

Reforma, jakiej w Polsce jeszcze nie było. Zapadła kluczowa decyzja. Mamy dwa lata

Czasy uniwersalnych hipotek i ponadczasowych stawek procentowych minęły. Polsce zostały dwa lata na zastąpienie WIBOR-u wskaźnikiem nowego typu. Wybór padł na WIRF. Być może za kilka lat w obrocie pojawi się również WWR. Nie ma odwrotu od tej decyzji. Co to oznacza dla kredytobiorców?

WIBOR, który wpływa na oprocentowanie m.in. kredytów, powstał na początku lat 90. i przestanie funkcjonować z końcem 2027 r. Zastąpi go WIRF – (minus). Decyzja zapadła w grudniu.

— Zdecydowanie należy zakładać, że WIRF– to ostateczny wskaźnik, który zastąpi WIBOR - mówi money.pl dr Tadeusz Białek, prezes Związku Banków Polskich (ZBP) i przewodniczący Komitetu Sterującego Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR).

KS NGR to organ zarządzający reformą wskaźników, w którego skład wchodzi przedstawiciele rządu i instytucji finansowych. Pierwotnie Komitet wybrał WIRON na następcę WIBOR-u. Wskaźnik ten jednak się nie sprawdził i choć udzielono kredytów hipotecznych z jego użyciem, odstąpiono od niego.

O wyborze WIRF– zdecydowała w szczególności presja czasowa. Przemawiały za nim też opinie przesłane Komitetowi w trakcie konsultacji społecznych. - Doceniano jego relatywnie najmniejszą zmienność, ale także fakt, że jest on najbardziej zbliżony do wskaźnika WRR, który został najlepiej oceniony w pierwsze turze konsultacji - mówi przewodniczący KS NGR.

Dlaczego zatem nie wybrano WRR? Żeby móc go w Polsce wdrożyć, najpierw należałoby stworzyć o wiele bardziej płynny rynek transakcji repo (kupujący papier wartościowy zobowiązuje się do jego sprzedaży w określonym terminie i po ustalonej cenie), a to zajęłoby więcej czasu niż dwa lata.

— **Prace nad WRR będą kontynuowane i niewykluczone, że za kilka lat zostanie on także wprowadzony na rynek** - deklaruje przewodniczący KS NGR.

WIELE WSKAŹNIKÓW NA NIESPOKOJNE CZASY

Aby wyjaśnić, dlaczego wprowadzamy nowy wskaźnik referencyjny, musimy cofnąć się do czasów sprzed globalnego kryzysu finansowego, którego szczyt przypadł na lata 2008-2009.

Andrzej Reich, lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym, w rozmowie z money.pl wyjaśnia, że przed kryzysem sektor finansowy miał do siebie zaufanie i banki bez obaw pożyczają sobie nawzajem pieniądze. Te, które miały nadmiar środków, lokowały nadwyżki w bankach, w których występowały ich niedobory. Działo to sprawnie do upadku banku Lehman Brothers 15 września 2008 r.

Po tym upadku sektor przestał sobie ufać i międzybankowy rynek transakcji zamarł. - **Brak zaufania sprawił, że rolę rynku międzybankowego zaczęły pełnić banki centralne, którym rynek ufał.** Banki komercyjne lokowały w nich nadwyżki środków albo zaciągały pożyczki, ale bezpośrednie transakcje między bankami komercyjnymi stawały się coraz rzadsze - mówi ekspert.

W pierwszych latach poprzedniej dekady zaczął narastać strach przed globalną recesją. Aby jej uniknąć, banki centralne obniżały stopy procentowe, mając nadzieję, że przedsiębiorstwa zaczną masowo sięgać po tanie kredyty, co z kolei przełożyłoby się na wzrost gospodarczy. Tak się jednak nie stało.

Choć skutek obniżki stóp procentowych pieniądź był tani, kredytów nie przybywało. Gdy gospodarka już zaczęła się rozpędzać, wybuchła pandemia COVID-19 i wtedy jeszcze bardziej obniżono stopy oraz skupiono z rynku obligacje korporacyjne (papiery dłużne) o niskim ratingu, żeby ratować firmy.

Doprowadziło to do dużej nadpłynności w sektorze - banki miały więcej pieniędzy, niż rynek był skłonny wchłonać.

WIBOR SIĘ WYCZERPAŁ

Dlaczego to jest ważne? Bowiem na transakcjach międzybankowych bazują wskaźniki referencyjne typu IBOR (z ang. Interbank Offered Rate, czyli oprocentowanie kredytów międzybankowych). W przypadku Polski jest to WIBOR (pierwsza litera wskazuje na rynek: Warsaw). Cały rynek pieniężny oprocentowany WIBOR-em wart jest ok. 9 bln zł, kredyty hipoteczne zaś stanowią jego niewielką część.

— WIBOR jest stawką, która uwzględnia spodziewaną cenę rynkową pieniądza na rynku międzybankowym. WIRF z kolei bazuje na danych historycznych, czyli transakcjach, które już miały miejsce - tłumaczy różnicę między wskaźnikami Wojciech Wandzel z kancelarii Kubas Kos Gałkowski.

Wandzel, który reprezentuje interesy banków, zaznacza, że **wprowadzenie nowego wskaźnika jest efektem ogólnoświatowego trendu, polegającego na przechodzeniu od stawek IBOR na stawki typu RFR** (z ang. Risk-Free Rate), czyli wolne od ryzyka.

Chodzi o ryzyko manipulacji. Jak wspomnieliśmy wcześniej, dawniej banki pożyczały od siebie nawzajem pieniądze po jasno określonych stawkach. Stawki te były wykorzystywane do opracowania wskaźników typu IBOR. **Problem się pojawił, gdy transakcji na rynku międzybankowym zabrakło, a sposób opracowania wskaźnika służącego do oprocentowania instrumentów finansowych na rynku komercyjnym pozostał ten sam.**

Wskutek rozregulowania się rynków finansowych po kryzysie finansowym na rynku brytyjskim doszło do nadużyć przy kwotowaniu wskaźnika LIBOR (London Interbank Offered Rate, aktualnie nie jest liczony). Wtedy w UE zaczęto przyglądać się stawkom procentowym typu IBOR. Nigdzie poza rynkiem brytyjskim nie stwierdzono manipulacji przy wskaźnikach. Ale ponieważ było to możliwe (prognozami można manipulować, a danymi historycznymi nie), zapadła decyzja o przeprowadzeniu głębokiej reformy wskaźników.

— **Na kanwie wydarzeń na rynku brytyjskim Komisja Europejska rozpoczęła prace nad rozporządzeniem BMR** dotyczącym opracowywania wskaźników referencyjnych i nadzoru nad nimi. W 2013 r. KE przedstawiła projekt, który uchwalono w czerwcu 2016 r. Przepisy BMR w pełni obowiązują od 1 stycznia 2018 r. - mówi Andrzej Reich.

Zgodnie z przepisami BMR, jeśli nie ma transakcji na rynku międzybankowym, banki mogą się posługiwać modelami obliczeniowymi opartymi na transakcjach z innych rynków finansowych niż międzybankowy, które odnoszą się do prognozowanego kosztu pieniądza w przyszłości (tak się dzieje np. w przypadku polskiego indeksu WIBOR 3-miesięczny lub 6-miesięczny, które są najczęściej wykorzystywane w umowach o kredyty hipoteczne). Rozporządzeniem BMR UE zobligowała też państwa członkowskie do wypracowania tzw. wskaźników awaryjnych. W naszym przypadku będzie to WIRF- (choć podkreślimy, że nie jest to jeszcze docelowa nazwa).

— Przed laty większość krajów europejskich przy opracowywaniu wskaźnika bazowała wyłącznie na modelach, dlatego **konieczne było wypracowanie nowych wskaźników, które odzwierciedlały rzeczywisty koszt pieniądza** - podkreśla Reich. **Jako pierwsi zrobili to Szwajcarzy, opracowując SARON.** Jest to wskaźnik oparty na transakcjach overnightowych, czyli jednodniowych (w skrócie ON). Są to krótkoterminowe lokaty bankowe do zarządzania bieżącą płynnością - tzw. lokaty nocne.

CZY KREDYTY BĘDĄ TAŃSZE?

Gdy nowy wskaźnik wejdzie w życie, nowo udzielone kredyty będą oprocentowane według niego na tej samej zasadzie, co obecnie: marża plus wskaźnik. Jeśli chodzi o dotychczasowych kredytobiorców, dla nich zmiana będzie neutralna, ponieważ przepisy przewidują zastosowanie tzw. spreadu korygującego.

- Jeśli nowy wskaźnik będzie się różnił od dotychczasowego, różnica zostanie skorygowana w dół lub w górę, aby przejście było dla kredytobiorcy jak najbardziej płynne. **Nie będzie więc ani drożej, ani taniej** - tłumaczy Reich.
- Spread korygujący jest wymagany przez unijne Rozporządzenie BMR i **ma sprawić, żeby oprocentowanie obligacji czy kredytu nie uległo zmianie** po wprowadzeniu nowego wskaźnika referencyjnego - dodaje Wandzel.

Jeszcze w tym roku KS NGR rozpocznie prace nad aktualizacją harmonogramu poszczególnych etapów wdrażania nowego wskaźnika. **W pierwszej kolejności WIRF- zostanie użyty do oprocentowania obligacji Skarbu Państwa.**

- Będzie to wyraźny sygnał dla rynku, w szczególności zagranicznych instytucji finansowych, że nowy wskaźnik cieszy się zaufaniem największego emitenta obligacji, czyli ministra finansów. Będzie to miało kluczowe znaczenia dla oceny wiarygodności nowego wskaźnika - mówi Białek.

W dalszej kolejności WIRF- zostanie użyty do oprocentowania nowych kredytów. Jak wskazuje przedstawiciel sektora bankowego, raczej nastąpi to pod koniec przyszłego roku. Wcześniej powinna pojawić się rekomendacja KS NGR w zakresie dobrowolnego przejścia z jednego wskaźnika na drugi. Taką możliwość będą mieli klienci, których umowy kredytowe zawierają tzw. klauzule awaryjne.

Ostatnim etapem będzie wydanie przez Ministerstwo Finansów rozporządzenia zmieniającego z mocy prawa wskaźniki w istniejących umowach. Dotyczyć to będzie wszystkich umów kredytowych - zarówno bez klauzul, jak i wcześniej dobrowolnie niezaktualizowanych. Przewodniczący Komitetu nie spodziewa się tego ruchu ze strony resortu finansów wcześniej niż na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2026 r.

STAŁA STOPA TO PRZEŻYTEK

Kredyty oprocentowane WIBOR-em, czy później WIRF-em, to finansowanie zmiennoprocentowe. O tym, jak działa ten mechanizm w praktyce, kredytobiorcy przekonali się, gdy w 2022 RPP podniosła oprocentowanie, by schłodzić konsumpcję i wyhamować wzrost cen w gospodarce. Na kanwie tych wydarzeń raty kredytów ze zmiennym oprocentowaniem poszły mocno w górę. Wtedy też popularne zrobiły się w Polsce kredyty z okresowo stałą stopą procentową, np. 5-letnią.

Pytanie, dlaczego w Polsce nie ma kredytów z niskim i stałym oprocentowaniem na cały okres trwania umowy?

- **Stała stopa była świetna w przeszłości, gdy rynki finansowe były stabilne.** Amerykańska anegdota głosi, że w początkach XX w. bankowość funkcjonowała według zasady "3-2-3". Kredytów udzielano na 3 proc., za depozyty płacono 2 proc., a o 3 po południu bankowcy grali w golfa. W tym świecie amerykański konsument wiedział, że przez 20 czy 30 lat będzie płacił taką samą ratę. Kryzys naftowy, który zaczął się w 1973 r., dotknął wszystkie dziedziny gospodarki światowej - wyjaśnia Andrzej Reich.

Rynki się rozregulowały, a liczni deponenci amerykańskich banków zwrócili się ku rynkom kapitałowym. Likwidowali swoje lokaty w bankach i finansowali nimi inwestycje na rynkach kapitałowych, które dawały znacznie lepszy zarobek. Bankom zaczęło brakować finansowania. Trzeba było podnieść oprocentowanie lokat, choć nie można było podnieść oprocentowania udzielonych już kredytów. W efekcie banki poniosły bardzo duże straty.

Według eksperta Klubu Odpowiedzialnych Finansów obecnie stopa kredytu jest stała przez kilka lat, ale rzadko kiedy przez 20 – 25 lat, aż do zapadalności. Przekonuje, że nie jest to kredyt wolny od ryzyka i przywołuje przykład Austrii z lat 80. ubiegłego wieku, kiedy na początku dekady stopy procentowe były wysokie. Przypomina, że równie wysokie było oprocentowanie kredytów na stałą stopę. Ponieważ pod koniec dekady stopy na rynkach europejskich znacząco spadły, raty nowo udzielonych kredytów były dużo niższe niż udzielonych na początku dekady, co było przyczyną protestów środowisk konsumenckich, pod których naciskiem rynek przestawił się na stopę zmienną.

W Polsce mieliśmy do czynienia z podobnym zjawiskiem. Gdy pod wpływem inflacji stopy procentowe zaczęły rosnąć, WIBOR 3M, a zwłaszcza WIBOR 6M, wskazywał z wyprzedzeniem nadchodzące dalsze wzrosty stóp. Zgodnie z zasadami sztuki wartości WIBOR 3M oraz 6M ustalane były na poziomie wyższym niż aktualna wysokość stóp procentowych. Było to źródłem licznych protestów przeciwko polityce banków.

SZEROKI WYBÓR HIPOTEK

Andrzej Reich zwraca uwagę, że praktycznie wszystkie kredyty hipoteczne udzielane są na okresowo stałą stopę procentową.

— Czym jest WIBOR 3M lub WIBOR 6M, jeśli nie okresowo stałym oprocentowaniem kredytu? Jeśli dziś ktoś weźmie kredyt na stopę sześciomiesięczną, a jutro stopy spadną, to przez pół roku de facto będzie przepłacać. O to ludzie mają dziś pretensje, a przecież jedyna różnica polega na tym, że stopa ustalona jest na kwartał albo na pół roku, a nie - powiedzmy - na pięć lat - przekonuje rozmówca money.pl.

Na kanwie dotychczasowych doświadczeń naszemu rozmówcy nietrudno sobie wyobrazić, co będzie się działo z kredytami zaciągniętymi na okresowo stałą stopę, oprocentowanymi na 7 proc., a nawet 9 proc., gdy za pewien czas bank centralny obniży stopy procentowe. Spodziewa się kolejnych protestów. Żałuje, że tak mało uwagi poświęca się zarówno wadom, jak i zaletom obu rodzajów hipotek.

Jego zdaniem przy tak niestabilnych rynkach finansowych kredyty na stałą stopę ustaloną na cały okres kredytowania to zbyt duże ryzyko. Z tego względu, dodaje, w wielu krajach duża część kredytów udzielana jest na okresowo stałą stopę procentową.

— Paradoksalnie polski rynek pozwala żywić nadzieję na poprawę sytuacji ze względu na ubóstwo oferty produktowej - uważa Reich.

Jak dodaje, duże banki na Zachodzie oferują całą paletę kredytów hipotecznych o różnych konstrukcjach i formułach spłaty. Według Reicha powinniśmy podążyć w tym kierunku i szukać rozwiązań lepiej dopasowanych do ryzyka na niestabilnym rynku.

Opracowała: Karolina Wysota

Pierwotnie tekst ukazał się: Money.pl z dnia 21.12.2024