repayment of the loan or when there are high commission charges and non-interest costs included in the APR. For the simulation studied, the APR cost is slightly lower in the Balanced Mortgage model (Figure 5).

wzrostu udziału rat kredytu hipotecznego w budżecie gospodarstwa domowego kredytobiorcy w okresie skokowego wzrostu stóp procentowych i umożliwia płynną spłatę bieżących zobowiązań.

Na wykresie 4 porównuję zmiany wartości kredytu hipotecznego pozostałego do spłaty w danym okresie dla dwóch modeli – raty równej i Zrównoważonej Hipoteki – w ujęciu nominalnym (linie ciągłe) oraz z uwzględnieniem realnej wartości pieniądza (linia przerywana). W przypadku kredytu o racie równej następuje przyspieszony spadek wartości kredytu w ujęciu realnym, szczególnie w pierwszych latach spłaty. Natomiast dla Zrównoważonej Hipoteki realna wartość kredytu ulega systematycznemu obniżeniu, jednak wolniej. Model Zrównoważonej Hipoteki zakłada kapitalizację części naliczanych odsetek według zaprojektowanego algorytmu: odpowiednia część odsetek jest spłacana na bieżąco, a część zostaje kapitalizowana, czyli powiększa kwotę kredytu. Właśnie ten mechanizm pozwala na rozłożenie wartości wysokich rat nominalnych – w okresach o podwyższonej bazowej stopie procentowej – na cały pozostały okres spłaty kredytu. Konsekwencją zastosowania modelu Zrównoważonej Hipoteki jest nieznaczny wzrost nominalnej wartości kwoty kredytu pozostałego do spłaty (zielona linia ciągła), który następuje w pierwszych latach spłaty. Jednakże realna wartość pozostałego do spłaty kredytu w modelu Zrównoważonej Hipoteki (zielona linia przerywana) obniża się przez cały okres jego spłaty, co zapewnia bezpieczeństwo sytuacji finansowej kredytobiorcy (wykres 4).

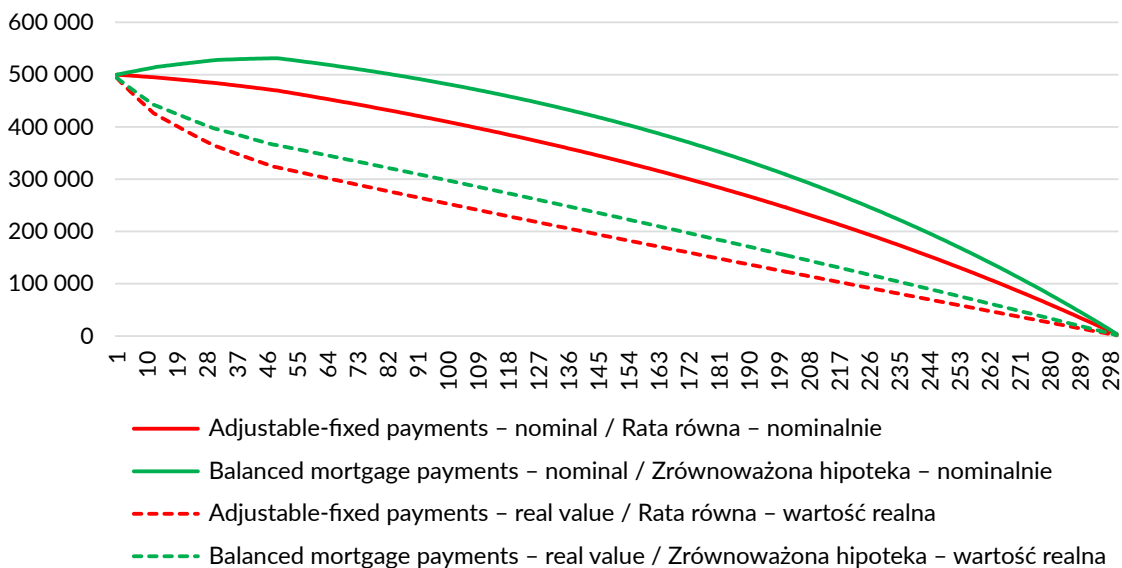
Na wykresie 5 przedstawiam prognozowane skumulowane wartości rat kredytów w modelu raty równej i modelu Zrównoważonej Hipoteki, obejmujące spłacony kapitał z odsetkami. Uzyskane wyniki wykazały, że realna wartość skumulowanych rat w obu modelach jest niemal identyczna. Należy w tym miejscu podkreślić, że rzeczywista roczna stopa oprocentowania (RRSO)¹² obliczona dla kredytu w modelu Zrównoważonej Hipoteki (wykres 5), jest praktycznie taka sama, jak dla kredytu hipotecznego w tradycyjnym modelu z ratą równą¹³. Zatem kredytobiorca posiadający kredyt w modelu Zrów-

12 Definicja i sposób obliczania RRSO: Art. 20 Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, Dz.U.2022.2245.

13 Niewielkie odchylenia wartości RRSO występują w przypadku znaczących zmian poziomu stopy procentowej w czasie spłaty kredytu lub w sytuacji wysokich prowizji i kosztów poza odsetkowych zaliczanych do RRSO. Dla badanej symulacji nieco niższy jest koszt RRSO w modelu Zrównoważonej Hipoteki (wykres 5).

Figure 4. Value of mortgage principal remaining to be repaid in the traditional adjustable-fixed payments model and in the Balanced Mortgage model (in Polish zlotys)

Wykres 4. Wartość kredytu hipotecznego pozostałego do spłaty w tradycyjnym modelu raty równej i w modelu Zrównoważonej Hipoteki (w zł)

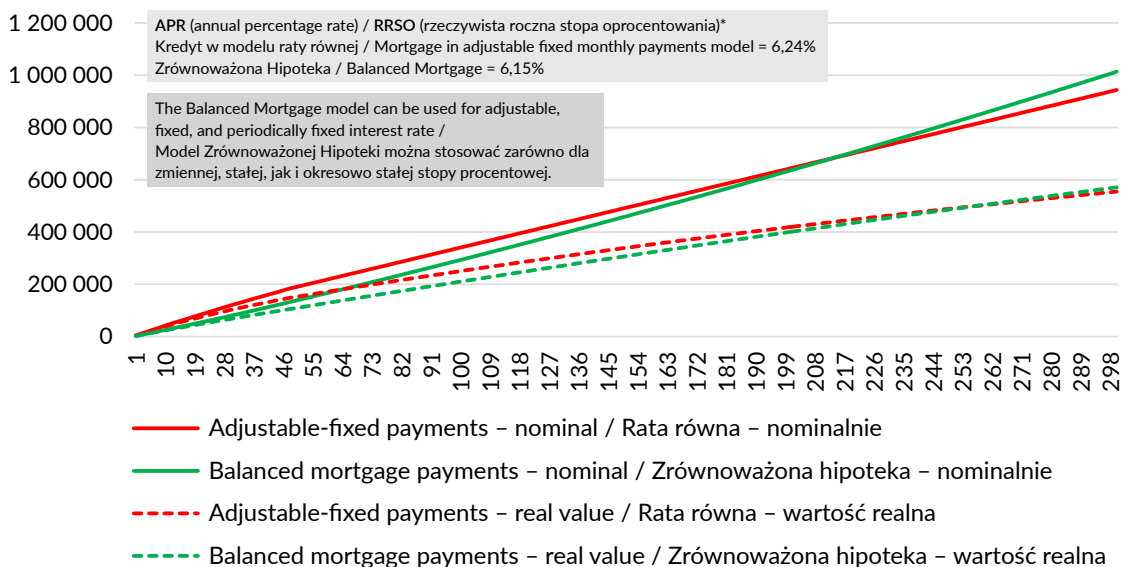


Source: Simulation for interest rate changes according to Table 1. / Źródło: symulacja dla zmian stóp procentowych wg Tabeli 1.

Assumptions: as for Figure 2. / Założenia: jak na wykresie 2.

Figure 5. Accumulated value of mortgage payments (principal plus interest) in the traditional adjustable fixed monthly payments model and the Balanced Mortgage model (in Polish zlotys)

Wykres 5. Skumulowana spłata kredytu (kapitał z odsetkami) w tradycyjnym modelu raty równej i modelu Zrównoważonej Hipoteki (w zł)



Source: Simulation for interest rate changes according to Table 1. / Źródło: symulacja dla zmian stóp procentowych wg Tabeli 1.

Assumptions: as for Figure 2. / Założenia: jak na wykresie 2.

* Without commission charges or mandatory insurance. / Bez prowizji i ubezpieczeń obowiązkowych.

holding a loan in the Balanced Mortgage model receives a product of practically the same total cost (according to APR), but with a more favourable repayment schedule, since the real value of the payments is distributed evenly in time.

It is worth adding that the Balanced Mortgage model can be applied for both adjustable-rate mortgages, in which a base interest rate is used (e.g. WIBOR or WIRON), and for loans with a periodically fixed rate (e.g. for 5 years) or fixed rate over the life of the loan.

3.3. Proposed mechanism for rolling out the Balanced Mortgage model

The Balanced Mortgage model presented here constitutes a direct solution for the first of the problems underlying the crisis on the home loans market in Poland (see: Introduction) – the phenomenon of the automatic acceleration in repayment of a mortgage when the nominal interest rate is high. However, when preparing for the implementation of this model, the second cause behind the crisis – that is, the high level of legal uncertainty and the ongoing or potential legal dispute between parties to the loan agreement – also needs to be taken into account as an element of the mortgage product. Remedies building confidence in the long-term home loans market are vital.

I present a comprehensive mechanism for the Balanced Mortgage rollout in Diagram 1. It embraces three areas of activity: finances, legal framework, and education. The area of finances comprises (1) the economic model of the Balanced Mortgage, whose assumptions I have presented in section 3.2. Where the legal framework is concerned, I recommend two components: (2) a mortgage agreement template, and (3) a “Balanced Mortgage” certificate. As for education, what’s needed here is (4) an e-learning educational platform, and (5) an optional evaluation of the service’s suitability for a specific consumer (the *mis-selling* test), which potential borrowers would undergo.

noważonej Hipoteki otrzyma produkt o praktycznie takiej samej całkowitej cenie (koszcie wg RRSO), jednak z korzystniejszym harmonogramem spłaty, ponieważ realna wartość spłacanych rat będzie równomiernie rozłożona w czasie.

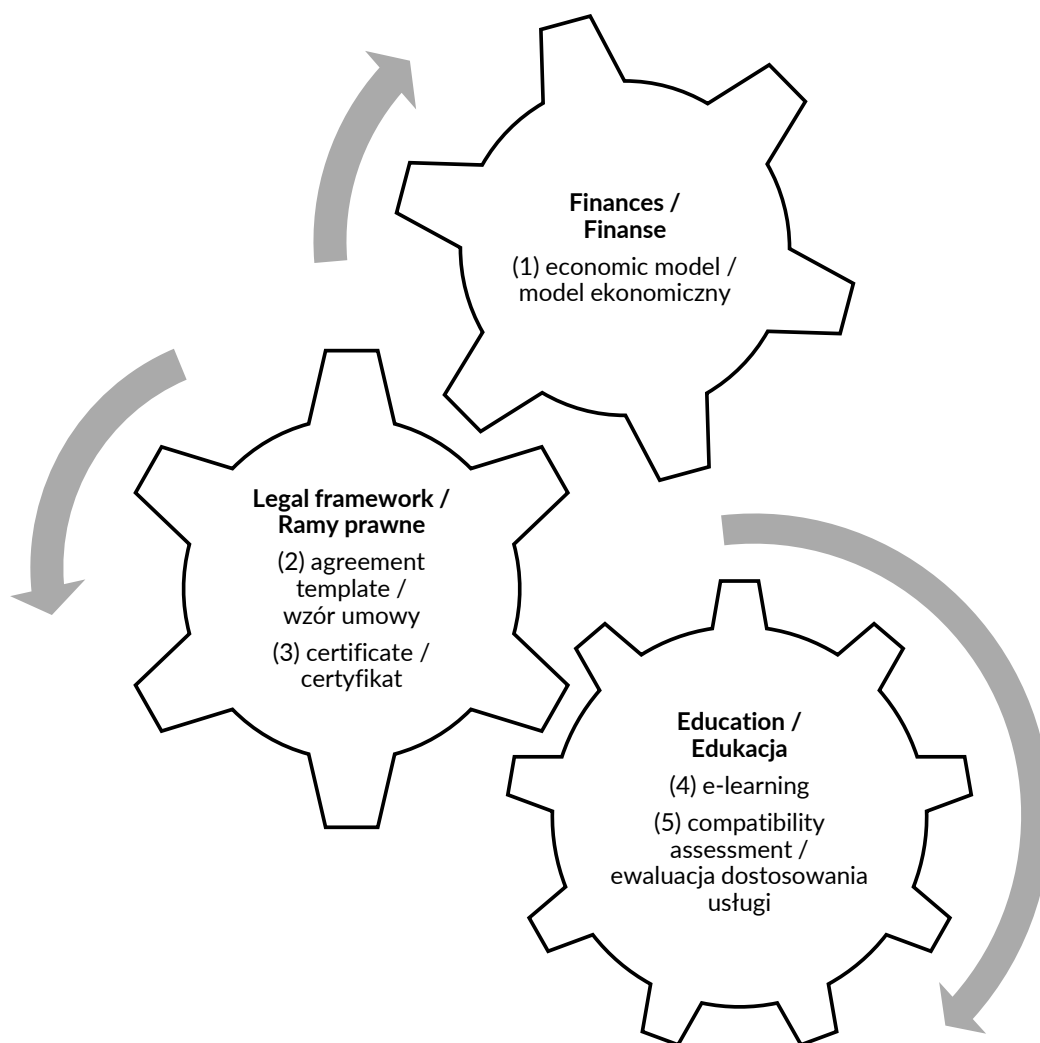
Warto dodać, że model Zrównoważonej Hipoteki może być stosowany zarówno dla umów kredytu hipotecznego o zmiennej stopie procentowej, w której wykorzystywana jest bazowa stopa procentowa (np. WIBOR lub WIRON), jak i dla kredytów o stopie okresowo stałej (np. przez 5 lat) lub stopie stałej w całym okresie kredytowania.

3.3. Proponowany mechanizm wdrożenia modelu Zrównoważonej Hipoteki

Przedstawiony model Zrównoważonej Hipoteki stanowi bezpośrednie rozwiązanie dla pierwszego z problemów stanowiących przyczynę kryzysu na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce (por. wprowadzenie) – zjawiska automatycznego przyspieszenia spłaty kredytu hipotecznego w sytuacji wysokiego poziomu nominalnej stopy procentowej. Jednak przygotowując wdrożenie tego modelu, jako elementu produktu kredytowego, należy wziąć pod uwagę także drugą z przyczyn kryzysu, tj. wysoki poziom niepewności prawnej i sytuację trwającego lub potencjalnego konfliktu prawnego między stronami umowy kredytowej. Niezwykle potrzebne są rozwiązania budujące zaufanie na rynku długoterminowych kredytów mieszkaniowych.

Kompleksowy mechanizm wdrożenia Zrównoważonej Hipoteki przedstawiam na schemacie 1. Obejmuje on trzy obszary działania: finanse, ramy prawne i edukację. Na obszar finansowy składa się (1) model ekonomiczny Zrównoważonej Hipoteki, którego założenia przedstawiłem w punkcie 3.2. W zakresie ram prawnych rekomenduję dwa elementy: (2) wzór umowy kredytowej i (3) certyfikat „Zrównoważonej Hipoteki”. Z kolei jeśli chodzi o edukację, to potrzebne są: (4) e-learningowa platforma edukacyjna oraz (5) opcjonalna ewaluacja dostosowania usługi dla konkretnego konsumenta (test *misseling*), którą objęci byłiby potencjalni kredytobiorcy.

Diagram 1. Mechanism for Balanced Mortgage rollout
Schemat 1. Mechanizm wdrożenia Zrównoważonej Hipoteki



The need to draw up templates for agreements used in long-term home loans offered in Poland has been raised in numerous debates and expert analyses, including in the report by the Klub Odpowiedzialnych Finansów (lit. Responsible Finance Club) at the European Financial Congress.¹⁴ The usage of mortgage agreement templates is an accepted practice on many developed financial markets. They ensure transparency in the provisions, and contribute to the building of trust and legal certainty. I firmly believe such a template should be

¹⁴ Report compiled in 2022 by A. Reich, *Nowy kształt rynku kredytów mieszkaniowych [New shape of the home loans market]*, Klub Odpowiedzialnych Finansów [Responsible Finance Club] at the Polish Financial Supervision Authority, <https://fundacjacms.pl/wp-content/uploads/2023/02/Rekomendacja-Nowy-kształt-ryнку-kredytów-mieszkaniowych-2022.pdf>

Potrzeba opracowania wzorów umów, które byłyby wykorzystywane w ofertach długoterminowych kredytów mieszkaniowych w Polsce, była podnoszona w licznych debatach i analizach eksperckich, w tym w raporcie Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym¹⁴. Stosowanie wzorów umów kredytów hipotecznych jest przyjętą praktyką na wielu rozwiniętych rynkach finansowych. Zapewniają one przejrzystość zapisów i przyczyniają się do budowania zaufania i pewności prawnej. W moim przekonaniu taki wzór umowy powinien zostać opracowany dla modelu

¹⁴ Przygotowany w 2022 r. przez A. Reicha raport pn. *Nowy kształt rynku kredytów mieszkaniowych*, Klub Odpowiedzialnych Finansów przy EKF, <https://fundacjacms.pl/wp-content/uploads/2023/02/Rekomendacja-Nowy-kształt-ryнку-kredytów-mieszkaniowych-2022.pdf>

drawn up for the Balanced Mortgage model. The agreement template should be up for discussion among all stakeholder groups on the market, including borrower representatives, and a competent body independent of the banking sector should be responsible for its drafting. It would also be extremely beneficial for this body to issue Balanced Mortgage Certificates for specific mortgage agreements, where this certificate would be the customer's confirmation of the agreement complying with the template and the general Balanced Mortgage model.

The third extremely important area is consumer education. Professional and widely available training tools, conveying verified knowledge on financial planning and the management of the household budget, together with the usage of long-term loans and the related risk, would be needed for this. This education should embrace numerous products, including the traditional mortgage models and the Balanced Mortgage. Bearing in mind the costs for providing training and the need to ensure the wide availability of educational programmes, it seems that an elearning platform should be the main tool. However, when carrying out the education process, one cannot make do with simply popularising and delivering information, as the effectiveness of how the knowledge is absorbed should be monitored. This is particularly important in the case of financial products featuring a significant risk for consumers, as pointed out by the Polish Financial Supervision Authority, among others. And this is why, as part of the mechanism for rolling out the Balanced Mortgage, I propose introducing for this product a consumer-specific compatibility test – modelled on the MIFID mis-selling test – which potential borrowers would take. Undergoing such an evaluation process, with verification of one's identity, would be an element of the education process on the e-learning platform, and would serve as confirmation that the customer has understood the assumptions behind the loan in the Balanced Mortgage model, and is aware of the consequences of signing a mortgage loan agreement. Passing the assessment would also constitute a recommendation for banks for granting a loan in this model. Also in regard to the education and evaluation, the best solution would be for these activities to be carried out by an entity independent of the banking sector, equitably taking into account the interests of all parties

Zrównoważonej Hipoteki. Wzór umowy należy poddać dyskusji wszystkich grup interesariuszy rynku, w tym przedstawicieli kredytobiorców, a jego opracowania powinien podjąć się kompetentny podmiot, niezależny od sektora bankowego. Niezwykle korzystne byłoby także wydawanie przez ten podmiot Certyfikatów Zrównoważonej Hipoteki dla konkretnych umów kredytowych, które stanowiłyby dla klientów potwierdzenie zgodności umów z wzorcem oraz z ogólnym modelem Zrównoważonej Hipoteki.

Trzecim niezwykle ważnym obszarem jest edukacja konsumentów. Do jej prowadzenia potrzebne są profesjonalne i szeroko dostępne narzędzia szkoleniowe, dostarczające zweryfikowanej wiedzy w zakresie planowania finansowego i zarządzania budżetem domowym, a także korzystania z kredytów długoterminowych i związanego z nimi ryzyka. Edukacja powinna obejmować wiele produktów, w tym tradycyjne modele kredytowe i Zrównoważoną Hipotekę. Biorąc pod uwagę koszty prowadzenia szkoleń oraz potrzebę zapewnienia szerokiej dostępności programów edukacyjnych, wydaje się, że podstawowym narzędziem powinna się stać platforma e-learningowa. Realizując proces edukacji nie można jednak poprzestać na popularyzowaniu i dostarczaniu wiedzy, ale należy także kontrolować skuteczność jej absorpcji przez odbiorców. W szczególności jest to ważne w przypadku produktów finansowych charakteryzujących się znacznym ryzykiem dla konsumentów, na co zwraca uwagę między innymi Komisja Nadzoru Finansowego. Dlatego w ramach mechanizmu wdrożenia Zrównoważonej Hipoteki proponuję wprowadzenie opcjonalnego testu dostosowania usługi dla konkretnego konsumenta, któremu poddawani byłiby potencjalni kredytobiorcy, na wzór testu *misselling* typu MIFID. Przejście takiego procesu ewaluacji z weryfikacją tożsamości byłoby elementem procesu edukacyjnego na platformie e-learningowej i stanowiłoby potwierdzenie, że klient zrozumiał założenia kredytu w modelu Zrównoważonej Hipoteki i ma świadomość, jakie są konsekwencje podpisania umowy kredytowej. Pozytywne przejście ewaluacji stanowiłoby także rekomendację dla banków do udzielenia kredytu w tymże modelu. Również w przypadku edukacji i ewaluacji, najlepszym rozwiązaniem byłoby, aby działania realizował podmiot niezależny od sektora bankowego, w zrównoważony sposób uwzględniający interesy wszystkich stron rynku

on the financial market. Introducing the above elements of the rollout mechanism for the Balanced Mortgage (Diagram 1) would constitute a factor increasing legal certainty and reducing the risk of court disputes.

3.4. Summary: Benefits of implementing the Balanced Mortgage

The simulations carried out, along with the analysis of the effects on the system, indicate that all stakeholders on the home loans market could gain numerous benefits as a result of the Balanced Mortgage model being rolled out. These benefits apply to both mortgage lenders and borrowers, as well as to construction sector enterprises and developers, and to the public institutions responsible for the stability of the banking sector in Poland.

The banking sector will be able to expand its services to include a product tailored to the current economic cycle. Banks offering mortgages based on the Balanced Mortgage model to their existing borrowers (those unable to manage with current payments under the traditional model) will be able to reduce the number of defaulted loans. And by offering Balanced Mortgages to new customers, banks will be able to increase their lending. Significant strengthening of legal certainty for mortgages thus offered will also be possible, thanks to using the Balanced Mortgage agreement template, the introduction of a loan certificate, and assessment of the consumer's knowledge on the e-learning platform (as described in the previous section). This will entail a reduction in the scale of potential tensions between mortgage agreement parties, lower costs, and fewer litigation risks. The Balanced Mortgage will be a solution contributing positively to the image of banks, which will offer a product tailored to the customer's needs and resolving their real problem in regard to the mortgage's repayment. This model therefore has the value of being directly applicable for banks seeking new models for mortgages and other long-term products.

finansowego. Wprowadzenie powyższych elementów mechanizmu wdrożeniowego Zrównoważonej Hipoteki (schemat 1) stanowiłoby czynnik zwiększający pewność prawną i zmniejszające ryzyko sporów sądowych.

3.4. Podsumowanie: Korzyści z wdrożenia Zrównoważonej Hipoteki

Przeprowadzone symulacje oraz analiza efektów systemowych wskazują na możliwość uzyskania licznych korzyści z wdrożenia modelu Zrównoważonej Hipoteki przez wszystkich interesariuszy rynku kredytów mieszkaniowych. Korzyści te dotyczą zarówno kredytodawców i kredytobiorców hipotecznych, jak i przedsiębiorstw sektora budowlanego oraz deweloperów, a także instytucji publicznych, odpowiedzialnych za stabilność sektora bankowego w Polsce.

Sektor bankowy będzie mógł rozszerzyć swoją ofertę o produkt dostosowany do aktualnego cyklu ekonomicznego. Banki, które zaoferują kredyt hipoteczny bazujący na modelu Zrównoważonej Hipoteki swoim dotychczasowym kredytobiorcom (tym nieradzącym sobie z bieżącą spłatą rat w tradycyjnym modelu), będą mogły ograniczyć liczbę niespłacanych terminowo kredytów. Z kolei oferując Zrównoważoną Hipotekę nowym klientom, banki będą mogły zwiększyć akcję kredytową. Możliwe będzie także znaczące wzmocnienie pewności prawnej dla oferowanego w ten sposób kredytu hipotecznego. Służyć temu będą: zastosowanie wzorca umowy dla Zrównoważonej Hipoteki, wprowadzenie certyfikacji kredytu oraz ewaluacja wiedzy konsumenta na platformie e-learningowej, opisane w poprzedniej części rozdziału. Tym samym zmniejszy się skala potencjalnych napięć między stronami umowy kredytowej i ograniczone zostaną koszty oraz ryzyka sporów sądowych. Zrównoważona Hipoteka będzie rozwiązaniem pozytywnie wpływającym na wizerunek banków, które zaoferują produkt dostosowany do potrzeb klienta i rozwiązujący jego realny problem w zakresie spłaty kredytu. Ten model ma zatem bezpośredni walor aplikacyjny dla banków szukających nowych modeli dla kredytów hipotecznych i innych produktów długookresowych.

As for the consumers, thanks to the Balanced Mortgage they will have better mortgage affordability since its evaluation will be based on their real, long-term earnings. In the Balanced Mortgage model, the nominal value of the loan's payment is stabilised: the nominal value of the payments changes slowly, even when there are sudden hikes in the base interest rate. The gradual changes in the size of the nominal payment, coupled with its steadily decreasing real value, means that consumers will be able to prepare for changes taking place. For example, in the space of a few months in 2022 there was a sudden approximately two-fold hike in the nominal value of payments on typical mortgages – for adjustable-fixed payments in Polish zlotys taken out in 2020–2021. In the case of the Balanced Mortgage, such an increase in the nominal size of the payment would be spread over as many as 9 years.¹⁵ Thus the borrower would have a long time to prepare for a rise in the nominal payment on the loan, and their real income could, thanks among other things to increases in the nominal level of wages, enable them to pay successive payments on time. Thanks to the e-learning platform, we can also count on the availability of Balanced Mortgages contributing to an increase in consumers' knowledge and competence in financial planning for their household needs.

I wish to emphasise that the Balanced Mortgage model is a systemic and long-term solution based on market mechanisms. The model is particularly useful in a period of high uncertainty and unpredictability of long-term trends. For a start, it enables a solution to the problem of mortgage payments being hard to pay when nominal interest rates have risen, thereby averting the risk of mass default and becoming a solution stabilising the entire financial system. Included in the products offered by banks, it would contribute to support for achieving the goals of public institutions responsible for the security of the banking system, and in particular the Polish Financial Supervision Authority. Secondly, offering Balanced Mortgages would increase the capacity for financing growth on the real estate market, irrespective of the current economic situation, with all the positive consequences of this process for the economy and the satisfying of societal needs in terms of housing. And thirdly, the popularisation of loans in the Balanced

¹⁵ This applies to the assumptions adopted in the simulation and presented in section 3.1.

Z kolei konsumenci – dzięki ofercie Zrównoważonej Hipoteki – będą mieli większą zdolność kredytową, ponieważ ocena ich zdolności będzie oparta na ich realnych, długoterminowych zarobkach. W modelu Zrównoważonej Hipoteki następuje stabilizacja nominalnej wartości raty kredytu: nominalna wartość raty zmienia się powoli, nawet w sytuacji gwałtownych skoków bazowej stopy procentowej. Stopniowe zmiany wysokości raty nominalnej, przy stabilnie malejącej jej wartości realnej, pozwalają konsumentom na przygotowanie się do zachodzących zmian. Przykład: w ciągu kilku miesięcy 2022 roku nastąpił w Polsce skokowy, około dwukrotny, wzrost nominalnej wysokości rat typowego kredytu hipotecznego, dla kredytów złotych w modelu raty równej zaciągniętych w latach 2020–2021. W przypadku zastosowania modelu Hipoteki Zrównoważonej taki wzrost nominalnej wysokości raty zostałby rozłożony aż na 9 lat¹⁵. Zatem kredytobiorca otrzymałby długi czas na przygotowanie się do wzrostu nominalnej raty kredytu i jego dochody realne mogłyby, m.in. poprzez podwyżki nominalnego poziomu wynagrodzeń, pozwolić mu na bieżące regulowanie płatności kolejnych rat. Ponadto, można liczyć, że dzięki platformie e-learningowej, oferowanie Zrównoważonej Hipoteki będzie przyczyniać się do wzrostu poziomu wiedzy konsumentów i ich kompetencji w zakresie planowania finansowego na potrzeby swojego gospodarstwa domowego.

Chciałbym podkreślić, że model Zrównoważonej Hipoteki jest rozwiązaniem systemowym i wieloletnim, opartym na mechanizmach rynkowych. Model ten jest szczególnie przydatny w okresie dużej niepewności i nieprzewidywalności trendów długookresowych. Po pierwsze, pozwala przezwyciężyć problem trudnych do spłaty rat kredytów w sytuacji podwyższonych nominalnych stóp procentowych. Oddala zatem ryzyko masowej niewypłacalności i staje się czynnikiem stabilizującym cały system finansowy. Wprowadzony do oferty banków przyczyniłby się do wsparcia realizacji celów instytucji publicznych odpowiedzialnych za bezpieczeństwo systemu bankowego, w szczególności Komisji Nadzoru Finansowego. Po drugie, oferowanie Zrównoważonej Hipoteki zwiększyłoby zdolność do finansowania rozwoju rynku nieruchomości, niezależnie od aktualnej sytuacji ekonomicznej, ze wszystkimi pozytywnymi skutkami tego procesu dla gospodarki

¹⁵ Dotyczy założeń przyjętych w symulacji, a zaprezentowanych w części 3.1.

Mortgage model would be a factor putting the brakes on the unfavourable process of capital depreciation in the Polish banking sector; this process poses a long-term threat to the growth of the Polish economy.

Taking into account the positive consequences of implementing the proposed Balanced Mortgage model identified above, it would be worthwhile for the parties representing the different stakeholders on the home loans market in Poland to collaborate, the goal being to devise practical recommendations and analytical tools. Their preparation would allow Balanced Mortgages to be added to the products offered by banks, and they could be made available to both current and potential borrowers.

i zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie mieszkalnictwa. Wreszcie po trzecie, popularyzacja kredytów w modelu Zrównoważonej Hipoteki stanowiłaby czynnik spowalniający niekorzystny proces deprecjacji kapitałów w polskim sektorze bankowym; proces ten stanowi w długim terminie zagrożenie dla rozwoju polskiej gospodarki.

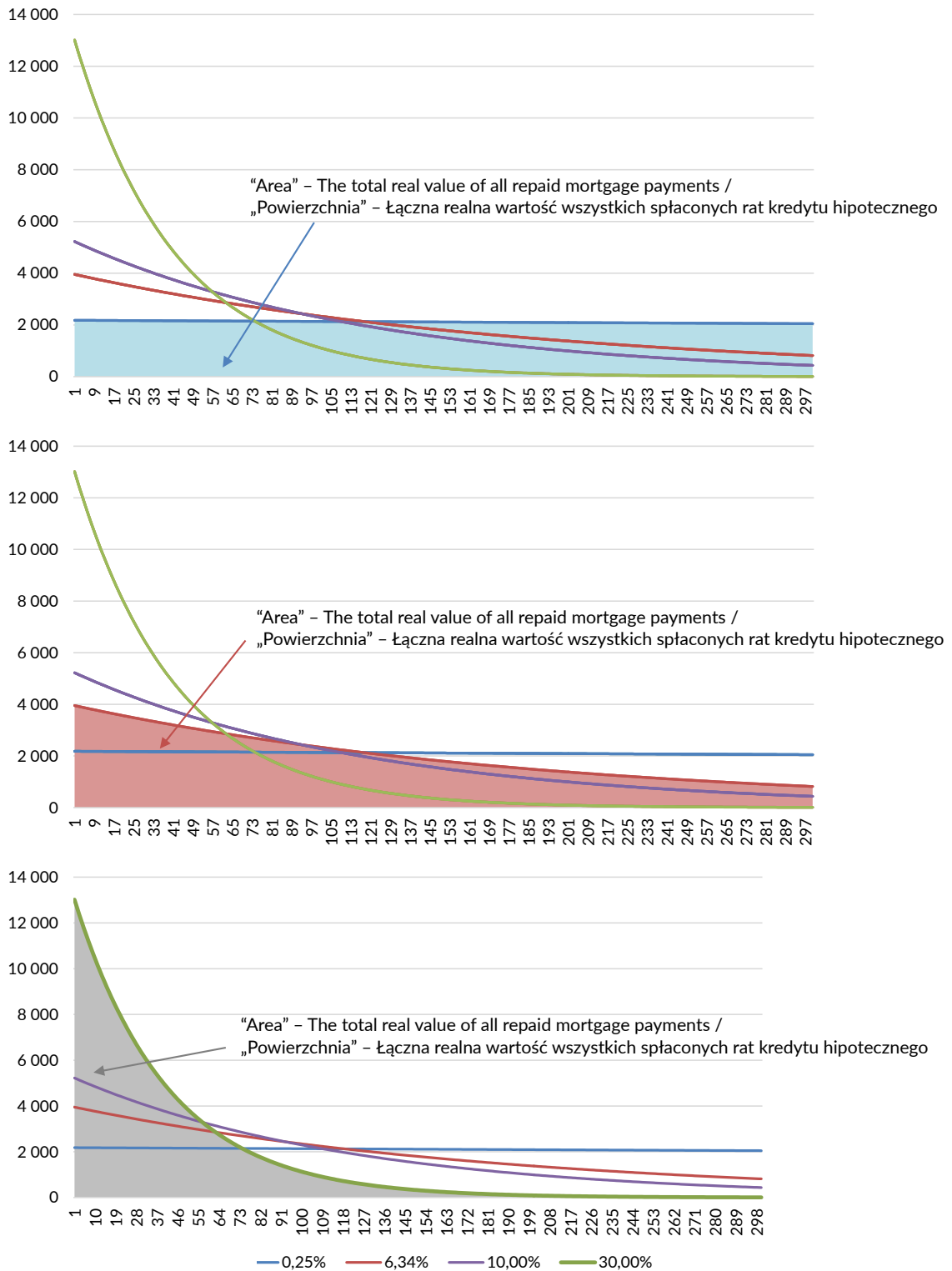
Biorąc pod uwagę powyżej zidentyfikowane pozytywne skutki wdrożenia proponowanego modelu Zrównoważonej Hipoteki, warto aby strony reprezentujące poszczególnych interesariuszy rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce podjęły współpracę, której celem byłoby opracowanie praktycznych rekomendacji i narzędzi analitycznych. Ich przygotowanie pozwoli na wdrożenie Zrównoważonej Hipoteki do oferty banków i udostępnienie obecnym i potencjalnym kredytobiorcom.

References/Bibliografia

- Alm, J., Follain, J. R. (1984). Alternative Mortgage Instruments, the Tilt Problem, and Consumer Welfare. *The Journal of Financial and Quantitative Analysis*, 19(1), 113–126. <https://doi.org/10.2307/2331005>
- Lessard, D., Modigliani, F. (1975). Inflation and the Housing Market: Problems and Potential Solutions. *Sloan Management Review*, 17(1), 19–35.
- Reich A. (red.) (2022). *The new shape of the home loans market: recommendations regarding the new shape of the home loans market / Nowy kształt rynku kredytów mieszkaniowych: Rekomendacje dotyczące nowego kształtu rynku kredytów mieszkaniowych*, raport Klubu Odpowiedzianych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym, <https://fundacjacms.pl/wp-content/uploads/2023/02/Rekomendacja-Nowy-ksztalt-ryнку-kredytow-mieszkaniowych-2022.pdf>
- OECD (2022). Financial Literacy in Poland: Relevance, evidence and provision [Znajomość zagadnień finansowych w Polsce: znaczenie, dane i oferta edukacyjna]. <https://www.oecd.org/daf/fin/financial-education/financial-literacy-poland>
- Świecka, B., Yeşildağ, E., Özen, E., & Grima, S. (2020). Financial Literacy: The Case of Poland. *Sustainability*, 12(2), 700. <https://doi.org/10.3390/su12020700>

Appendix 1. The real value of mortgage payments in the adjustable-fixed payment model for selected levels of the base interest rate

Załącznik 1. Realna wartość raty kredytu hipotecznego w modelu raty równej dla wybranych poziomów bazowej stopy procentowej



Source: own simulation. / Źródło: symulacja własna.

Assumptions: repayment method – fixed monthly payments (annuity); mortgage principal 500,000 zł; mortgage term 25 years (300 months); bank margin at 2% per year; base interest rate, e.g., WIBOR or WIRON; the discount rate is equal to the base interest rate. /
 Założenia: metoda spłaty – raty równe (annuitetowe); kwota kredytu 500 000 zł; okres kredytowania 25 lat (300 miesięcy); marża banku 2% rocznie; bazowa stopa procentowa, np. WIBOR lub WIRON; stopa dyskontowa jest równa bazowej stopie procentowej.



Dariusz Filar

Dariusz Filar is a retired associate professor from the University of Gdańsk. He has lectured at institutions such as the University of Michigan, Central European University, and the Artes Liberales Department at the University of Warsaw. From 1999 to 2004, he served as the Chief Economist of Bank Pekao SA, followed by his role as a member of the Monetary Policy Council of the National Bank of Poland from 2004 to 2010. In the years 2010 to 2014, he was a member of the Economic Council to the Prime Minister.

As an economic commentator, Prof. Filar has collaborated with „Gazeta Wyborcza” and „Rzeczpospolita”. He was among the founders of the alternative magazine „Przegląd Polityczny” in 1983 and continues to contribute to it. Additionally, he is known as a creator of fiction, with notable works including „Czaszka olbrzyma”, „Jeszcze jedna podróż Guliwera”, „Drugie wejrzenie”, and „Szkłanki żydowskiej krwi”.

Dariusz Filar – emerytowany profesor nadzwyczajny Uniwersytetu Gdańskiego. Wykładał również w University of Michigan, Central European University i Wydziale Artes Liberales Uniwersytetu Warszawskiego. W latach 1999–2004 główny ekonomista Banku Pekao SA, w latach 2004–2010 członek Rady Polityki Pieniężnej NBP, a w latach 2010–2014 Rady Gospodarczej przy Prezesie Rady Ministrów.

Jako publicysta ekonomiczny współpracował z „Gazetą Wyborczą” i „Rzeczpospolitą”. W 1983 roku był wśród założycieli drugoobiegowego wówczas „Przeglądu Politycznego” i do dzisiaj współpracuje z tym pismem. Znały również jako twórca literatury pięknej. Autor książek „Czaszka olbrzyma”, „Jeszcze jedna podróż Guliwera”, „Drugie wejrzenie”, i „Szkłanki żydowskiej krwi”.



Andrzej Reich

Andrzej Reich is the Leader of the Responsible Finance Club (EKF) at the Warsaw School of Economics. He graduated from the University of Warsaw with a degree in Physics in 1973 and later obtained an MBA in 1994. From 1973 to 1992, he worked at the Institute of Physics of the Polish Academy of Sciences. Between 1992 and 1998, Andrzej Reich actively participated in implementing a support program for the Polish financial sector, financed by the EU's PHARE fund. From 1998 to 2007, he directed the Supervisory Policy Bureau of the Banking Supervision Department at the National Bank of Poland. In the years 2008 to 2011, he served as an advisor at the National Bank of Poland. From 2012 to 2018, he led the Department of Banking Regulations and Institutions at the Office of the Polish Financial Supervision Authority.

Andrzej Reich has been a member of various supervisory committees and working groups in Poland and the European Union. He was a member of the Committee of European Banking Supervisors (CEBS) from 2004 to 2010, serving as Vice-Chairman from October 2007 to May 2008. Additionally, from 2013 to 2018, he was a member of the Board of the European Banking Authority (EBA).

Andrzej Reich – Lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy EKF. Ukończył studia na Uniwersytecie Warszawskim na wydziale Fizyki (1973) oraz MBA (1994). W latach 1973 – 1992 pracował w Instytucie Fizyki PAN. W latach 1992 – 1998 brał udział we wdrażaniu programu pomocowego dla polskiego sektora finansowego, finansowanego przez unijny fundusz PHARE. Od roku 1998 do 2007 kierował Biurem Polityki Nadzorczej GINB w Narodowym Banku Polskim. W latach 2008–2011 był doradcą w Narodowym Banku Polskim. W latach 2012–2018 kierował Departamentem Regulacji Bankowych i Instytucji Płatniczych i Spółdzielczych Kas Oszczędnościowo-Kredytowych w Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego.

Członek wielu nadzorczych komitetów i grup roboczych w Polsce i w Unii Europejskiej. Od roku 2004 do 2010 członek Komitetu Europejskich Nadzorców Bankowych (CEBS), w latach 2006 – 2009 członek Biura Zarządzającego CEBS, od października 2007 do maja 2008 Wiceprzewodniczący CEBS. Od roku 2013 do 2018 był członkiem Zarządu Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego (EBA).



Michał Polasik

Michał Polasik – Dr. habil., Professor at the Faculty of Economic Sciences and Management, Nicolaus Copernicus University in Toruń. Director of the Center for Digital Economy and Finance at UMK. Author of over 90 scientific publications in the field of digital banking and retail payments. Long-time collaborator with the Polish Bank Association. In 2016, he was awarded the Prof. Remigiusz Kaszubski Prize by the Management Board of the Polish Bank Association for scientific research on the Polish payment system.

Head of numerous research projects, including the pan-European study “PayTechImpact.EU” (<http://paytech.umk.pl>) funded by the National Centre of Science, a series of R&D projects in the areas of FinTech, payment systems, e-commerce, and cryptocurrencies. He conducted an evaluative study of PSD2 regulations for the European Commission as part of the “Study on the application and impact of Directive (EU) 2015/2366 on Payment Services (PSD2)”. Leader of the “Balanced Mortgage” project conducted by the FINSEC Foundation.

Michał Polasik – dr hab., profesor nadzwyczajny na Wydziale Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Dyrektor Centrum Gospodarki i Finansów Cyfrowych UMK. Autor ponad 90 publikacji naukowych z zakresu bankowości cyfrowej i płatności detalicznych. Wieloletni współpracownik Związku Banków Polskich. W 2016 roku został laureatem Nagrody im. Prof. Remigiusza Kaszubskiego, ustanowionej przez Zarząd ZBP, w kategorii działalność naukowa za badania polskiego systemu płatniczego.

Kierownik licznych projektów badawczych, m.in.: ogólnoeuropejskiego badania “PayTechImpact.EU” (<http://paytech.umk.pl>) finansowanego przez NCN, szeregu projektów B+R w obszarze FinTech, systemu płatniczego, e-commerce oraz kryptowalut. Realizował badanie ewaluacyjne regulacji PSD2 dla Komisji Europejskiej w ramach “Study on the application and impact of Directive (EU) 2015/2366 on Payment Services (PSD2)”. Lider projektu „Zrównoważona hipoteka” prowadzonego przez Fundację FINSEC.

The List of Previous mBank – CASE Seminar Proceedings

Lista poprzednich publikacji w tej serii wydawniczej

Previous editions are available at

<http://www.case-research.eu/en/bre-bank-mbank-case-seminar-proceedings>

Poprzednie edycje dostępne pod adresem

<http://www.case-research.eu/pl/bre-bank-mbank-case-seminar-proceedings>

1. Absorpcja kredytów i pomocy zagranicznej w Polsce w latach 1989–1992
2. Absorpcja zagranicznych kredytów inwestycyjnych w Polsce z perspektywy pożyczkodawców i pożyczkobiorców
3. Rozliczenia dewizowe z Rosją i innymi republikami b. ZSRR. Stan obecny i perspektywy
4. Rynkowe mechanizmy racjonalizacji użytkowania energii
5. Restrukturyzacja finansowa polskich przedsiębiorstw i banków
6. Sposoby finansowania inwestycji w telekomunikacji
7. Informacje o bankach. Możliwości zastosowania ratingu
8. Gospodarka Polski w latach 1990–92. Pomiary a rzeczywistość
9. Restrukturyzacja finansowa przedsiębiorstw i banków
10. Wycena ryzyka finansowego
11. Majątek trwały jako zabezpieczenie kredytowe
12. Polska droga restrukturyzacji złych kredytów
13. Prywatyzacja sektora bankowego w Polsce – stan obecny i perspektywy
14. Etyka biznesu
15. Perspektywy bankowości inwestycyjnej w Polsce
16. Restrukturyzacja finansowa przedsiębiorstw i portfeli trudnych kredytów banków komercyjnych (podsumowanie skutków ustawy o restrukturyzacji)
17. Fundusze inwestycyjne jako instrument kreowania rynku finansowego w Polsce
18. Dług publiczny
19. Papiery wartościowe i derywaty. Procesy sekurytyzacji
20. Obrót wierzytelnościami
21. Rynek finansowy i kapitałowy w Polsce a regulacje Unii Europejskiej
22. Nadzór właścicielski i nadzór bankowy
23. Sanacja banków
24. Banki zagraniczne w Polsce a konkurencja w sektorze finansowym
25. Finansowanie projektów ekologicznych
26. Instrumenty dłużne na polskim rynku
27. Obligacje gmin
28. Sposoby zabezpieczania się przed ryzykiem niewypłacalności kontrahentów. Wydanie specjalne: Jak dokończyć prywatyzację banków w Polsce
29. Jak rozwiązać problem finansowania budownictwa mieszkaniowego
30. Scenariusze rozwoju sektora bankowego w Polsce
31. Mieszkalnictwo jako problem lokalny

32. Doświadczenia w restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstw w krajach Europy Środkowej
33. (nie ukazała się / was not published)
34. Rynek inwestycji energooszczędnych
35. Globalizacja rynków finansowych
36. Kryzysy na rynkach finansowych skutki dla gospodarki polskiej
37. Przygotowanie polskiego systemu bankowego do liberalizacji rynków kapitałowych
38. Docelowy model bankowości spółdzielczej
39. Czy komercyjna instytucja finansowa może skutecznie realizować politykę gospodarczą państwa?
40. Perspektywy gospodarki światowej i polskiej po kryzysie rosyjskim
41. Jaka reforma podatkowa jest potrzebna dla szybkiego wzrostu gospodarczego?
42. Fundusze inwestycyjne na polskim rynku – znaczenie i tendencje rozwoju
43. Strategia walki z korupcją – teoria i praktyka
44. Kiedy koniec złotego?
45. Fuzje i przejęcia bankowe
46. Budżet 2000
47. Perspektywy gospodarki rosyjskiej po kryzysie i wyborach
48. Znaczenie kapitału zagranicznego dla polskiej gospodarki
49. Pierwszy rok sfery euro – doświadczenia i perspektywy
50. Finansowanie dużych przedsięwzięć o strategicznym znaczeniu dla polskiej gospodarki
51. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego
52. Rozwój i restrukturyzacja sektora bankowego w Polsce – doświadczenia 11 lat
53. Dlaczego Niemcy boją się rozszerzenia strefy euro?
54. Doświadczenia i perspektywy rozwoju sektora finansowego w Europie Środkowo-Wschodniej
55. Portugalskie doświadczenia w restrukturyzacji i prywatyzacji banków
56. Czy warto liczyć inflację bazową?
57. Nowy system emerytalny w Polsce – wpływ na krótko- i długoterminowe perspektywy gospodarki i rynków finansowych
58. Wpływ światowej recesji na polską gospodarkę
59. Strategia bezpośrednich celów inflacyjnych w Ameryce Łacińskiej
59. (a) Reformy gospodarcze w Ameryce Łacińskiej
60. (nie ukazała się / was not published)
61. Stan sektora bankowego w gospodarkach wschodzących – znaczenie prywatyzacji
62. Rola inwestycji zagranicznych w gospodarce
63. Rola sektora nieruchomości w wydajnej realokacji zasobów przestrzennych
64. Przyszłość warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych
65. Stan finansów publicznych w Polsce – konieczność reformy
66. Polska w Unii Europejskiej. Jaki wzrost gospodarczy?
67. Wpływ sytuacji gospodarczej Niemiec na polską gospodarkę
68. Konkurencyjność reform podatkowych – Polska na tle innych krajów
69. Konsekwencje przystąpienia Chin do WTO dla krajów sąsiednich
70. Koszty spowolnienia prywatyzacji w Polsce

71. Polski sektor bankowy po wejściu Polski do Unii Europejskiej
72. Reforma procesu stanowienia prawa
73. Elastyczny rynek pracy w Polsce. Jak sprostać temu wyzwaniu?
74. Problem inwestycji zagranicznych w funduszu emerytalnym
75. Funkcjonowanie Unii Gospodarczej i Walutowej
76. Konkurencyjność sektora bankowego po wejściu Polski do Unii Europejskiej
77. Zmiany w systemie polityki monetarnej na drodze do euro
78. Elastyczność krajowego sektora bankowego w finansowaniu MSP
79. Czy sektor bankowy w Polsce jest innowacyjny?
80. Integracja europejskiego rynku finansowego – zmiana roli banków krajowych
81. Absorpcja funduszy strukturalnych
82. Sekurytyzacja aktywów bankowych
83. Jakie reformy są potrzebne Polsce?
84. Obligacje komunalne w Polsce
85. Perspektywy wejścia Polski do strefy euro
86. Ryzyko inwestycyjne Polski
87. Elastyczność i sprawność rynku pracy
88. Bułgaria i Rumunia w Unii Europejskiej Szansa czy konkurencja dla Polski?
89. Przedsiębiorstwa sektora prywatnego i publicznego w Polsce (1999–2005)
90. SEPA – bankowa rewolucja
91. Energetyka–polityka–ekonomia
92. Ryzyko rynku nieruchomości
93. Wyzwania dla wzrostu gospodarczego Chin
94. Reforma finansów publicznych w Polsce
95. Inflacja – czy mamy nowy problem?
96. Zaburzenia na światowych rynkach a sektor finansowy w Polsce
97. Stan finansów ochrony zdrowia
98. NUK – Nowa Umowa Kapitałowa
99. Rozwój bankowości transgranicznej a konkurencyjność sektora bankowego w Polsce
100. Kryzys finansowy i przyszłość systemu finansowego
101. Działalność antykryzysowa banków centralnych
102. Jak z powodzeniem wejść do strefy euro
103. Integracja rynku finansowego po pięciu latach członkostwa Polski w Unii Europejskiej
104. Nowe wyzwania w zarządzaniu bankami w czasie kryzysu
105. Credit crunch w Polsce?
106. System emerytalny. Finanse publiczne. Długookresowe cele społeczne
107. Finanse publiczne w krajach UE. Jak posprzątać po kryzysie (cz. 1)
108. Finanse publiczne w krajach UE. Jak posprzątać po kryzysie (cz. 2)
109. Kryzys finansowy – Zmiany w regulacji i nadzorze nad bankami
110. Kryzys fiskalny w Europie – Strategie wyjścia

111. Banki centralne w zarządzaniu kryzysem finansowym – Strategie wyjścia
112. Gospodarka nisko emisyjna – czy potrzebny jest Plan Marshalla?
113. Reformy emerytalne w Polsce i na świecie widziane z Paryża
114. Dostosowanie fiskalne w Polsce w świetle konstytucyjnych i ustawowych progów ostrożnościowych
115. Strefa euro – kryzys i drogi wyjścia
116. Zróżnicowanie polityki fiskalnej w trakcie kryzysu lat 2007–2009 i po kryzysie
117. Perspektywy polskiej gospodarki w latach 2012–2013
118. Problemy fiskalne w czasach malejącego popytu i obaw o wysokość długu publicznego
119. Kondycja banków w Europie i Polsce. Czy problemy finansowe inwestorów strategicznych wpłyną na zaostrzenie polityki kredytowej w spółkach–córkach w Polsce
120. Zmiany regulacji a rozwój sektora bankowego
121. Scenariusze energetyczne dla Polski
122. Dlaczego nie wolno dopuścić do rozpadu strefy euro
123. Unia bankowa – skutki dla UE, strefy euro i dla Polski
124. Procedura restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji banku doświadczenia światowe, rozwiązania dla UE i dla Polski
125. Ład korporacyjny w bankach po kryzysie
126. Sektor bankowy w Europie. Co zmienił kryzys?
127. Austerity Revisited, czyli ponownie o zacieśnieniu fiskalnym
128. Polityczne korzenie kryzysów bankowych i ograniczonej akcji kredytowej
129. Długofalowe skutki polityki niskich stop i poluzowania polityki pieniężnej
130. Kryzysy finansowe w ujęciu historycznym i co z nich dla nas wynika / Lessons learned for monetary policy from the recent crisis
131. Skutki niekonwencjonalnej polityki pieniężnej: czego banki centralne nie uwzględniają w swoich modelach? / The effects of unconventional monetary policy: what do central banks not include in their models?
132. Czy w Europie jest za dużo banków? / Is Europe Overbanked?
133. Transformacja gospodarcza w Polsce w perspektywie porównawczej / The Polish Transition in a Comparative Perspective
134. Jak kształtowała się konkurencja w sektorze bankowym w Polsce i w Europie przed kryzysem i w okresie kryzysu / On Competition in the Banking Sector in Poland and Europe Before and During the Crisis
135. Ćwierć wieku ukraińskich reform: za mało, za późno i zbyt wolno / A quarter century of economic reforms in Ukraine: too late, too slow, too little
136. Korporacyjny rynek papierów dłużnych w Polsce: aktualny stan, problemy, perspektywy rozwoju / Corporate debt securities market in Poland: state of art, problems, and prospects for development
137. Unia Bankowa – gdzie jesteśmy / The Banking Union: State of Art
138. Bezpośrednie i pośrednie obciążenia polskich banków AD 2015. Próba inwentaryzacji i pomiaru niektórych z nich / New publication: An assessment of direct and indirect liabilities of Polish banks AD 2015
140. Stan i perspektywy rozwoju rynku funduszy private equity w Polsce / The condition of and prospects for the private equity funds market in Poland
141. Co dalej z systemem euro? / Rethinking the Euro system (w przygotowaniu)
142. Problem nieściągalności VAT w Polsce pod lupą / VAT non-compliance in Poland under scrutiny
143. Polityka gospodarcza i rozwój sytuacji makroekonomicznej na Węgrzech, 2010–2015 / Economic policy and macroeconomic developments in Hungary, 2010–2015
144. O wzroście gospodarczym w Europie, czyli niepewna perspektywa rozwoju krajów zachodnich / On Economic Growth in Europe, or, The Uncertain Growth Prospects of Western Countries

145. Katalońska gospodarka: kryzys, odbudowa i wyzwania dla polityki gospodarczej / The Catalan economy: Crisis, recovery and policy challenges
146. Polityka gospodarcza i otoczenie międzynarodowe, a stan finansów publicznych w Polsce. Scenariusze / Economic policy, the international environment and the state of Poland's public finances: Scenarios
147. Jak Komisja Europejska i kraje europejskie walczą z oszustwami VAT / How the European Commission and European countries fight VAT fraud
148. Kapitalizm oligarchiczny w Rosji: stagnacyjny ale stabilny / Russia's Crony Capitalism: Stagnant But Stable
149. Znaczenie imigracji zarobkowej dla gospodarki Polski / The Influence of Economic Migration on the Polish Economy
150. Więcej za mniej: jaki system podatkowy dla Polski / More for less: What tax system for Poland?
151. The Stupendous US Record Gets Suppressed / Zdumiewające karty amerykańskiej historii pozostają w ukryciu
153. Will Ukraine Be Able to Establish Real Property Rights? / Czy Ukraina będzie w stanie wprowadzić rzeczywiste prawa własności?
154. Thinking about pension systems for the 21st century: A few remarks based on the Polish example / Rozważania o systemie emerytalnym w XXI wieku: Kilka uwag na podstawie polskiego systemu
156. What's next for healthcare in Poland: diagnosis and prognosis / Co dalej z ochroną zdrowia w Polsce – stan i perspektywy
157. Is a Fiscal Policy Council needed in Poland? / Czy Rada Polityki Fiskalnej jest potrzebna Polsce?
158. Is Non-State Money Possible? / Czy pieniądź niepaństwowy jest możliwy?
159. Why do we need self-employed persons? Some economic reflections, mainly tax related ones / Po co nam samozatrudnieni? Refleksje ekonomiczne, głównie podatkowe
160. Financing for the Polish economy: prospects and threats / Finansowanie polskiej gospodarki: perspektywy i zagrożenia
161. Turning away from globalization? Trade wars and the rules of competition in global trade: Implications for the EU / Czy odwrót od globalizacji? Wojny handlowe oraz zasady konkurencji w światowym handlu. Implikacje dla UE
162. The European Union: State of play and prospects / Unia Europejska: stan i perspektywy
163. Estonian corporate tax: Lessons for Poland / Estoński CIT – lekcje dla Polski
164. Is a bubble inflating on Poland's housing market? / Czy na polskim rynku mieszkaniowym narasta bańka cenowa?
165. Is the economy doomed to a long recession? / Czy gospodarka jest skazana na długą recesję?
166. Why We Still Need Free Trade and Globalization / Dlaczego wciąż potrzebujemy wolnego handlu i globalizacji
167. The retirement age and the pension system, the labor market and the economy / Wiek emerytalny a system emerytalny, rynek pracy i gospodarka
168. Problems at Poland's banks are threatening the economy / Problemy banków zagrażają rozwojowi polskiej gospodarki
169. An outline of needed reforms for the healthcare system: What has the COVID-19 crisis changed? / Kierunki niezbędnych reform w ochronie zdrowia. Co zmienia kryzys wywołany pandemią Covid-19?
170. The Polish Deal: The economic consequences of the proposed new tax system / Polski Ład: Gospodarcze skutki proponowanych zmian w systemie podatkowym
171. Tax Challenges and Opportunities of the Growing Digital Economy / Wyzwania i możliwości podatkowe rozwijającej się gospodarki cyfrowej
172. The growing public debt and the associated risks / Rosnące zadłużenie państw i jego ryzyka
173. The role of crowdfunding in investment project financing in Poland / Miejsce crowdfundingu w finansowaniu projektów inwestycyjnych w Polsce
174. How to overcome the energy crisis in Poland? / Jak pokonać kryzys energetyczny w Polsce?
175. The Fate of Flat Tax in EU countries / Losy podatku liniowego w krajach członkowskich Unii Europejskiej