

Departament Kredytowych Programów Mieszkaniowych

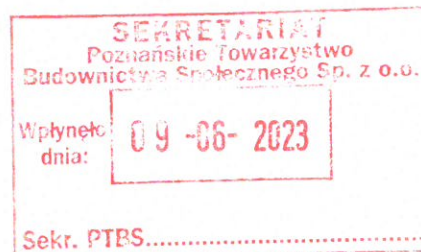
Warszawa, 7 czerwca 2023 r.

DKPM.434.765.2023.PG

*Pismo wysłane drogą elektroniczną*

dot.: konwersja kredytów b. KFM na SBC

Zarząd Poznańskiego TBS Sp. z o.o.



Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na pismo z dnia PTBS/EF/2905/05/2023 z dnia 11.05.2023 r. w sprawie konwersji kredytów zlikwidowanego KFM na SBC Bank Gospodarstwa Krajowego informuje, że regulacje ustawowe i przepisy wykonawcze obowiązujące w zakresie finansowania i obsługi rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego nie przewidują rozwiązania, o które wnioskuje Spółka.

Przepisy art. 15a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790) stanowią, że finansowanie zwrotne na warunkach preferencyjnych może być udzielone na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo. Zgodnie z treścią art. 15b ust. 5 pkt 2 warunki i tryb udzielania finansowania zwrotnego określa w formie rozporządzenia Rada Ministrów.

Zapisy § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz. U. z 2021 r. poz. 766) stanowią, że kredyt może dotyczyć wyłącznie przedsięwzięcia, które zostało rozpoczęte nie wcześniej niż w dniu 1 lipca 2015 r. oraz nie później niż w okresie 3 lat od złożenia wniosku, o którym mowa w § 4 ust. 1, a niezakończone w chwili złożenia wniosku.

Zatem ani przepisy ustawy, ani przepisy wykonawcze nie przewidują możliwości udzielenia finansowania zwrotnego w odniesieniu do przedsięwzięć rozpoczętych przed 1 lipca 2015 r., zakończonych w chwili złożenia wniosku, a w szczególności nie przewidują konwersji kredytów udzielanych w ramach zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na instrumenty finansowania zwrotnego, czyli tzw. kredyty preferencyjne SBC. Rozwiązanie proponowane przez Państwa jest obecnie niemożliwe do wdrożenia nie tylko ze względów formalno-prawnych, ale także finansowych. Skutki potencjalnej konwersji części lub całości portfela b. KFM na kredyty SBC musiałyby być przewidziane w budżecie państwa, który musiałby zostać zasilony wielokrotnie wyższymi kwotami środków niż te, które umożliwiają realizację programu SBC w jego aktualnie zakładanej maksymalnej skali.

Na podstawie ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. nr 65 poz. 545) likwidacji uległ Krajowy Fundusz Mieszkaniowy



(art. 15). Przepisy art. 17 ust. 6 ww. ustawy stanowią, że do kredytów udzielonych przez Bank w imieniu KFM i w ramach wykonania jego zobowiązań na dzień jego likwidacji należy stosować odpowiednio przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. (...). Tym samym, kredyty udzielone przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków b. KFM, a po jego likwidacji ze środków własnych BGK, podlegają spłacie na warunkach określonych w przepisach ustawowych i wykonawczych obowiązujących przed likwidacją Funduszu, z uwzględnieniem późniejszych zmian ustawowych.

Reasumując, Bank Gospodarstwa Krajowego nie ma możliwości samodzielnego wprowadzania rozwiązań zmieniających zasady spłaty kredytów na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane (zwanymi kredytami PIB, kredytami podwójnie indeksowanymi lub kredytami z b. KFM), które nie są przewidziane w aktualnie obowiązujących rozwiązaniach legislacyjnych i programach rządowych.

Odnosząc się do argumentu dotyczącego długich okresów spłaty najstarszych kredytów udzielonych przez Bank w imieniu zlikwidowanego KFM, należy się tu odwołać do konstrukcji kredytu i warunków jego spłaty. Były one zaprojektowane przez gestora programów rządowych na okres spłaty potencjalnie przekraczający 45 lat, z przesunięciem głównego ciężaru spłaty zadłużenia na jej końcowy okres, kiedy była spodziewana poprawa sytuacji społeczno-gospodarczej, wzrost płac najemców oraz obniżka stóp procentowych. Odbiegające od pierwotnych założeń gestora realia rynkowe, skutkujące wolnym tempem spłaty zadłużenia (a nawet jego wzrostem z tytułu dopisywania do salda zadłużenia kwot niespłaconych odsetek bieżących) i coraz dłuższymi okresami zapadalności kredytów, były przyczyną wielokrotnych modyfikacji warunków spłaty kredytów PIB.

W początkowym okresie (maj 1996 r. – lipiec 1997 r.) oprocentowanie efektywne kredytu zostało ustalone w wysokości stopy redyskonta weksli w NBP (RdW) pomniejszonej o 6 p.p., nie mniej jednak niż ½ stopy RdW (w praktyce oprocentowanie wynosiło w I połowie 1996 r. 17% w skali roku, a w II połowie tego roku 16%). Z uwagi na wysoki poziom stóp procentowych wprowadzono obniżkę oprocentowania kredytów do poziomu ½ stopy RdW (od lipca 1997 r. oprocentowanie kredytu wynosiło 12,25%), a od października 2001 r. wprowadzono ograniczenie, że stopa ta nie powinna być niższa niż 4,50%, (w praktyce nominalne oprocentowanie kredytu spadło do 7,75%), przy czym nie powinna być wyższa niż stopa RdW. Wysokość i zakres stabilizacji oprocentowania kredytów z b. KFM na tle stopy RdW został przedstawiony na wykresach załączonych do odpowiedzi Banku.

Mechanizm dopisywania niespłaconych bieżących odsetek do salda odsetek kredytu naliczonych w okresie wypłaty i karencji w spłacie (kapitalizacja odsetek) powodował dalszy wzrost salda zadłużenia i wydłużanie się okresów spłaty. Dopiero od II kw. 2002 r. oprocentowanie efektywne kredytów spadło do poziomu 4,50% p.a., ale wysokość bieżących spłat była nadal niższa od poziomu miesięcznych odsetek naliczanych od salda zadłużenia (ok. 0,3675% miesięcznie) co nie pozwalało na spłatę pełnej kwoty odsetek bieżących oraz rozpoczęcie spłaty kapitału kredytu i odsetek skapitalizowanych naliczonych w okresach wcześniejszych.

W celu zmniejszenia kosztu obsługi kredytu przez kredytobiorców w początkowej fazie ich działalności i realizacji inwestycji oraz w trosce o ochronę najemców zastosowano również inne rozwiązania. W okresie wypłaty kredytu wprowadzona została karencja w spłacie zadłużenia (nawet do 30 miesięcy od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu). Po całkowitej wypłacie kredytu wysokość pierwszej spłaty wynosiła 0,33% kwoty



udzielonego kredytu (bez uwzględniania odsetek naliczonych w okresie karencji). Kolejne spłaty podlegały indeksacji o 0,85 wzrostu wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Z uwagi na sygnalizowane przez kredytobiorców nadmierne obciążenie najemców płatnościami czynszu, stanowiącymi źródło spłaty kredytów, od lipca 1997 r. wskaźnik pierwszej spłaty kredytu obniżono do poziomu 0,24% kwoty udzielonego kredytu. Indeksację rat oparto o zmodyfikowany wskaźnik inflacji, czyli indeks równy 0,85 kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez prezesa GUS. Z uwagi na brak mechanizmu minimalnego poziomu indeksacji kredytów w okresach, w których według danych GUS nie było wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej, kredyty PIB nie podlegały indeksacji, co z jednej strony nie powodowało wzrostu obciążenia ich spłatą i było neutralne dla stawek czynszu, ale z drugiej strony przyczyniało się do wzrostu poziomu odsetek skapitalizowanych (w efekcie ich dalszej niedopłaty) i wydłużenia okresu spłaty kredytów. Bardzo istotną formą pomocy dla kredytobiorców była również możliwość częściowego umorzenia kredytu w wysokości 10% kosztu przedsięwzięcia.

W celu skrócenia okresu spłaty kredytów, w maju 2004 r. weszły w życie kolejne zmiany w przepisach wykonawczych. Oprocentowanie efektywne kredytów zostało ustalone na poziomie ½ stopy RdW (nie mniej niż 3,50%) oraz wprowadzono indeksację spłat w oparciu o wskaźnik kwartalnego wzrostu cen produkcji budowlano-mieszkaniowej ogłaszanego przez prezesa GUS, nie mniej jednak niż 0,3% w okresach, kiedy nie było wzrostu tych cen lub był on niższy niż 0,3%. Obniżone oprocentowanie i wyższe wskaźniki indeksacji spłat kredytu pozwalały na jego spłatę w okresie do 35 lat. Kredytobiorcom, którzy zaciągnęli kredyty na warunkach obowiązujących wcześniej, umożliwiono zawieranie tzw. umów zmieniających, pozwalających przejść na nowe warunki (z zachowaniem prawa do umorzenia kredytu, dokonanego na podstawie przepisów wykonawczych obowiązujących wcześniej). Powyższe zmiany pozwoliły na pokrywanie wysokości odsetek bieżących i rozpoczęcie spłaty odsetek skapitalizowanych naliczonych w okresach ubiegłych, a po ich spłacie – rozpoczęcie spłaty kapitału kredytu.

Z danych statystycznych wynika, że indeksacja kredytów w oparciu o wskaźnik zmiany cen produkcji budowlano-montażowej (w szczególności, gdy był on korygowany współczynnikiem 0,85) jest bardziej korzystna dla najemców niż oparcie wzrostu rat kredytów np. na wskaźniku inflacji (wykres 3). Ponadto podkreślamy, że w okresie 1998 – 2022 łączna indeksacja kredytów PIB była ponad pięciokrotnie niższa od wzrostu płac nominalnych w tym okresie. Istniał zatem potencjał do szybszego tempa spłat kredytów. Część kredytobiorców skorzystała z możliwości wnoszenia dodatkowych spłat kredytów. Takie działanie przyczyniało się do zmniejszenia poziomu odsetek skapitalizowanych i kwoty kredytu pozostałej do spłaty, a w efekcie istotnie wpłynęło na skrócenie okresów zapadalności kredytów albo prowadziło do całkowitej spłaty zadłużenia.

Oprocentowanie efektywne kredytu PIB spadło z 1,75% p.a. w 2015 r. do 0,11% p.a. w 2020 r. i utrzymało się na tym rekordowo niskim poziomie do października 2021 r. Tak niski poziom oprocentowania wynika również z rozwiązań prawnych, które stanowią, że stopa kredytu nie może być wyższa od stopy RdW. Pomimo obecnego wzrostu tej stopy do 6,80%, stopa efektywna kredytów PIB udzielonych przez Bank przed 3 maja 2004 r. wynosi 4,50% p.a. oraz 3,50% w skali roku dla kredytów udzielanych lub aneksowanych po tej dacie (umowy zmieniające wspomniane powyżej).

Poznańskie TBS w okresie od 1998 do 2005 r. zaciągnęło 31 kredytów PIB na kwotę ok. 226 mln zł, z czego wypłacono blisko 225 mln zł, natomiast umorzono ok. 17 mln zł. W przypadku 9 umów z okresu od 1998 r. do 2001 r., przy oprocentowaniu wynoszącym wówczas od 7,75% do 12,25%, wysokość pierwszej miesięcznej spłaty wynosiła poniżej 0,25% kwoty kredytu, a w skali rocznej poniżej 3%, co zdecydowanie



nie wystarczało na spłatę odsetek bieżących należnych KFM. W przypadku pozostałych 18 umów kredytu zawartych do kwietnia 2004 r. pierwsze miesięczne spłaty były nieco wyższe (od 0,29% do 0,35% kwoty kredytu), ale i tak nie pokrywały wysokości odsetek należnych KFM (ok. 0,3675% salda zadłużenia).

W okresie 2004 – 2007 PTBS zawarło tzw. umowy zmieniające warunki spłaty i dzięki temu wszystkie kredyty PIB zaciągnięte przez Spółkę są oprocentowane według stopy efektywnej w wysokości 3,50% w skali roku. Z uwagi na ochronę najemców, wraz z zawarciem umów zmieniających warunki spłaty nie podwyższono współczynnika do poziomu 0,2871% salda zadłużenia, co pozwoliłoby na pełną spłatę odsetek bieżących.

Złożone przez Spółkę wnioski o zawieszenie spłaty kredytów b. KFM w okresie od września 2022 r. do lipca 2023 r., w łącznym wymiarze 8 miesięcy, będą skutkowały zawieszeniem spłat w kwocie ok. 9,76 mln zł (w tym kapitału w wysokości ok. 6,96 mln zł). W okresie zawieszenia spłat nie zostały naliczone odsetki w kwocie ok. 2,8 mln zł.

Zakładając, że przeciętna indeksacja rat kredytu w kolejnych latach wynosiłaby średniorocznie 10%, kwota zawieszonych rat pozwoliłaby na pokrycie skutków indeksacji rat przez okres ok. 6,5 roku. Jeżeli natomiast indeksacja ukształtowałaby się na poziomie ok. 6% rocznie, jej skutki byłyby neutralne przez okres ponad 10 lat, przy czym przeciętna zapadalność kredytów z b. KFM spłacanych przez Spółkę szacowana jest na okres nieprzekraczający 8 lat. Według szacunków Banku, pierwszy kredyt ze środków KFM spłaci się w normalnym trybie już pod koniec 2024 r. pomimo zawieszenia 8 spłat miesięcznych (przy założeniu, że w 2024 r. nie będzie możliwości dalszego zawieszenia rat kredytów).

Do końca 2026 r., z uwagi na spłatę 8 kredytów, obciążenia kredytowe spadną o ok. 29% w stosunku do aktualnej łącznej kwoty spłat. W ciągu ok. 6 lat powinno zostać spłaconych ogółem 16 kredytów, których wysokość spłat wynosi aktualnie ok. 54% łącznej kwoty spłat bieżących wszystkich kredytów. W przeciętnym okresie zapadalności 8 lat powinno zostać spłaconych 19 kredytów, których wysokość spłat wynosi dwie trzecie aktualnej łącznej kwoty spłat. Bank szacuje, że do w ciągu 10 lat zostanie spłaconych 21 kredytów, których wysokość spłaty wynosi ok. 71% łącznego wolumenu aktualnych spłat.

Reasumując, zawieszenie spłat kredytów pozwoli Spółce na istotne ograniczenie albo całkowite zniwelowanie skutków indeksacji kredytów przez szereg kolejnych lat, a uwzględniając spłatę kolejnych kredytów, nawet do końca okresu zapadalności całego portfela kredytów z b. KFM. W zależności od możliwości finansowych i decyzji Spółki, część uwolnionych obciążeń kredytowych mogłaby zostać przeznaczona na dodatkowe spłaty kredytów o najdłuższych okresach zapadalności.

W ocenie Banku istnieje szereg przyczyn, które miały wpływ na niski poziom spłaty kredytu udzielonego na inwestycję przy ul. Słowiańskiej 53. Jedną z nich jest brak ustawowego umorzenia części kredytu, o którym wspomnieliśmy powyżej. Kolejnym czynnikiem był bardzo niski współczynnik pierwszej spłaty, który wynosił 0,24% salda zadłużenia na datę pierwszej spłaty kredytu (ok. 3% p.a.). Pomimo spadających w okresie kredytowania stóp procentowych oraz zawarcia w 2006 r. umowy zmieniającej zasady spłaty kredytu (niższe oprocentowanie i wymuszona indeksacja rat), brak podwyższenia wskaźnika spłaty do poziomu co najmniej 0,2871% salda zadłużenia spowodował, że rata kredytu nadal nie pokrywała pełnej spłaty odsetek bieżących, a co za tym idzie, ich dalszą kapitalizację. Odsetki skapitalizowane zaczęły się zmniejszać w 2012 r., natomiast zostały spłacone dopiero w 2022 r., głównie ze względu na niski poziom stóp procentowych w ostatnich latach. Bank szacuje obecnie datę całkowitej spłaty tego kredytu na czerwiec 2042 r. Choć dotychczasowa kwota spłaty kapitału wynosi zaledwie nieco ponad 200 tys. zł, będzie ona

systematycznie przyspieszać w kolejnych latach. Niezależnie od tego PTBS może wносить spłaty dodatkowe, aby usprawnić ten proces w jeszcze większym stopniu. W razie potrzeby deklarujemy pełne wsparcie w przygotowaniu symulacji harmonogramów spłaty kredytu z uwzględnieniem ewentualnych doraźnych lub regularnych spłat dodatkowych.

Jesteśmy także otwarci na wszelkie propozycje rozwiązań pozwalających na dodatkowe wsparcie kredytobiorców i w konsekwencji najemców oraz skrócenie okresu spłat kredytów b. KFM. Jednocześnie podkreślamy, że problem długich okresów spłaty i kapitalizacji odsetek części tego portfela jest znany stronie rządowej, w szczególności gestorowi programu. BGK zapewnia natomiast wszelkie niezbędne wsparcie analityczne i operacyjne związane z ew. wdrożeniem nowych rozwiązań.

Z poważaniem  
Dariusz Stachera



Signed by /  
Podpisano przez:

Dariusz Stachera  
Bank Gospodarstwa  
Krajowego

Date / Data:  
2023-06-07 17:01

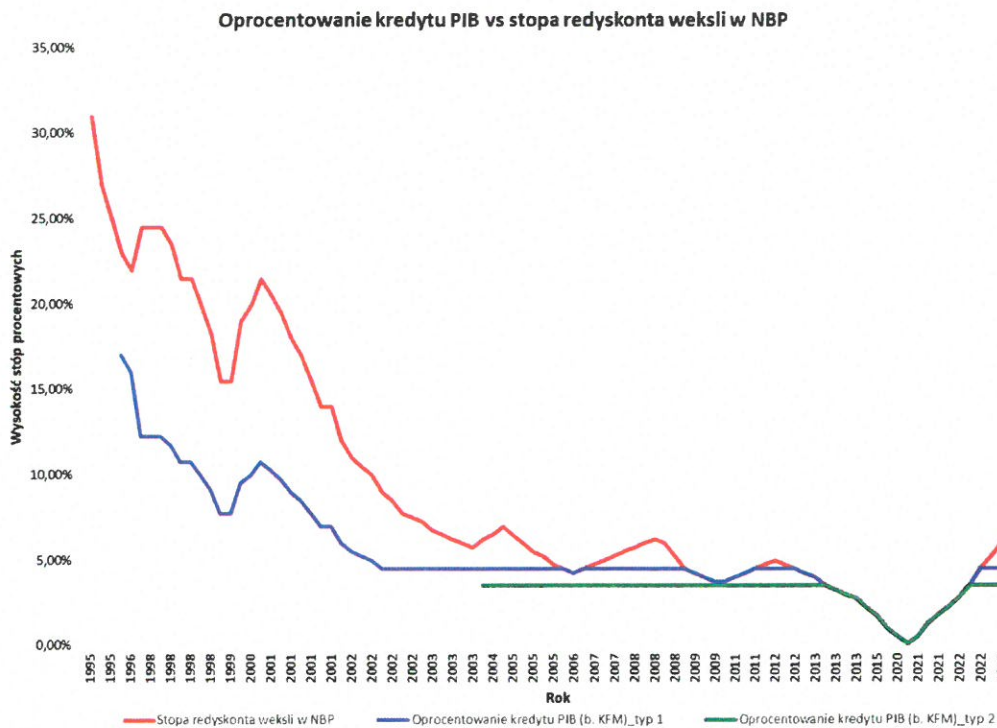
Dyrektor Departamentu  
Kredytowych Programów Mieszkaniowych

#### Załączniki:

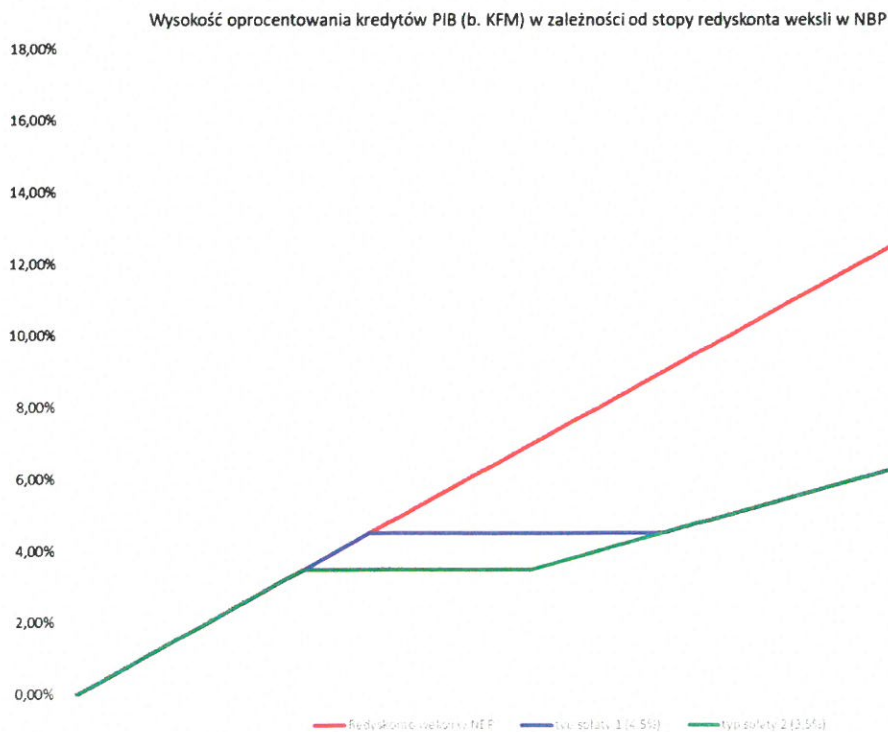
1. Wykres – oprocentowanie kredytu PIB vs stopa redyskonta weksli w NBP w okresie 1995-2022
2. Wykres – wysokość oprocentowania kredytów PIB (b. KFM) w zależności od stopy redyskonta weksli w NBP
3. Wykres – wybrane wskaźniki cen w GUS



Wykres 1



Wykres 2



Wykres 3

Kwartałne wskaźniki zmiany cen i usług konsumpcyjnych i produkcji budowlano-montażowej

