

## **Dlaczego oprocentowanie kredytów hipotecznych udzielonych przez bank w CHF na „starych” zasadach nie zmienia się wprost proporcjonalnie do zmian stawki LIBOR?**

1. Poziom oprocentowania kredytów musi odzwierciedlać koszt pozyskiwania finansowania przez bank.

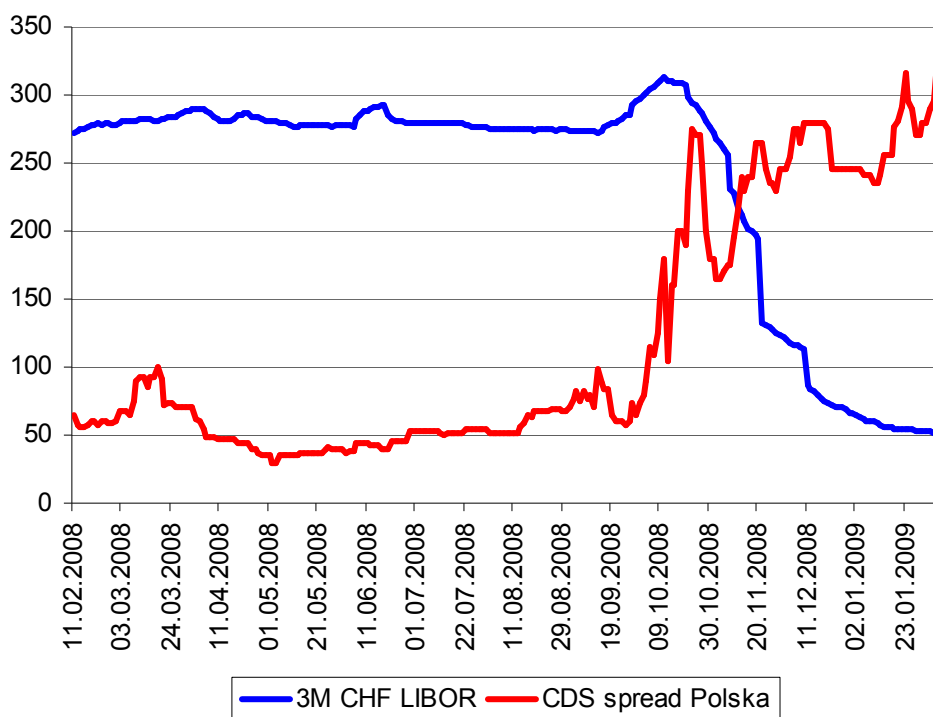
Udzielanie przez bank kredytów ma ekonomiczny sens tylko wtedy, gdy przychód z tej działalności przewyższa koszty ponoszone przez bank. Tylko niewielka część środków udostępnianych przez banki w postaci kredytów pochodzi z ich własnych zasobów kapitałowych, co oznacza, że większość tych środków banki muszą pozyskać poprzez gromadzenie depozytów, zaciąganie kredytów w innych bankach, emisję papierów wartościowych itp. Na koszt kredytu udostępnianego klientowi składa się więc koszt pozyskania finansowania przez bank oraz dodatkowe opłaty (marża odsetkowa, prowizje i inne opłaty) mające pokryć koszty działalności banku i koszty ryzyka związanego z udzielanym kredytem oraz zapewnić zysk pozwalający wynagrodzić akcjonariuszy banku i/lub zgromadzić środki na zwiększenie kapitałów banku. Warto przy tym podkreślić, że BRE Bank już od szeregu lat nie wypłaca żadnej dywidendy swoim akcjonariuszom, co oznacza, że całość wypracowanego zysku przeznaczana jest na podniesienie kapitałów własnych. Taka praktyka jest w interesie naszych klientów, gdyż umacnia stabilność banku (pozwalając na utrzymanie tzw. współczynnika wypłacalności na poziomie zbliżonym do 10%) i stwarza podstawy do dalszego rozwoju akcji kredytowej.

2. Zasady finansowania kredytów walutowych udzielanych przez BRE Bank we frankach szwajcarskich (CHF).

BRE Bank uzyskuje bardzo niewiele depozytów w CHF, co oznacza, że prawie 100% środków udostępnianych w postaci kredytów denominowanych w CHF bank musi pozyskać (pożyczyć) z innych źródeł. W przypadku BRE prawie wyłącznym źródłem finansowania w CHF jest obecnie Commerzbank, czyli instytucja będąca większościowym akcjonariuszem BRE Banku (posiada około 70% ogółu akcji). BRE zaciąga w Commerzbanku kilkuletnie kredyty w CHF, które oprocentowane są według zmiennej stawki ustalonej jako LIBOR dla CHF plus stała marża odzwierciedlająca aktualne warunki rynkowe w momencie udzielania kredytu. Konieczność ustalania tej marży na poziomie rynkowym wynika nie tylko z potrzeby pokrycia kosztów pozyskania CHF przez Commerzbank, ale też z odpowiednich wymogów nadzoru bankowego i przepisów podatkowych. Ze względów biznesowych (konkurencja na rynku) BRE Bank nie ujawnia obecnie szczegółowych informacji o wysokości płaconych marż, ale można szacować, że w relacji do poziomu sprzed rozpoczęcia się kryzysu na światowych rynkach finansowych marże te wzrosły ponad dziesięciokrotnie. Oznacza to, że pomimo silnego spadku notowań LIBOR dla CHF od września 2008 r. łączny koszt pozyskania przez BRE finansowania w CHF prawie nie uległ zmianie, gdyż korzyści ze spadku LIBORu zostały skompensowane przez wzrost marż płaconych przy zaciąganiu nowych kredytów. Dla zobrazowania tego zjawiska można posłużyć się poniższym wykresem, na którym zmiany warunków rynkowych wpływających na poziom marż odsetkowych płaconych przez BRE przedstawione zostały poprzez zmiany notowań tzw. CDS (*credit default swaps*) dla Polski. Koszt tych CDS, to w przybliżeniu koszt ubezpieczenia się przed ryzykiem niewypłacalności Rzeczypospolitej Polskiej. Notowania CDS mają pośrednio dość istotny wpływ na poziom marż przy zaciąganiu zobowiązań przez Skarb Państwa RP, czego dowiodła zrealizowana 23 stycznia br. przez Ministerstwo Finansów emisja 5-letnich obligacji w euro uplasowanych z marżą 300 punktów bazowych, co dało rentowność na

poziomie 5,94%. Koszt finansowania pozyskiwanego przez rząd RP jest zwykle bardzo ważnym punktem odniesienia (tzw. benchmarkiem) przy ustalaniu warunków zobowiązań zaciąganych przez wszystkie polskie instytucje. Należy jednak podkreślić, że poniższy wykres nie przedstawia rzeczywistego kosztu pozyskania CHF przez BRE, ale jest ilustracją mechanizmu powodującego, że ponoszone przez bank koszty finansowania nie zmieniają się tak samo jak stawka LIBOR.

Wykres 1. Zmiany stawek LIBOR dla CHF i spreadów CDS dla Polski



- Po co BRE Bankowi CHF, skoro kredyty wypłacane są w złotych i czy BRE zarabia na zmianach kursu walutowego.

Przy udzielaniu kredytu w CHF (nawet jeśli wypłaty dokonywane są w złotych) w aktywach banku pojawia się należność wyrażona w CHF i wskutek tego bank naraża się na ryzyko walutowe. Dla zabezpieczenia się przed tym ryzykiem bank musi sam zaciągnąć równoważne zobowiązanie w CHF. Bez zrównoważenia swej pozycji walutowej bank musiałby tworzyć specjalne rezerwy na zabezpieczenie się przed ryzykiem walutowym i kosztem tworzenia tych rezerw obciążać swych klientów (co zwiększałoby koszt kredytu). Większość polskich banków uzyskuje CHF poprzez krótkoterminowe transakcje pochodne (swapy walutowe), natomiast BRE Bank wybrał bardziej bezpieczniejszy sposób, jakim jest zaciąganie średnioterminowych kredytów w CHF. Taki sposób finansowania długoterminowych kredytów hipotecznych udzielonych przez BRE w CHF nadal naraża bank na pewne ryzyko związane z koniecznością okresowego refinansowania zaciąganych zobowiązań, ale ryzyko to jest znacznie mniejsze niż w przypadku opierania się na krótkoterminowych transakcjach swapowych. Nasilenie się kryzysu płynności i zaufania na rynku międzybankowym pozbawiło banki

możliwości zawierania tego rodzaju transakcji na tym rynku i spowodowało konieczność uruchomienia swapów walutowych przez NBP.

Wbrew formułowanym niekiedy twierdzeniom BRE nie korzysta w żaden szczególny sposób na umocnieniu się kursu CHF, bo nie trzyma tej waluty na swoich rachunkach, ale albo przeznaczają uzyskane z nowych kredytów środki na spłatę wcześniejszych zobowiązań, albo też zamienia CHF na złote w celu udostępnienia ich swoim klientom. Oznacza to, że w przypadku konieczności spłaty kredytów zaciągniętych przez BRE w CHF z własnych środków bank musiałby zakupić CHF po aktualnym kursie rynkowym (czyli, pomijając niewielkie różnice w szerokości tzw. spreadu, po tym samym kursie, po jakim rozlicza się ze swymi klientami).

#### 4. Czy BRE jednostronnie interpretuje zawarte umowy i próbuje „ograbić” swoich starych klientów?

Bardzo trudno jest dowiedzieć, że BRE Bank nie respektuje w sensie formalnym i merytorycznym postanowień umów kredytowych zawartych przez mBank w okresach odpowiednio do czerwca i września 2006 r. Zgodnie z postanowieniami tych umów wysokość oprocentowania ustalana jest decyzją zarządu BRE, zaś zmiany poziomu oprocentowania uzależnione są nie tylko od zmian stopy referencyjnej (LIBOR), ale też od „zmiany parametrów finansowych rynku pieniężnego i kapitałowego”. Nie ma najmniejszych wątpliwości, że trwający od sierpnia 2007 r. kryzys na światowych rynkach finansowych spowodował bardzo głębokie zmiany tych parametrów, czego wyrazem jest utrata dostępu do wielu tradycyjnych źródeł finansowania działalności banków (rynek międzybankowy, sekurytyzacja aktywów, emisja bankowych papierów wartościowych) i/lub silny wzrost kosztów takiego finansowania. Skala wzrostu kosztów finansowania rynkowego zilustrowana została powyżej (wykres 1) poprzez zmiany notowań CDS dla Polski. Mało uzasadniona jest w tej sytuacji krytyka BRE za to, że oprocentowanie kredytów „starego portfela” podnoszone było dość regularnie w okresie wzrostu stawek LIBOR dla CHF, natomiast nie jest obniżane wraz ze spadkiem stawek LIBOR. W poprzednim okresie wzrost stawek LIBOR prowadził do wprost proporcjonalnego wzrostu kosztu pozyskania CHF przez BRE, ponieważ marża ponad stawkę bazową płaconą przez bank przy zaciąganiu kredytów w CHF utrzymywała się na relatywnie stałym poziomie. Tylko w przypadku ewentualnego spadku tej marży wynikającego ze zmiany „parametrów” rynkowych BRE mogłyby zrezygnować z przenoszenia na swoich klientów części lub całości skutków wzrostu LIBORu. Potrzeba podnoszenia oprocentowania kredytów wraz ze wzrostem LIBORu przyjmowana była ze zrozumieniem przez klientów i nie jest też na ogół kwestionowana w obecnie formułowanych komentarzach. Część klientów wyraża natomiast silne niezadowolenie w związku z brakiem proporcjonalnych do spadków LIBORu obniżek oprocentowania kredytów „starego portfela”. Problem polega jednak na tym, że ze względu na silny wzrost marż płaconych przez BRE koszt pozyskiwania CHF przez bank nie obniżył się wraz ze spadkiem LIBORu, ale pozostał na prawie niezmiennym poziomie. Spełnienie oczekiwań klientów dotyczących obniżenia poziomu oprocentowania w proporcji do spadku LIBORu pomimo niekorzystnej dla banku zmiany „parametrów” rynkowych oznaczałoby, że oprocentowanie płacone przez klientów „starego portfela” nie pokrywałoby aktualnych kosztów pozyskania CHF przez BRE. Można zatem twierdzić, że byłaby to forma dobrowolnego (gdyż niewymuszonego „literą” zawartych umów kredytowych) subsydiowania części klientów. Takie działanie władz banku mogłoby wywołać zastrzeżenia ze strony nadzoru finansowego, audytorów i/lub akcjonariuszy, że zarząd nie wykazuje dostatecznej troski o stabilność finansową banku. O tym, że BRE stara się w pełni respektować postanowienia zawartych umów

świadczyć może fakt, że decyzja zarządu obniżone zostało oprocentowanie „starych” kredytów udzielonych w złotych. W tym przypadku korzyści z obniżenia stopy referencyjnej NBP nie zostały w pełni „skonsumowane” przez wzrost kosztów finansowania w złotych, choć koszty te również dość istotnie wzrosły wskutek konieczności podniesienia poziomu oprocentowania depozytów i wzrostu różnicy między stopami NBP i stawkami na rynku międzybankowym. Warto zauważyć, że tezy sugerujące, że BRE Bank chce jak najwięcej zarobić na swoich klientach, czy też wręcz ich „ograbić”, nie znajdują potwierdzenia w wynikach finansowych banku w IV kwartale, kiedy to odnotowana została strata na działalności kontynuowanej, a cały bardzo zmniejszony zysk był efektem jednorazowej transakcji sprzedaży jednej ze spółek zależnych.

5. Dlaczego BRE proponuje ustalenie „wysokich” marż w przypadku zmiany zasad ustalania oprocentowania „starych” kredytów?

Zgodnie z przytoczona na wstępie zasadą, banki powinny dążyć do ustalania poziomu oprocentowania kredytów na poziomie pokrywającym ponoszone przez siebie koszty. W odniesieniu do kredytów ze zmiennym oprocentowaniem oznacza to, że płacona przez klientów marża ponad stawkę bazową (tzn. LIBOR w przypadku kredytów w CHF) nie powinna być niższa od marży płaconej przez sam bank przy pozyskiwaniu finansowania w CHF. Z tego też powodu przeciętny poziom marż oferowanych obecnie przez BRE nowym klientom zainteresowanym kredytami hipotecznymi w CHF znacznie przekracza teraz poziom 3%. Trzeba też pamiętać, że ze względu na silne spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek cen na rynku nieruchomości, spadek dynamiki płać i rosnące bezrobocie znacznie zwiększyło się ryzyko związane z udzielaniem kredytów na cele mieszkaniowe, co również musi znaleźć swe odzwierciedlenie w poziomie marż. Także i w tym przypadku pojawia się zatem pytanie, czy spełnienie postulatów klientów „starego portfela” dotyczących ustalenia marż na poziomach zbliżonych do obowiązujących w okresie zawierania umów kredytowych nie wiązałoby się z faktycznym subsydiowaniem tej grupy klientów.

6. Czy BRE Bank powinien ustalać jednakowe zasady dla wszystkich swoich klientów?

Podstawowym obowiązkiem każdego banku wobec klientów jest pełne wywiązywanie się z zawartych umów. Żaden bank nie tylko nie może, ale wręcz nie powinien ustalać jednakowych warunków kredytów dla wszystkich swoich klientów. Warunki te stale się zmieniają w zależności od aktualnej sytuacji rynkowej (koszt finansowania, poziom konkurencji itp.), ocen zdolności kredytowej klientów i zmian w przepisach regulujących działalność banków. Dla przykładu, konieczność tworzenia rezerw na ryzyko operacyjne oraz przestrzegania nowych norm dotyczących płynności powoduje, że koszty ponoszone przez banki są obecnie wyższe niż w okresie zawierania „starych” umów kredytowych. W zupełnie innej sytuacji są np. klienci wybierający kredyty ze stałym i zmiennym oprocentowaniem, czy też klienci korzystający z kredytów w złotych i w walutach obcych. Oznacza to, że zawsze są klienci spłacający kredyty na mniej i bardziej dogodnych warunkach, zaś jednym z mechanizmów pozwalających (w normalnych warunkach rynkowych) na wyrównywanie tych różnic jest możliwość zrefinansowania starych zobowiązań nowym kredytem zaciągniętym (zwykle w innym banku) na bardziej korzystnych warunkach. Banki najlepiej realizują szeroko rozumiane cele społeczne nie poprzez oferowanie jednakowych warunków wszystkim klientom, ale poprzez dążenie do utrzymania stabilnej pozycji finansowej pozwalającej na świadczenie różnorodnych usług

na rzecz klientów oraz zapewniającej pełne bezpieczeństwo powierzonych bankowi oszczędności. W tym kontekście dość mało przekonujące są argumenty sugerujące, że klientom „starego” portfela powinny zostać zaproponowane marże na poziomie zbliżonym do marż ustalanych w umowach zawieranych w późniejszym okresie, ale nie w ostatnich tygodniach. W niektórych komentarzach pojawiają się również zarzuty, że poprzez ustalanie rzekomo wysokiego i oderwanego od aktualnych stawek LIBOR oprocentowania oraz przez proponowanie wysokich marż dla „starych” klientów BRE chce albo „wydoić” swych starych klientów, albo też skompensować sobie straty ponoszone na umowach ze stałą marżą ponad LIBOR. Tego typu zarzuty (abstrahując od sposobu ich formułowania) mogłyby być uzasadnione, gdyby oprocentowanie obowiązujące w „starych” umowach, czy też proponowane tej grupie klientów w istotny sposób odbiegało od obecnych warunków rynkowych i przewyższało koszt pozyskiwania finansowania przez BRE. Tak jednak nie jest, o czym świadczy zarówno silny wzrost kosztów kredytów zaciąganych przez BRE Bank w CHF, jak i duży wzrost przeciętnego poziomu marż proponowanych obecnie nowym klientom przez coraz mniej liczne banki oferujące nadal kredyty w CHF. Oznacza to, że proponowany przez BRE swym „starym” klientom poziom oprocentowania ma z założenia pozwolić na pokrycie ponoszonych kosztów, ale nie pozwala na uzyskanie nadwyżek, które mogłyby zostać wykorzystane na wyrównywanie ubytków dochodów w innych obszarach działalności banku. Całkowicie odrębną sprawą jest natomiast odpowiedź na pytania, jak to jest możliwe, że część „nowych” klientów płaci marże niższe od obecnych poziomów rynkowych i jaki to ma wpływ na wyniki BRE. Przede wszystkim jest to kolejny dowód na to, że BRE Bank stara się w pełni respektować postanowienia zawartych umów. „Nowe” umowy nie przewidują możliwości renegotjowania poziomu marż nawet w przypadku gwałtownej zmiany warunków rynkowych i bank musi być gotów ponieść wszelkie konsekwencje tego faktu. Bank może jednak liczyć na to, że po pewnym czasie jego koszty pozyskania CHF ponownie spadną poniżej poziomu marż w „nowych” umowach, co w całym, często kilkudziesięcioletnim, okresie „życia” kredytu powinno pozwolić na uzyskanie odpowiedniego poziomu rentowności. Warto podkreślić, że w przypadku silnego spadku kosztów finansowania pozyskiwanego przez BRE klienci „starego” portfela mogą się teoretycznie znaleźć w lepszej sytuacji, niż klienci ze stałą marżą, gdyż zgodnie z postanowieniami „starych” umów zmiana „parametrów” rynkowych powinna zostać uwzględniona przy ustalaniu przez bank poziomu oprocentowania. Inaczej mówiąc, nie można wykluczyć, że w pewnym okresie oprocentowanie „starych” kredytów mogłoby być nieco niższe niż kredytów udzielonych ze stałą marżą.

## 7. Co dalej?

BRE Bank ma pełną świadomość, że dla długoterminowych interesów banku ważne jest nie tylko formalne respektowanie zawartych umów, ale też posiadanie klientów przekonanych o tym, że bank traktuje ich w należyty sposób i jasno przedstawia swoje racje. Stąd wynika dążenie do jak największej przejrzystości w działaniach banku i utrzymywania stałych i otwartych kanałów komunikacji z klientami (w tym poprzez Forum mBanku i mRadę). W te działania wpisuje się też propozycja bezpośredniego spotkania z klientami w siedzibie mBanku w Łodzi. Warto też przypomnieć, że w okresie obowiązywania niższych marż klienci „starego” portfela otrzymywali od mBanku propozycje zmiany zasad ustalania oprocentowania, ale oferty te nie wywołały wówczas większego zainteresowania. BRE Bank w dalszym ciągu zainteresowany jest osiągnięciem kompromisu na warunkach, które pozwalałyby pogodzić konieczność zapewnienia rentowności banku z uzasadnionymi oczekiwaniami klientów. Dlatego też

przedstawione w ostatnich tygodniach propozycje zmiany zasad oprocentowania „starych” umów wskazywały znacznie niższe poziomy marż od proponowanych obecnie nowym klientom. Ze względów przedstawionych obszernie powyżej bank nie może jednak zgodzić się na spełnienie postulatów domagających się ustalenia marż na „historycznych” poziomach niepozwalających na pokrycie aktualnych kosztów pozyskiwania przez BRE finansowania w CHF. Chcielibyśmy podkreślić, że klienci „starego” portfela mają obecnie do wyboru szereg możliwości, takich jak:

- a) zachowanie dotychczasowych zasad ustalania oprocentowania (co w długim okresie nie musi być mniej korzystne od ustalenia stałej marży)
- b) przejście na nowe warunki z marżą ustaloną na poziomie uwzględniającym obecne warunki rynkowe i poziom ryzyka
- c) przewalutowanie kredytu w CHF na kredyt w PLN
- d) przedterminowa spłata części lub całości kredytu bez żadnej prowizji.