

KREDYTY MIESZKANIOWE wybrane aspekty ryzyka ze szczególnym uwzględnieniem ryzyka związanego z kredytami walutowymi

Konieczność podjętych działań regulacyjnych

Andrzej Kotowicz
Ekspert
Departament Nadzoru Sektora Bankowego
Urząd Komisji Nadzoru Finansowego

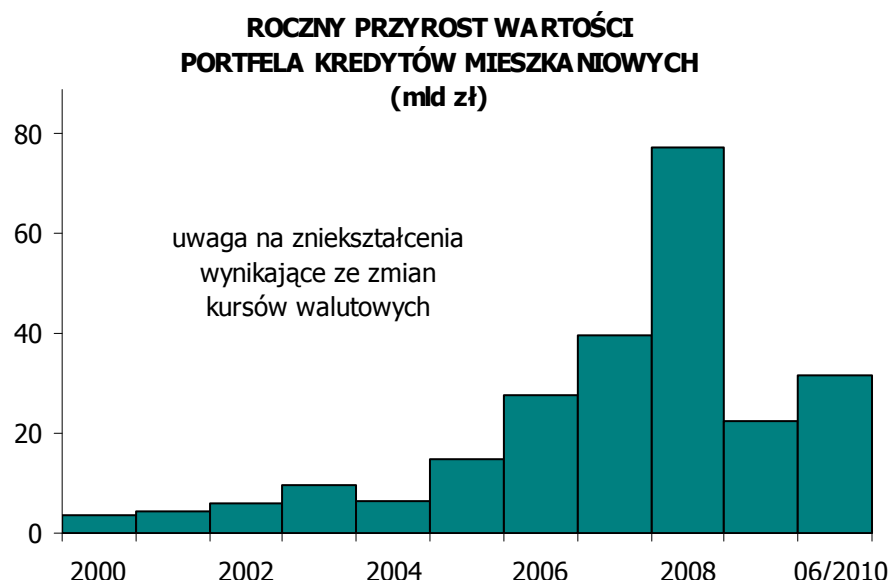
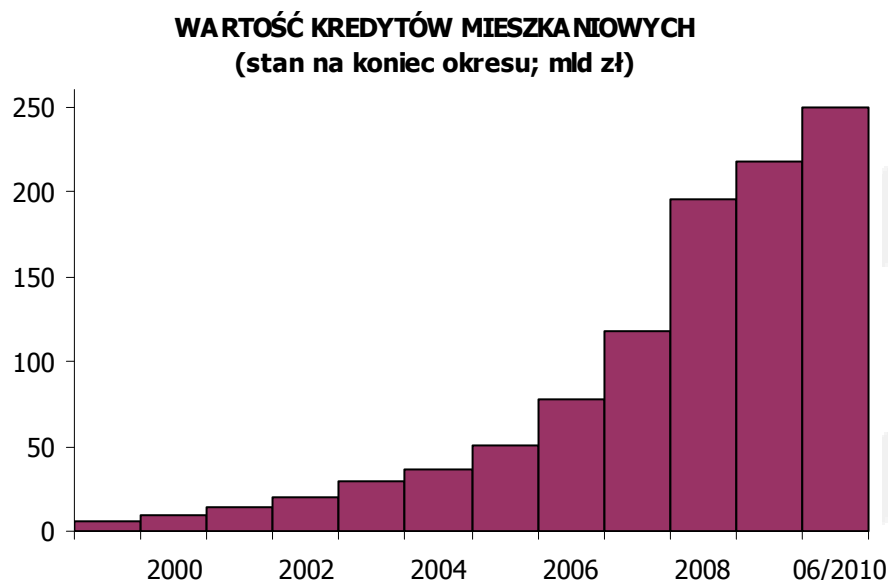
„Nowelizacja Rekomendacji S (II) - przesłanki wprowadzenia”
Warszawa, 24 września 2010 roku

- Bieżąca jakość portfela kredytowego – naturalne niedoszacowanie skali ryzyka zakumulowanego w bilansach banków
- Ryzyka związane z kredytami mieszkaniowymi
- Konieczność regulacji
- Polemika z argumentami przeciw wprowadzeniu regulacji
- Uwagi końcowe

Bieżąca jakość kredytów mieszkaniowych niedoszacowanie skali ryzyka zakumulowanego w bilansach banków

- Bardzo krótka historia kredytów mieszkaniowych udzielanych na masową skalę.
- Bardzo wysoka dynamika akcji kredytowej zmniejszająca udział kredytów zagrożonych
- Nieznana faktyczna skala zjawiska „przekredytowania”
- Spadek stóp do rekordowo niskich poziomów
- Cechą kredytów mieszkaniowych jest materializacja ryzyka po dłuższym okresie
- Symptomy narastania problemów z obsługą zadłużenia u części kredytobiorców
- Kredyty ze stwierdzoną utratą wartości a terminowość spłaty (dwa różne pojęcia)

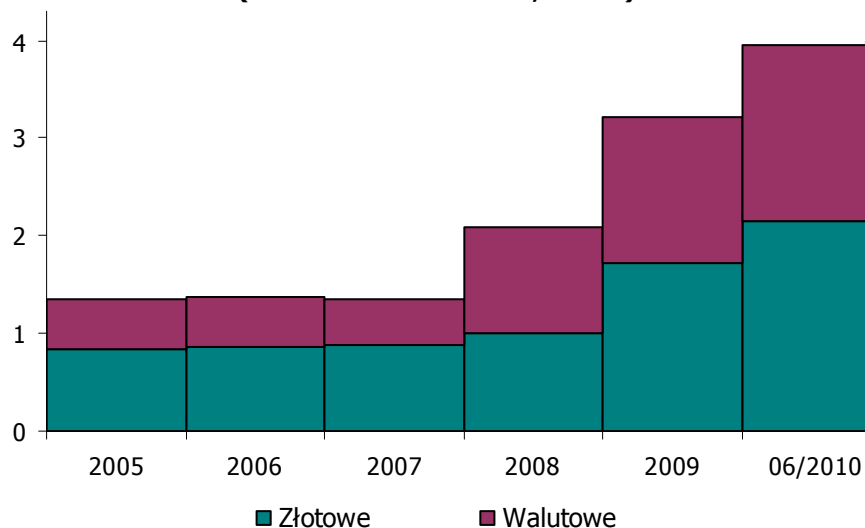
Bardzo krótka historia kredytów mieszkaniowych na „masową” skalę



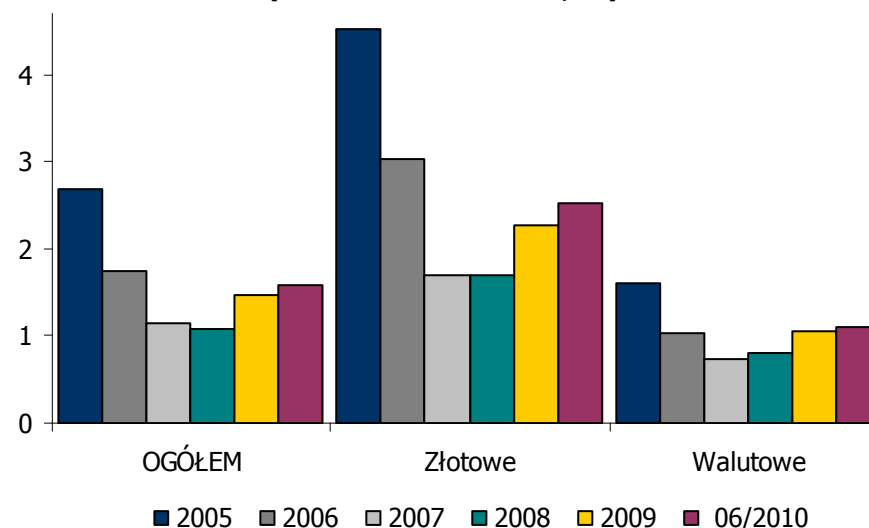
- W portfelu **dominują kredyty o bardzo krótkiej historii** udzielone w latach 2005-2008 w okresie bardzo dobrej koniunktury
- **Największe ryzyko związane jest z kredytami z lat 2006-2008, które były udzielone w szczycie „gorączki”** na rynku nieruchomości, a jednocześnie zostały udzielone na wyjątkowo liberalnych zasadach (bardzo wysokie LTV, bardzo długi okres kredytowania, bardzo duży udział kredytów w CHF, zaniżanie kosztów utrzymania i brak pełnej weryfikacji zdolności kredytowej)

Jakość kredytów mieszkaniowych „poprawiona” przez bardzo wysoką dynamikę wzrostu kredytów

KREDYTY MIESZKANIOWYCH Z UTRATĄ WARTOŚCI
(stan na koniec okresu; mld zł)

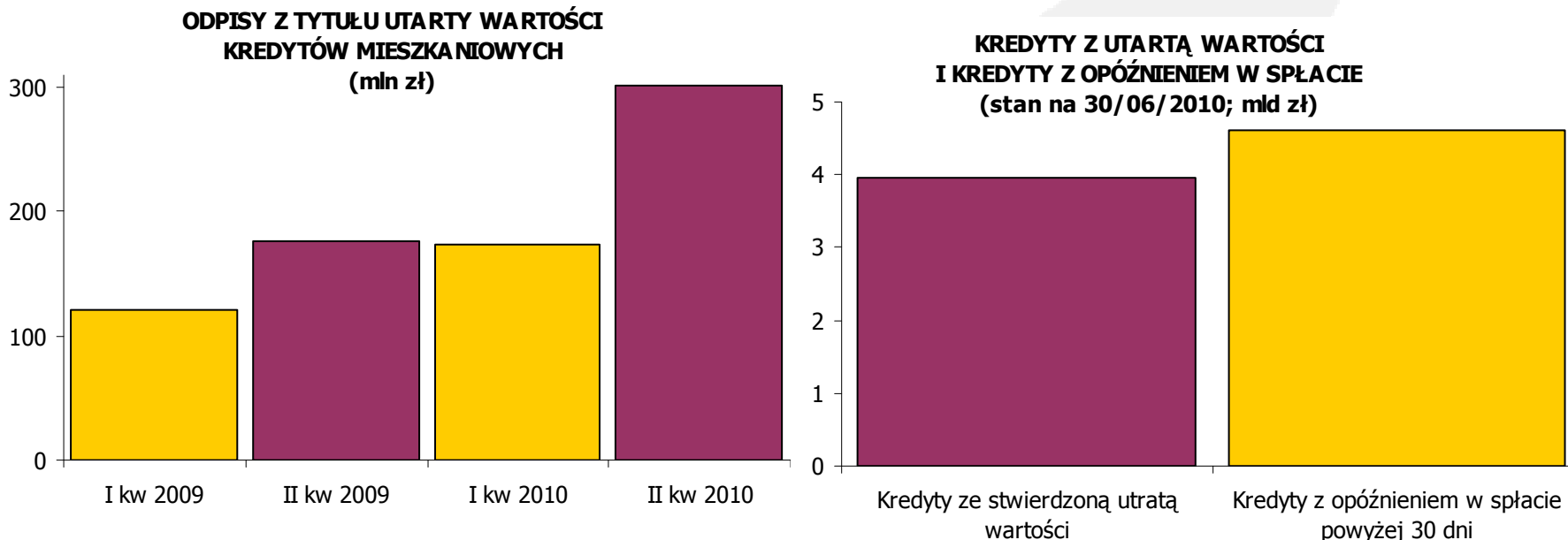


UDZIAŁ KREDYTÓW Z UTRATĄ WARTOŚCI
(stan na koniec okresu; %)



- Bardzo wysokie tempo wzrostu akcji kredytowej spowodowało, że udział kredytów zagrożonych w latach 2005-2008 zmniejszył się (w 2008 i 2010 dodatkowo wpływ osłabienia złotego)
- **Cechą kredytów mieszkaniowych jest materializacja ryzyka po dłuższym okresie** - kredyty o krótkiej historii „nie miały prawa się jeszcze zepsuć”
- **Relatywnie wysoka jakość kredytów walutowych wynika m.in. z silnego spadku stóp procentowych** (LIBOR CHF poniżej 1%), a w konsekwencji zmniejszenia rat spłaty. Jednak należy liczyć się ze wzrostem stóp w przyszłości
- **Nieznana skala „przekredytowania”** części klientów - nie wiadomo czy bardzo duże pogorszenie jakości kredytów konsumpcyjnych nie ma związku z wykorzystaniem ich przez część klientów do regulowania zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych lub innych płatności (w przypadku osoby posiadającej kredyt mieszkaniowy oznacza to jednak występowanie zjawiska „przekredytowania”)

Coraz wyraźniejsze sygnały narastania problemów z obsługą kredytów u części kredytobiorców



W I półroczu 2010 r. zaobserwowano **narastanie niekorzystnych zjawisk w portfelu kredytów mieszkaniowych**:

- wzrost kredytów ze stwierdzoną utratą wartości o 0,7 mld zł, tj. o 23% (rok/rok o ponad 40%, a w okresie ostatnich 18 miesięcy o blisko 90%)
- wzrost odpisów z tytułu kredytów mieszkaniowych do poziomu 0,5 mld zł, tj. o 60% (niepokoi silny wzrost odpisów w II kwartale br. - o ponad 70% w stosunku do I kwartału br. i o blisko 75% w stosunku do II kwartału ub.r.)

Kredyty z utratą wartości i kredyty z opóźnieniem w spłacie to dwa różne pojęcia

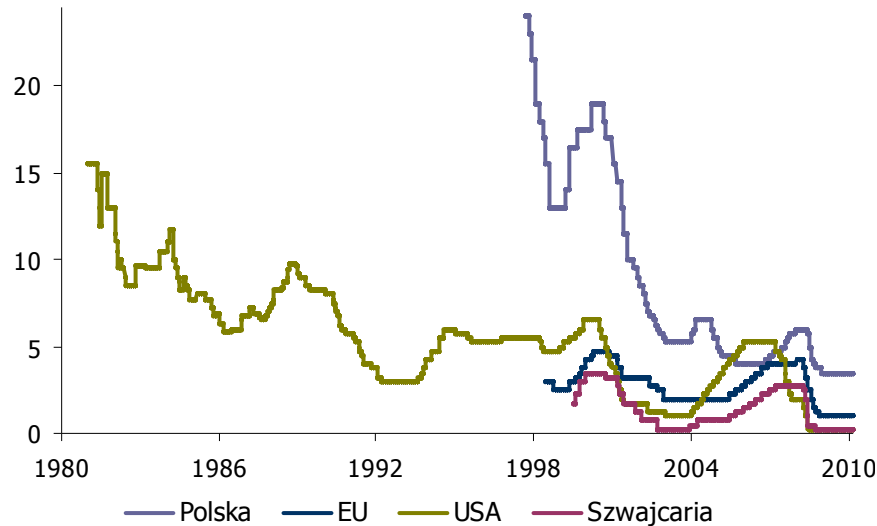
- na koniec czerwca br. wartość kredytów z opóźnieniem w spłacie powyżej 30 dni wynosiła 4,6 mld zł i stanowiła 1,8% całego portfela (na koniec I kwartału br. odpowiednio 4,2 mld zł).

Ryzyka związane z kredytami mieszkaniowymi

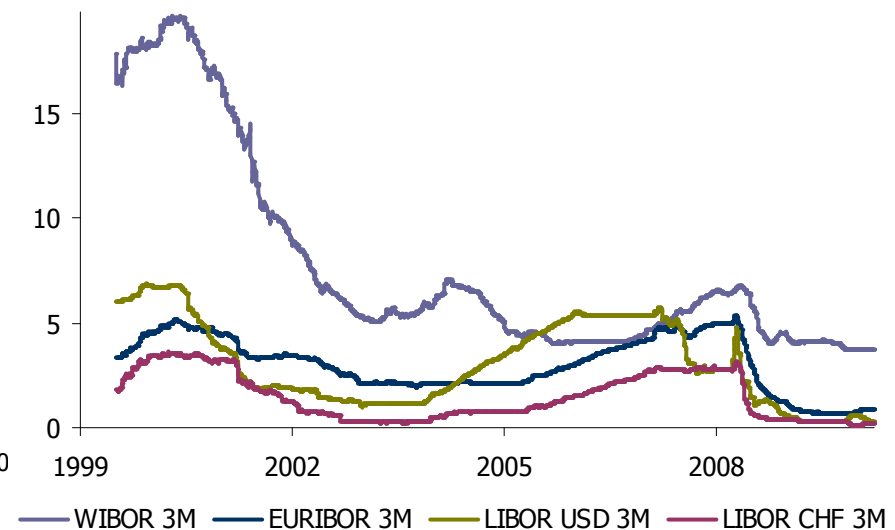
- Bardzo wysoki rozwój akcji kredytowej w okresie rekordowo niskich stóp procentowych
- Bardzo wysoki udział kredytów walutowych
- Bardzo wysoki poziom LTV i bardzo długi okres kredytowania
- Inne ryzyka
 - kredyty w ramach programu RnS (skokowy wzrost rat spłaty)
 - brak doświadczeń w zakresie funkcjonowania kredytów hipotecznych na tak dużą skalę i brak doświadczeń w rozwiązywaniu sytuacji kryzysowych
 - bardzo wysoki udział kredytów mieszkaniowych w portfelach kredytowych banków (silne uzależnienie od sytuacji dochodowej klientów detalicznych, koniunktury na rynku nieruchomości oraz na rynku walutowym ze względu na bardzo wysoki udział kredytów walutowych)
 - wysoki udział kredytów walutowych dla gospodarstw domowych może stanowić jedną z przesłanek do obniżenia ratingu Polski (wzrost kosztów finansowania przez Skarb Państwa, jak też przez banki i podmioty sektora niefinansowego; może wywoływać presję na zmiany ratingów banków)

Obawa o konsekwencje bardzo wysokiego rozwoju akcji kredytowej w okresie rekordowo niskich stóp procentowych

STOPY PROCENTOWE BANKÓW CENTRALNYCH
(%)



STOPY NA RYNKU MIĘDZYBANKOWYM
(%)

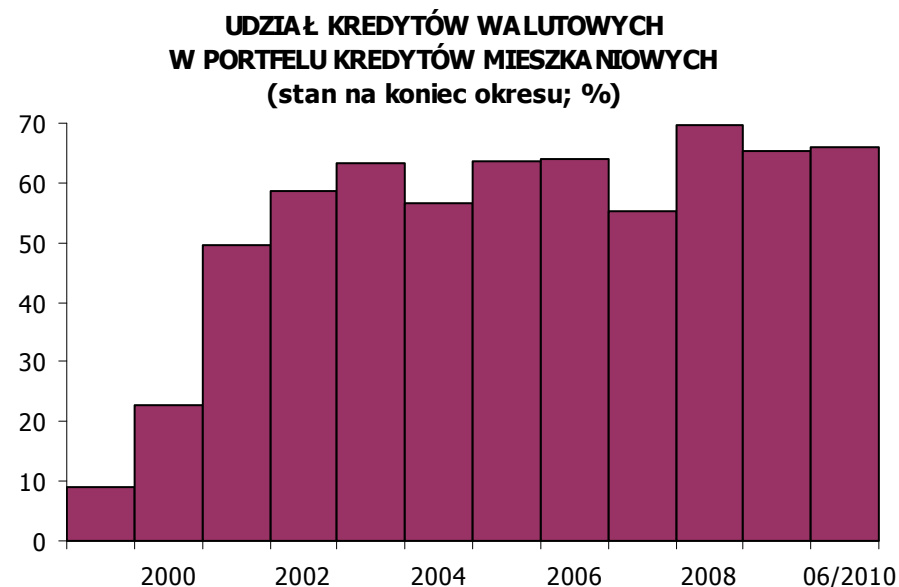
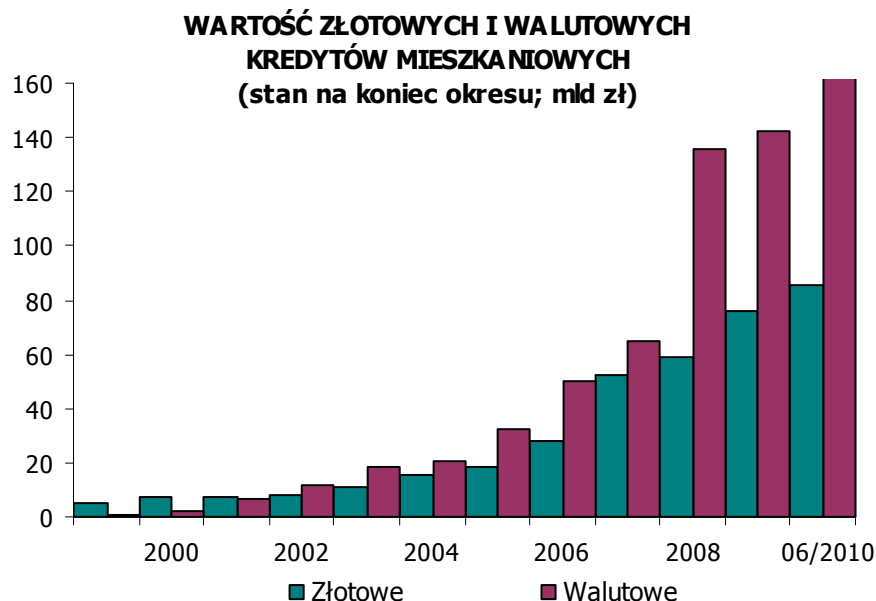


- Okres ostatnich 30 lat charakteryzował się systematycznym spadkiem stóp procentowych z relatywnie krótkimi przerwami wynikającymi z zaostżenia polityki monetarnej. Jednak **obecny okres rekordowo niskich stóp** najprawdopodobniej **stanowi pewien fenomen** (wynikający z działań banków centralnych zmierzających do przezwyciężenia kryzysu finansowego), **a nie trwałe zjawisko**
- **Większość kredytobiorców nie doświadczyła jeszcze ryzyka wzrostu stóp procentowych.** Zachodzi obawa o spłacalność kredytów w sytuacji wzrostu stóp procentowych (zwłaszcza przez klientów, którzy zaciągnęli zobowiązania w okresie najniższych stóp)

Ryzyka związane z kredytami walutowymi

- Bardzo wysoki udział kredytów walutowych w portfelach banków
- Wysoka średnia wartość kredytu
- Ryzyka wynikające ze zmienności kursów walutowych i stóp procentowych
- Obawa o „jakość” części kredytobiorców z lat 2006-2008 (nazbyt liberalne standardy polityki kredytowej)

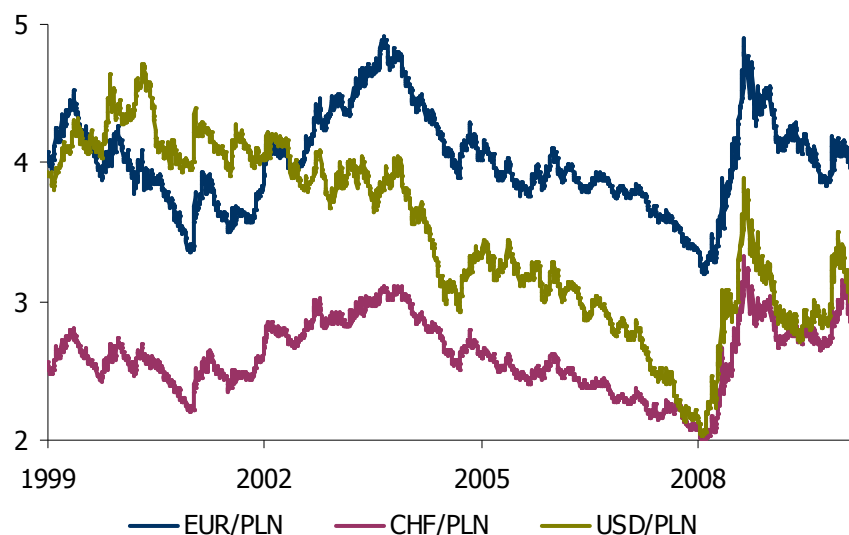
Bardzo wysoki udział kredytów walutowych w portfelach banków



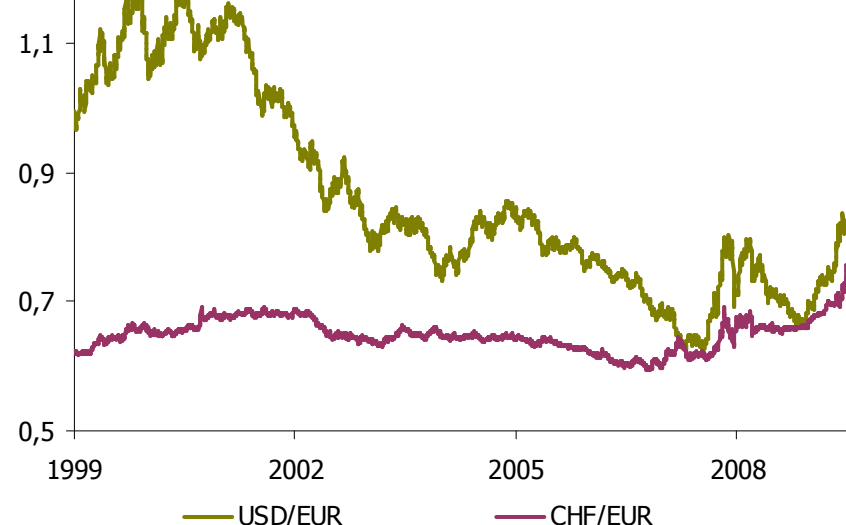
- Kredyty walutowe to produkt wprowadzony na masową skalę na początku mijającej dekady. Przyczyny: dysparytet stóp procentowych, aprecjacja złotego (od 2004 do połowy 2008; nazbyt optymistyczne analizy), boom na rynku nieruchomości (skokowy wzrost cen spowodował konieczność uzyskania wyższego kredytu, a to umożliwił kredyt walutowy dzięki niższemu oprocentowaniu), presja konkurencji
- Zahamowanie rozwoju pod wpływem eskalacji kryzysu finansowego i działań nadzoru bankowego. Obecnie następuje powrót do coraz szerszego finansowania w walutach obcych
- Bardzo wysoki udział kredytów walutowych generuje ryzyka związane ze zmianami kursu walutowego i stóp procentowych, jak też ryzyko poniesienia wyższych strat niż w przypadku kredytów złotych, ze względu na wyższą wartość przeciętnej ekspozycji

Cechą rynków finansowych jest znaczna zmienność kursów walutowych

KURSY WALUT GŁÓWNYCH WZGLĘDEM PLN



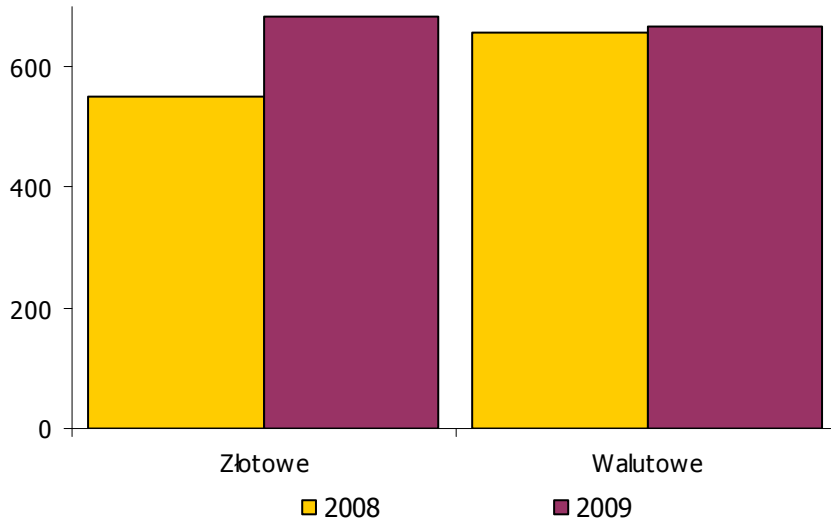
KURSY WALUT GŁÓWNYCH WZGLĘDEM EUR



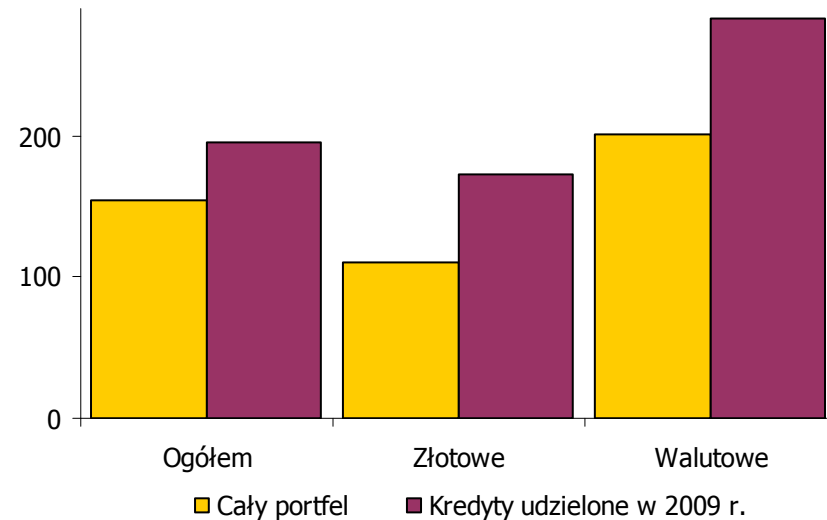
- Cechą rynków finansowych jest znaczna zmienność kursów walutowych. **Zmienność dotyczy** nie tylko relacji pomiędzy walutami gospodarek z emerging markets (Polska), a walutami krajów wysoko rozwiniętych, ale **również relacji pomiędzy kursami walut krajów wysoko rozwiniętych**
- **Przystąpienie Polski do strefy euro nie oznacza zniknięcia ryzyka walutowego.** Zniknie ono jedynie w przypadku klientów, którzy mają kredyt w EUR

Średnia wartość kredytu walutowego znacznie wyższa niż kredytu złotowego

LICZBA UMÓW KREDYTOWYCH
(stan na koniec okresu; tys. sztuk)



ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
(stan na koniec 2009 r.; tys. zł)



- **Średnia wartość kredytu walutowego jest zdecydowanie wyższa niż kredytu złotowego, co oznacza wyższą ekspozycję na jednostkowego klienta, a tym wyższe ryzyko** kredytowe
- Jedną z głównych przyczyn wysokiej średniej wartości kredytu walutowego jest **możliwość wykazania przez klienta wyższej zdolności kredytowej**. To rodzi **obawy o „jakość” tej grupy klientów**, zwłaszcza w przypadku kredytów udzielonych do połowy 2008 r. kiedy standardy polityki kredytowej były bardzo łagodne

Przykład ryzyka związanego z kredytami walutowymi

- Rozpatrzmy sytuację 2 klientów, którzy zaciągnęli 30-letni kredyt mieszkaniowy w wysokości 500 000 zł denominowany w CHF, przy czym pierwszy klient otrzymał kredyt 30/06/2005, a drugi 30/06/2008

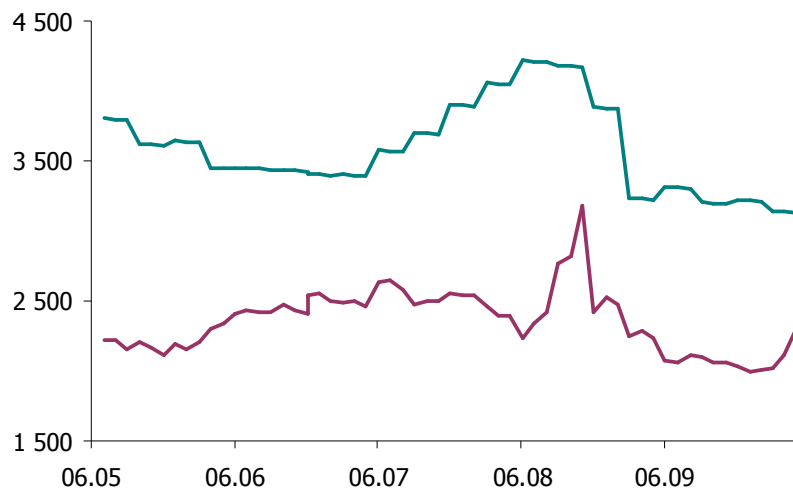
Przyjmijmy, że:

- oprocentowanie oparte jest LIBOR CHF 3M (aktualizowany w okresach kwartalnych),
 - marża banku wynosiła 1,0%,
 - odchylenie kursu kupna walut przez bank od kursu rynkowego wynosi 2,0%, a kursu sprzedaży walut 3,0% (spread)
 - dla prostoty obliczeń założmy, że spłata następuje w systemie rat malejących (klienci, którzy dokonują spłaty kredytu w systemie rat równych w większym stopniu odczuwaliby wpływ zmian kursów walutowych na poziom ich zadłużenia wyrażony w złotych)
- Porównajmy sytuację obu kredytobiorców z sytuacją klientów, którzy zdecydowali się na zaciągnięcie takich samych kredytów, tyle że w złotych (oprocentowanie WIBOR 3M)

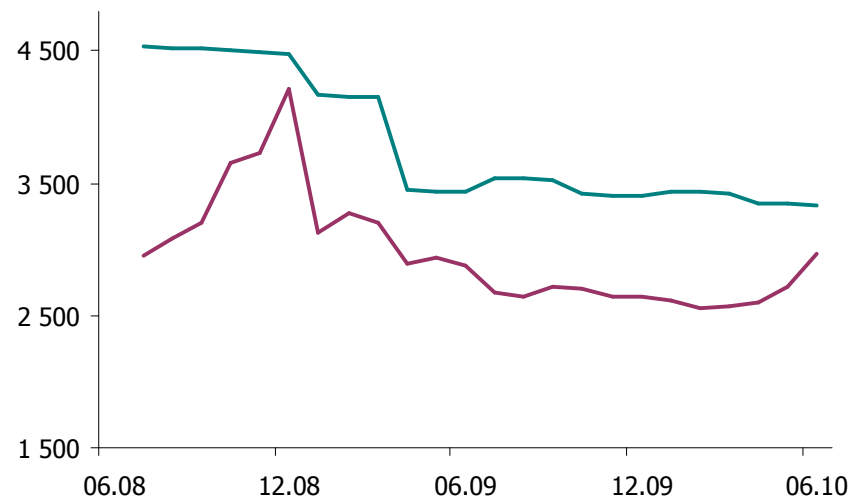
Kredyt - 30/06/2005

Kredyt - 30/06/2008

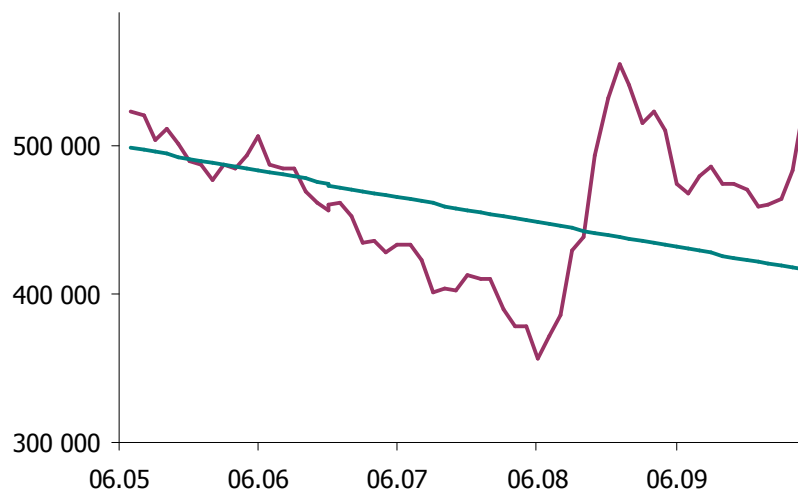
WYSOKOŚĆ RATY SPŁATY (zł)



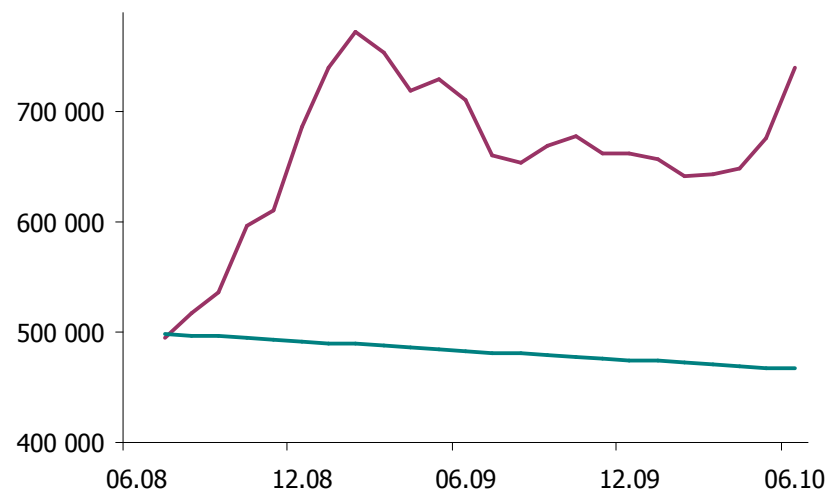
WYSOKOŚĆ RATY SPŁATY (zł)



STAN ZA DŁUŻENIA NA KONIEC MIESIĄCA (zł)



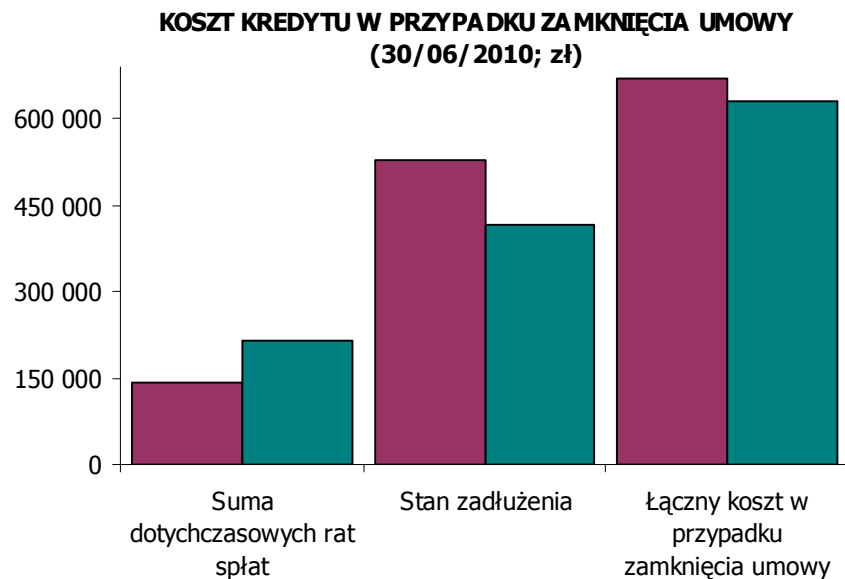
STAN ZA DŁUŻENIA NA KONIEC MIESIĄCA (zł)



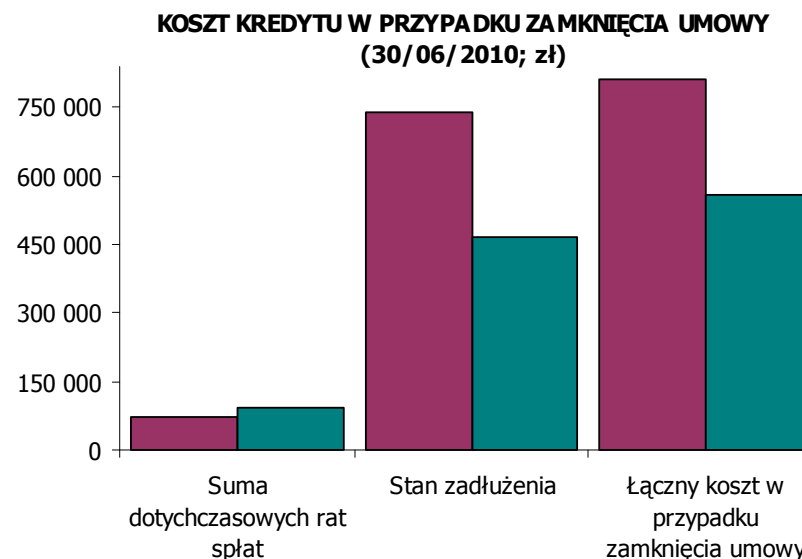
Przykład (kontynuacja)



Kredyt - 30/06/2005



Kredyt - 30/06/2008



- Okazuje się, że **pomimo niższych rat spłaty zaciągnięcie kredytu walutowego może być niekorzystne, a w przypadku konieczności rozwiązania umowy kredytowej w okresie niekorzystnej sytuacji na rynku może prowadzić do powstania ogromnych strat finansowych.**
- **Skala strat z tytułu kredytu walutowego może być tak duża, że może zagrazić stabilnemu funkcjonowaniu gospodarstwa domowego.**

- **Sytuacja kredytobiorcy, który zdecydował się na zaciągnięcie długoterminowego kredytu walutowego zdeterminowana jest przez moment zaciągnięcia kredytu i** związany z danym okresem poziom kursu walutowego oraz poziom stóp procentowych (abstrahuje się od innych warunków umowy kredytowej, np. marży)
- Do połowy 2008 r. kredytobiorcy którzy zdecydowali się na kredyt w CHF odnotowywali podwójną korzyść, wynikającą z niższych stóp procentowych oraz umocnienia złotego powodującego zmniejszenie rat spłaty oraz stanu zadłużenia
Na skutek zmiany trendu na rynku złotego i jego silnego osłabienia sytuacja finansowa klientów posiadających kredyt walutowy uległa gwałtownemu pogorszeniu, polegającym na skokowym wzroście stanu zadłużenia wyrażonego w złotych - stan zadłużenia jest wyższy niż w momencie udzielenia kredytu
- **To że w chwili obecnej wysokość raty spłaty kredytów walutowych utrzymuje się na poziomie zbliżonym do tego jaki był w momencie udzielenia kredytu (i jest nadal niższa niż w przypadku kredytów złotych) wynika tylko i wyłącznie z silnej redukcji stóp procentowych dokonanych przez szwajcarski bank centralny, w rezultacie czego stawki LIBOR CHF spadły poniżej 1%. Jednak SNB kierował się interesami gospodarki szwajcarskiej, a nie polskich kredytobiorców.** Gdyby polityka monetarna w Szwajcarii została zaostrzona do sytuacji sprzed kryzysu (LIBOR CHF 3M powróciłby do poziomu około 3%), to przy niezmiennych innych warunkach, kredytobiorcy w CHF mieliby podobne lub wyższe raty spłaty, co kredytobiorcy posiadający kredyt złotowy, a jednocześnie ich zadłużenie byłoby zdecydowanie wyższe

GLÓWNE RYZYKO KLIENTÓW DETALICZNYCH ZWIĄZANE Z KREDYTAMI WALUTOWYMI

Największe zagrożenie związane z kredytami walutowymi polega na możliwości wystąpienia niekorzystnych zmian (z punktu widzenia kredytobiorcy) w sytuacji, w której kredytobiorca będzie zmuszony do przedterminowego zakończenia umowy kredytowej, np. na skutek zmniejszenia lub utraty źródeł dochodów, trudnej sytuacji rodzinnej, czy też decyzji życiowych związanych ze zmianą miejsca zamieszkania (trzeba mieć również na uwadze sytuacje w których klient chciałby dokonać przedterminowej spłaty kredytu lub też chciałby dokonać jego przewalutowania)

Gdyby doszło do takiej sytuacji to może się okazać, że pomimo iż dotychczasowe raty spłaty kredytu walutowego były niższe niż kredytu złotowego, to na skutek wzrostu stanu zadłużenia (po przeliczeniu na złote), sytuacja finansowa klienta zaciągającego kredyt walutowy jest zdecydowanie gorsza niż klienta, który zaciągnął analogiczny kredyt w złotych i płacił wyższe raty spłaty

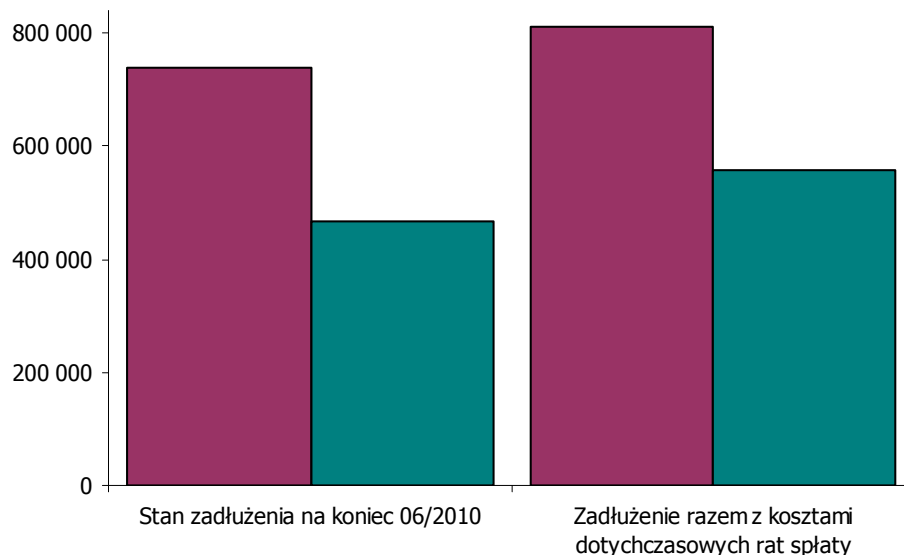
Kontynuacja przykładu:

- przedterminowe rozwiązanie umowy kredytowej
- zmiany kursów i stóp procentowych a wysokość raty spłaty

- W celu zobrazowania **potencjalnych skutków konieczności przedterminowego rozwiązania umowy** przedstawmy na prezentowanym powyżej przykładzie sytuację klienta, który ze względu na trudną sytuację finansową lub rodzinną albo zmianę planów życiowych został zmuszony do przedterminowego rozwiązania umowy kredytowej i sprzedaży nieruchomości w czerwcu br.
Założmy też, że wartość nieruchomości w momencie zakupu wynosiła również 500 tys. zł (LTV 100%), a w czerwcu br. kredytobiorcy udało się ją sprzedać w cenie nabycia i dla alternatywy rozpatrzmy warianty w których cena sprzedaży była o 10% wyższa i o 10% niższa.
Na koniec porównajmy sytuację tego klienta z sytuacją klienta, który dokonał analogicznej transakcji, ale jego kredyt został zaciągnięty w złotych.
- Sprawdźmy też, jak będzie **wpływ różnokierunkowych zmian kursów walutowych i stóp procentowych na wysokość rat spłaty**

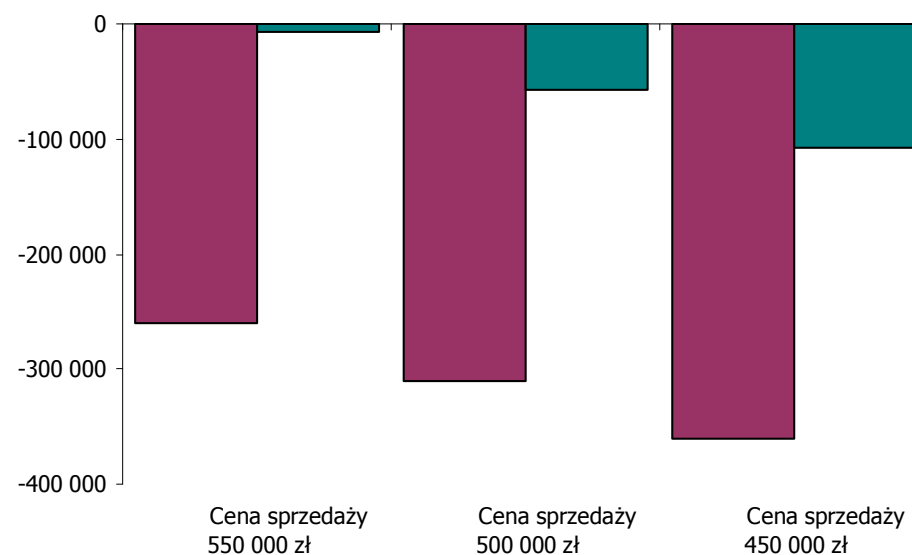
Przykład: konieczność przedterminowego rozwiązania umowy skala zysków i strat

**ZADŁUŻENIE I KOSZTY KREDYTU
(30/06/2010; zł)**



 Kredyt w CHF
 Kredyt w PLN

**ZYSK/STRATA
(30/06/2010; zł)**



W przypadku konieczności sprzedaży mieszkania znacząco poniżej kosztu jego nabycia **może się okazać, że po przeznaczeniu całości środków uzyskanych ze sprzedaży wartość zadłużenia pozostałego do spłaty będzie wyższa niż w momencie udzielenia kredytu (podobna sytuacja wystąpiłaby w przypadku niezmienności cen, ale wzrostu kursu o około 100% - w szczycie osłabienia złotego wartość CHF była o 60% wyższa)**

Przykład: wpływ zmiany kursów i stóp procentowych na wysokość raty spłaty

Kurs CHF/PLN	LIBOR CHF 3M									
	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00
1,80	1 751	1 915	2 079	2 243	2 406	2 570	2 734	2 898	3 061	3 225
2,00	1 946	2 128	2 310	2 492	2 674	2 856	3 038	3 220	3 402	3 584
2,20	2 140	2 341	2 541	2 741	2 941	3 141	3 341	3 542	3 742	3 942
2,40	2 335	2 553	2 772	2 990	3 208	3 427	3 645	3 864	4 082	4 300
2,60	2 530	2 766	3 003	3 239	3 476	3 712	3 949	4 186	4 422	4 659
2,80	2 724	2 979	3 234	3 488	3 743	3 998	4 253	4 507	4 762	5 017
3,00	2 919	3 192	3 465	3 738	4 011	4 284	4 556	4 829	5 102	5 375
3,20	3 113	3 404	3 696	3 987	4 278	4 569	4 860	5 151	5 443	5 734
3,40	3 308	3 617	3 927	4 236	4 545	4 855	5 164	5 473	5 783	6 092
3,60	3 502	3 830	4 158	4 485	4 813	5 140	5 468	5 795	6 123	6 450
3,80	3 697	4 043	4 388	4 734	5 080	5 426	5 772	6 117	6 463	6 809

- Symulacja oparta jest o wcześniej opisany przykład, przy czym ograniczono się do symulacji sytuacji klienta, który otrzymał kredyt 30/06/2008
- **Rata spłaty jest niska dopóki stopy LIBOR CHF są niskie.** Ich wzrost spowoduje znaczny wzrost obciążeń klientów mających kredyt w CHF (jeżeli jednocześnie zmniejszyłby się dysparytet pomiędzy stopami WIBOR i LIBOR CHF to okazałoby się, że kredytobiorcy posiadający zadłużenie w CHF mają nie tylko zdecydowanie wyższe zadłużenie, ale również ich rata spłaty jest wyższa)

PODSTAWOWE WNIOSKI



- **Mówiąc o kredytach walutowych należy dostrzegać pełny obraz sytuacji i wszystkie ryzyka z nimi związane, a nie patrzeć tylko i wyłącznie przez pryzmat wysokości rat spłaty w momencie podejmowania decyzji o zaciągnięciu kredytu.** Ze względu na obecny dysparytet stóp procentowych naturalne jest, że w momencie zaciągnięcia kredytu rata spłaty musi być niższa niż analogicznego kredytu złotowego (o ile marża banku, skala spreadu oraz inne opłaty nie zniwelują tej różnicy), ale **ani poziom stóp procentowych, ani poziom kursów walutowych nie jest dany raz na zawsze** tylko ulega zmianom



- **Zobowiązanie w walucie obcej może przynieść korzyści tylko pod warunkiem, że w całym okresie spłaty kredytu stopy procentowe i relacje kursów walutowych będą kształtowały się korzystnie z punktu widzenia kredytobiorcy** (lub zmiany pozytywne będą przeważać). Jeżeli jednak na rynku zajdą niekorzystne zmiany (z punktu widzenia kredytobiorcy) to może dojść do sytuacji, w której kredyt walutowy zacznie generować stratę w porównaniu do kredytu udzielonego w złotych. **Strata może być bardzo wysoka i nieodwracalna w przypadku konieczności przedterminowego rozwiązania umowy kredytowej.** W przypadku przeciętnych gospodarstw domowych straty mogą być tak duże, że będą wiązały się z koniecznością poniesienia bardzo dużych wyrzeczeń a w skrajnych sytuacjach mogą zagrozić ich stabilnemu funkcjonowaniu



- **Kredyty walutowe są odpowiednim produktem dla osób otrzymujących stałe płatności w walutach będących przedmiotem kredytu, które w naturalny sposób zabezpieczone są przed ryzykiem niekorzystnych zmian kursów walut.** Produkt ten może być również wykorzystywany przez gospodarstwa o mocnej i stabilnej sytuacji finansowej, w przypadku których nawet bardzo silny i trwały wzrost kosztów kredytu nie spowoduje zaburzeń w ich funkcjonowaniu

Ryzyka związane z kredytami walutowymi dotyczą nie tylko kredytobiorców, ale i banków

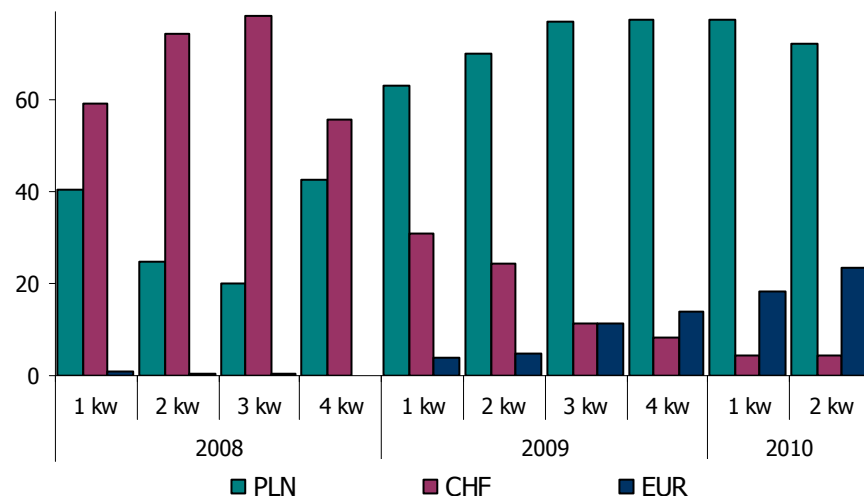
- **To samo ryzyko kredytowe występuje po stronie banków. Gdyby doszło do sytuacji w której przedstawiony przykład ziściłby się w dużej skali to sytuacja niektórych banków uległaby gwałtownemu pogorszeniu.** O tym, że są to scenariusze, które muszą być brane przez banki pod uwagę, świadczy
 - skala deprecjacji złotego, do jakiej doszło w II połowie 2008 r. i na początku 2009 r. (w szczytowym punkcie osłabienia złotego wartość USD była o ponad 80%, CHF o 60%, a EUR o blisko 50% wyższa niż w szczycie umocnienia PLN) lub w II kwartale br.,
 - skala zaangażowania banków w finansowanie rynku nieruchomości, a zwłaszcza w walutach obcych (z badań ankietowych wynika, że w szczytowym okresie umocnienia złotego w I połowie 2008 r. udzielono około 90 tys. kredytów walutowych, na łączną kwotę około 22 mld zł z czego około 60% stanowiły kredyty o bardzo wysokim wskaźniku LTV).
 - wysoka wartość przeciętnej ekspozycji na 1 klienta,
 - skala spadków cen nieruchomości na niektórych rynkach
- **Bardzo wysoki udział kredytów walutowych (opartych do tego na bardzo wysokim LTV) powoduje, że w przypadku niekorzystnych zmian na rynku walutowym następuje wzrost ryzyka na skutek gwałtownego wzrostu LTV** (innymi słowy spada poziom zabezpieczenia banku), który może być pogłębiony w przypadku spadku cen nieruchomości
- Warto postawić pytanie retoryczne, jak zachowałby się portfel kredytów mieszkaniowych, a zwłaszcza walutowych, gdyby w 2009 r. nie doszło do złagodzenia kryzysu, ale do jego zaostrzenia (silne pogorszenie sytuacji na rynku pracy, dalsze osłabienie złotego)

Ryzyka związane z bardzo wysokimi poziomami LTV i bardzo długimi okresami kredytowania

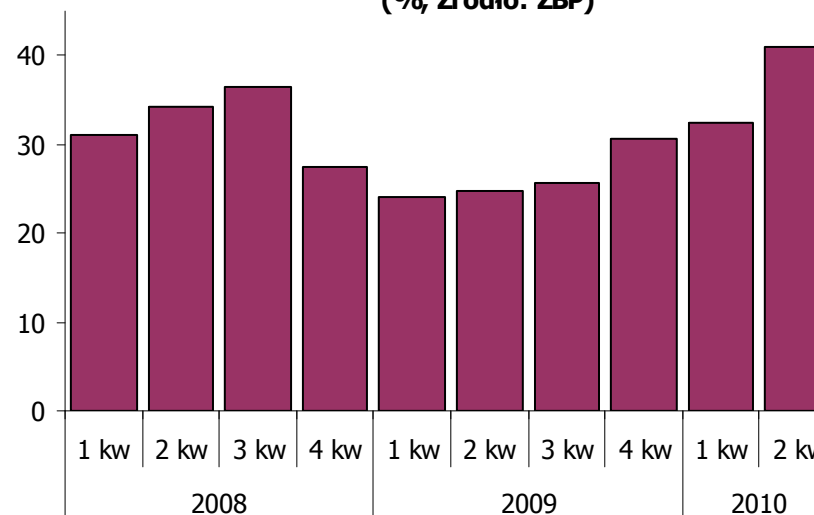
- Kredyty mieszkaniowe jak każdy produkt bankowy generuje ryzyko. **Skala ryzyka wzrasta wraz ze wzrostem poziomu LTV udzielanych kredytów.** Jednocześnie wbrew pozorom wzrost cen na rynku nieruchomości nie sprzyja zmniejszeniu skali ryzyka. Tak się dzieje tylko do pewnego momentu. W momencie **kiedy nastąpi załamanie spirali cen rozpoczyna się proces generowania strat, które będą tym większe im większa była skala lewarowania klientów i im większy był skok cen.** Dlatego **z punktu widzenia bezpieczeństwa systemu bankowego niezbędne jest nie przekraczanie pewnych wartości LTV,** które zapewnią bankom zwrot pożyczonych środków, w przypadku konieczności sprzedaży nieruchomości poniżej kosztu zakupu.
- Zachodzi uzasadniona **obawa, że część kredytów o LTV na poziomie zbliżonym do 100% lub wyższym oraz długim okresie kredytowania została udzielona klientom o słabszej sytuacji finansowej,** którzy nie przeszliby bardziej konserwatywnej weryfikacji zdolności kredytowej.
- **Udzielanie kredytów o LTV 80% lub wyższym oraz o długim okresie kredytowania** (generalnie powyżej 30 lat, ale trzeba mieć na uwadze, że z punktu widzenia osoby 40-letniej długi okres kredytowania będzie oznaczał 25 lat) **pozbawia banki jednego z kluczowych narzędzi skutecznej restrukturyzacji.**
- **Ponad połowa portfela kredytowego zlokalizowana jest w bankach, które posiadają ten wskaźnik na poziomie wynoszącym 80% i więcej.**
- W przypadku kredytów o wysokim LTV pojawia się **pytanie o skalę potencjalnych strat, gdyby doszło do konieczności realizacji przez banki zabezpieczeń (w postaci sprzedaży mieszkań) na masową skalę. Gdyby doszło do takiej sytuacji to nastąpiłoby załamanie cen na rynku nieruchomości, a banki zapewne poniosłyby straty** (jednocześnie nastąpiłby wzrost LTV pozostałego portfela). **W przypadku banków posiadających bardzo duży udział kredytów walutowych skala strat byłaby istotnie wyższa** (powstanie sytuacji kryzysowej zapewne przełożyłoby się również na osłabienie złotego).

Powrót banków do szerokiego finansowania w walutach obcych kredytów o bardzo wysokim LTV i bardzo długim okresie kredytowania

**STRUKTURA WALUTOWA
NOWO UDZIELANYCH KREDYTÓW
(%, Źródło: ZBP)**



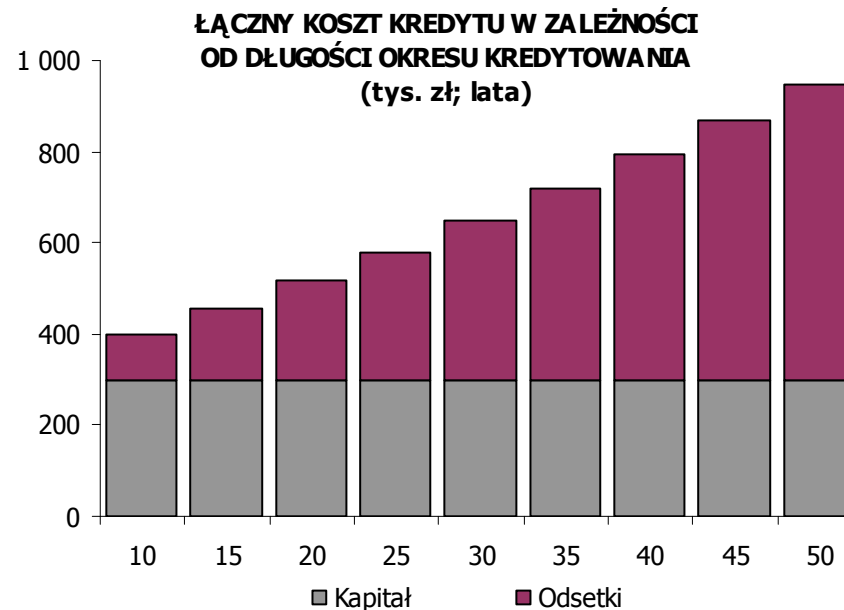
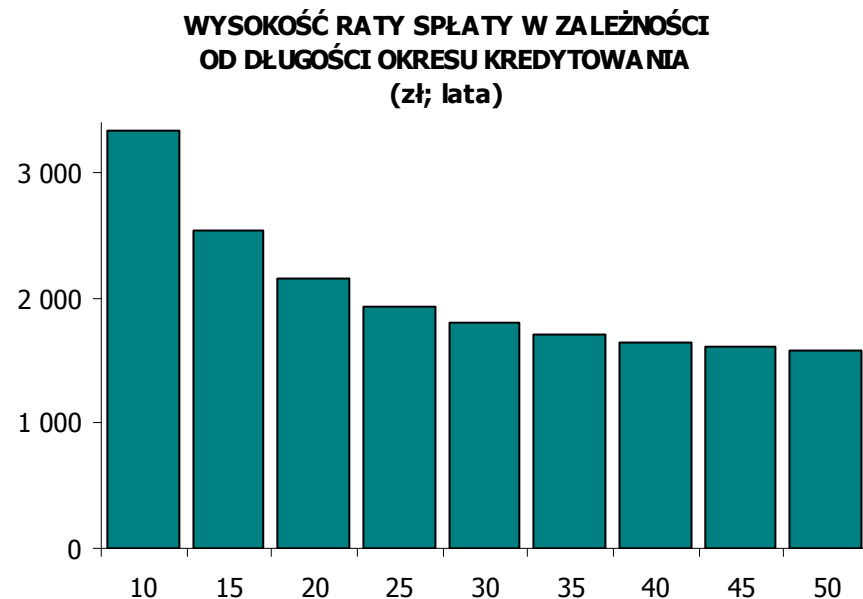
**UDZIAŁ KREDYTÓW O LTV > 80%
W NOWO UDZIELANYCH KREDYTACH
(%, Źródło: ZBP)**



W drugim kwartale br.

- **udział kredytów walutowych w nowo udzielanych kredytach wzrósł do blisko 30%** (nastąpiła jedynie zmiana waluty polegająca na „wyparciu” CHF przez EUR)
- **udział kredytów o LTV przekraczającym 80% wyniósł ponad 40%** (kredyty o LTV przekraczającym 100% stanowiły ponad 10% nowo udzielanych kredytów)
- udział kredytów o okresie kredytowania powyżej 25 lat wzrósł do 64%

Wydłużenie okresu kredytowania nie zawsze jest w interesie kredytobiorcy



Założenia: Kredyt na 300 tys. zł; stopa procentowa 6%; spłata wg systemu rat stałych

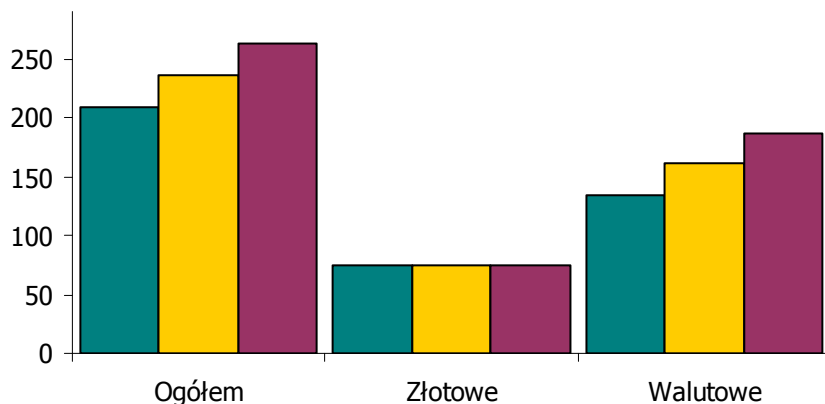
- Wydłużenie okresu kredytowania ma sens tylko do pewnego momentu
- **Nadmierne wydłużanie okresu kredytowania** (przekraczanie okresu 25-30 lat) **nie pomaga kredytobiorcom**, a powoduje jedynie gwałtowny wzrost kosztów odsetkowych

Polityka kredytowa polskich banków odbiega od standardów stosowanych w większości wysoko rozwiniętych krajów UE

	Typowy poziom LTV dla kredytobiorców dokonujących pierwszego zakupu nieruchomości	Typowy okres zapadalności	Wzrost wymogów kapitałowych po przekroczeniu określonego poziomu LTV
Strefa euro	79		
Malta	63	30-40	
Włochy	65	22	LTV > 80%
Słowenia	65	20 i więcej	
Niemcy	70	25-30	
Portugalia	71	30-40	LTV > 75%
Hiszpania	73	30	LTV > 80%
Grecja	73	15-20	LTV > 75%
Belgia	80	20	
Cypr	80	20-25	
Finlandia	81	20-25	LTV > 70%
Irlandia	83	31-35	LTV > 75%
Austria	84	30	
Luxembourg	87	20 i więcej	
Francja	91	19	
Holandia	101	30	

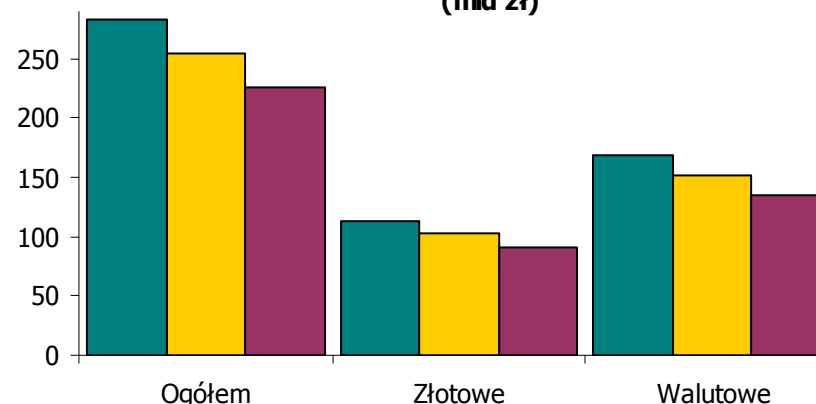
Zmiana wartości portfela kredytowego i wartości nieruchomości objętych kredytami pod wpływem zmian cen na rynku nieruchomości i kursów walut

WARTOŚĆ PORTFELA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
(mld zł)



■ Stan na koniec 2009
■ Spadek cen mieszkań o 10% i wzrost CHF o 20%
■ Spadek cen mieszkań o 20% i wzrost CHF o 40%

WARTOŚĆ NIEMUCHOMOŚCI
STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE
(mld zł)

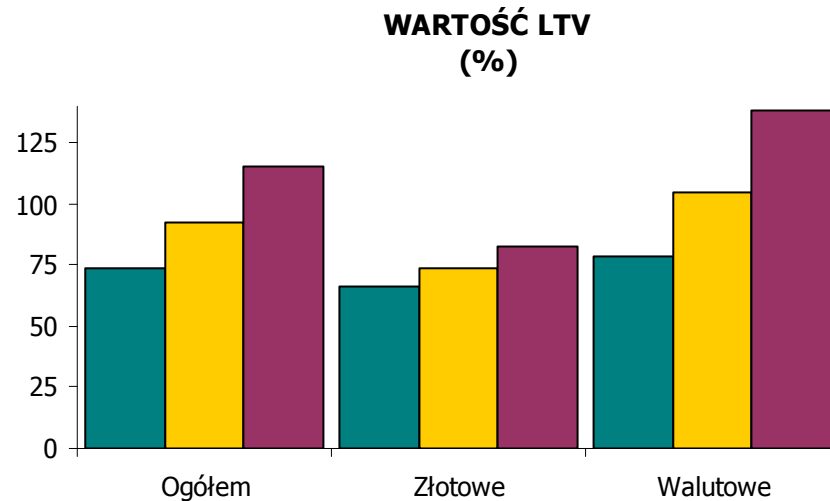


■ Stan na koniec 2009
■ Spadek cen mieszkań o 10% i wzrost CHF o 20%
■ Spadek cen mieszkań o 20% i wzrost CHF o 40%

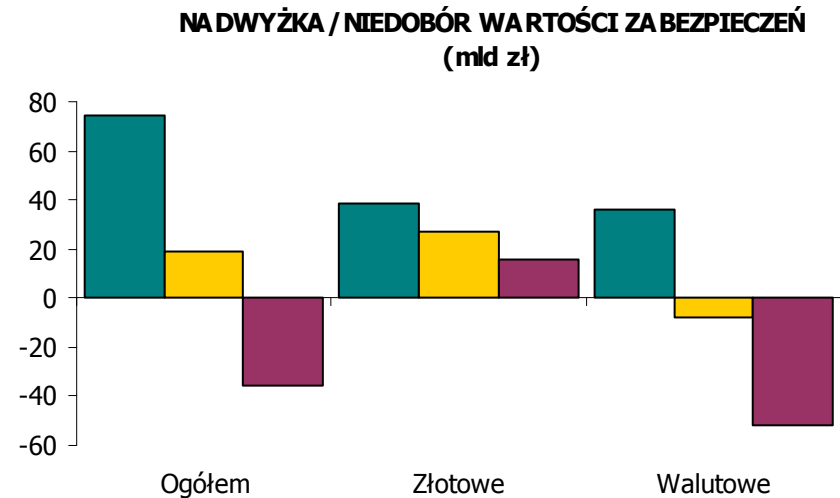


- **Wysoki poziom LTV** nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych **powoduje, że banki wystawione są na wysokie ryzyko w sytuacji spadku cen na rynku nieruchomości.**
- **W przypadku kredytów walutowych, połączenie spadku cen nieruchomości i osłabienia złotego prowadzi do gwałtownego wzrostu LTV tego portfela, a tym samym ryzyka kredytowego** (z jednej strony następuje wzrost wartości portfela kredytowego, a z drugiej spadek wartości zabezpieczeń).

Poziom LTV oraz nadmiar/niedobór wartości nieruchomości objętych kredytami w stosunku do wartości kredytów



■ Stan na koniec 2009
 ■ Spadek cen mieszkań o 10% i wzrost CHF o 20%
 ■ Spadek cen mieszkań o 20% i wzrost CHF o 40%

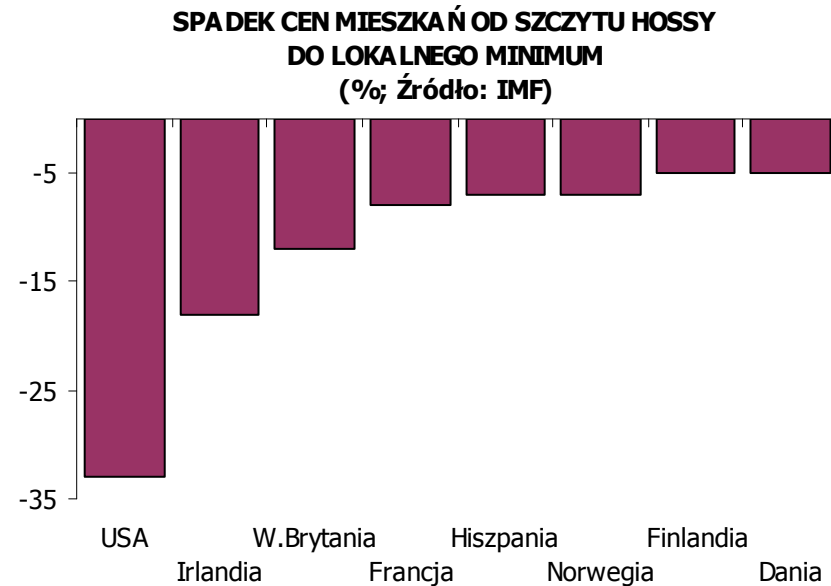
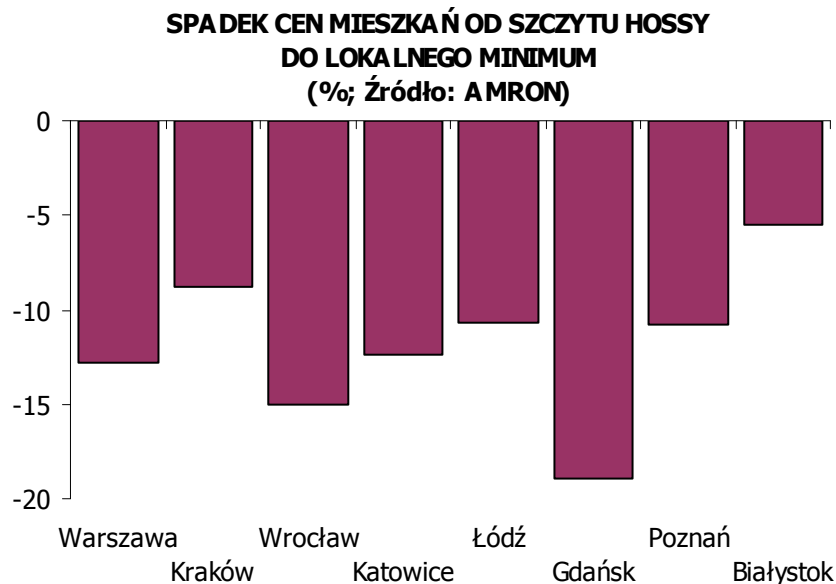


■ Stan na koniec 2009
 ■ Spadek cen mieszkań o 10% i wzrost CHF o 20%
 ■ Spadek cen mieszkań o 20% i wzrost CHF o 40%



- **W przypadku kredytów walutowych, nawet ograniczony spadek cen nieruchomości i ograniczone osłabienie złotego, powoduje że wartość udzielonych kredytów przewyższa wartość nieruchomości stanowiących ich podstawowe zabezpieczenia.** W przypadku silnego pogorszenia spłacalności kredytów może to doprowadzić do powstania strat w bankach, których portfel kredytów mieszkaniowych zdominowany jest przez kredyty walutowe (lub też stanowią one jego dużą część)
- **Portfel kredytów złotych ma niższą średnią wartość LTV,** a ponadto nie jest narażony na ryzyko zmian wartości LTV pod wpływem zmian kursów walut
- Należy mieć na uwadze, że banki udzieliły bardzo dużej ilości kredytów o wysokim LTV i do tego w walutach obcych. W związku z tym faktyczne ryzyko kredytowe jest wyższe niż wynika to z analizy danych ogółem w skali całego sektora (które są „zaniżone” przez kredyty udzielone przed/na początku hossy oraz kredyty o niskim LTV).

Koniunktura na rynku nieruchomości jest zmienna spadki cen mogą być znaczące



- Wydaje się, że rynek nieruchomości wszedł w fazę stabilizacji cen. Jednak doświadczenie kryzysu uczy, że **banki muszą stosować konserwatywne podejście w ocenie perspektywy cen na rynku nieruchomości (jak też w ocenie przyszłej sytuacji dochodowej kredytobiorców)**, gdyż w przypadku dekonjunktury spadki cen mogą być znaczące
- Należy mieć na uwadze, że skala spadków cen w niektórych niesprzedanych do końca projektach deweloperskich jest znacząco większa niż wynika to ze średnich cen transakcyjnych

Inne ryzyka związane z kredytami mieszkaniowymi

- **Ryzyko generowane przez kredyty w ramach programu RnS wynikające ze skokowego wzrostu rat spłaty po zakończeniu okresu dopłat.** Tego typu produkty były jedną z przyczyn obecnego kryzysu i m.in. Komitet Bazylejski wskazuje na konieczność zaniechania takich praktyk.
- W Polsce **brak doświadczeń w zakresie funkcjonowania kredytów hipotecznych na tak dużą skalę jak to ma miejsce obecnie.** W szczególności brak doświadczeń z sytuacjami kryzysowymi i koniecznością realizacji przez banki zabezpieczeń na masową skalę (czyli sprzedaży mieszkań). W tym kontekście istotne ryzyko może wiązać się z powszechnie stosowanym **systemem ubezpieczeń kredytów.** Trudno jest przewidzieć, jak sprawdzi się ten system w sytuacji gdyby doszło do konieczności wypłaty przez ubezpieczycieli świadczeń na masową skalę.
- **Ograniczona płynność obrotu** na rynku nieruchomości
- O ile udział kredytów mieszkaniowych w PKB jest niższy niż w większości krajów UE (należy jednak pamiętać o tym, że udział aktywów PKB jest zdecydowanie niższy niż w innych krajach UE) to z drugiej strony **udział kredytów mieszkaniowych w sumie bilansowej polskiego sektora bankowego zdecydowanie przewyższa średnie wartości w krajach UE.** To pokazuje jak **silne jest uzależnienie polskich banków od jakości portfela tych kredytów i sytuacji na rynku mieszkaniowym, a ze względu na bardzo wysoki udział kredytów walutowych również od sytuacji na rynku walutowym.**
- **Wysoki udział kredytów walutowych dla gospodarstw domowych może stanowić jedną z przesłanek do obniżenia ratingu Polski**

Polskie banki są bardziej „uzależnione” od jakości portfela kredytów mieszkaniowych niż banki w większości krajów UE

Udział kredytów mieszkaniowych - stan na koniec 2008 (%) ; Źródło: ECB

	w aktywach	w PKB
Estonia	28,3	39,3
Dania	23,2	108,9
Litwa	22,9	18,8
Łotwa	22,2	31,0
Portugalia	21,8	63,3
Hiszpania	19,3	59,6
Polska	17,7	12,9
Finlandia	17,6	36,6
Holandia	16,8	63,2
Czechy	14,9	15,5
Szwecja	14,3	39,1
Grecja	14,1	26,9
Słowacja	13,0	13,2
Niemcy	12,2	38,5
Węgry	11,8	13,9
EU27	11,3	38,2
Bułgaria	10,8	11,7
Francja	9,6	35,4
W. Brytania	8,9	43,3
Irlandia	8,1	61,9
Włochy	7,3	16,8
Cypr	7,3	50,6
Słowenia	6,9	9,2
Belgia	6,8	25,1
Austria	6,7	25,3
Rumunia	6,1	3,8
Malta	5,3	38,7
Luksemburg	1,7	43,5

Obecnie udział kredytów mieszkaniowych w aktywach wynosi około 22% dla porównania w 2004 niespełna 7%

W latach 2005-2010 nastąpił w Polsce skokowy wzrost roli kredytów mieszkaniowych w bilansach banków i w gospodarce

Obecnie udział kredytów mieszkaniowych w PKB wynosi około 17%-18% dla porównania w 2004 niespełna 4%

Należy pamiętać o niskiej relacji aktywów do PKB

Negatywne konsekwencje zbyt dużego poluzowania polityki kredytowej

- **Wzrost ryzyka systemu bankowego**
- **Gwałtowny rozwój akcji kredytowej w latach 2005-2008, opartej na bardzo wysokich wskaźnikach LTV i bardzo długich okresach kredytowania był jedną z głównych przyczyn skokowego wzrostu cen nieruchomości.**

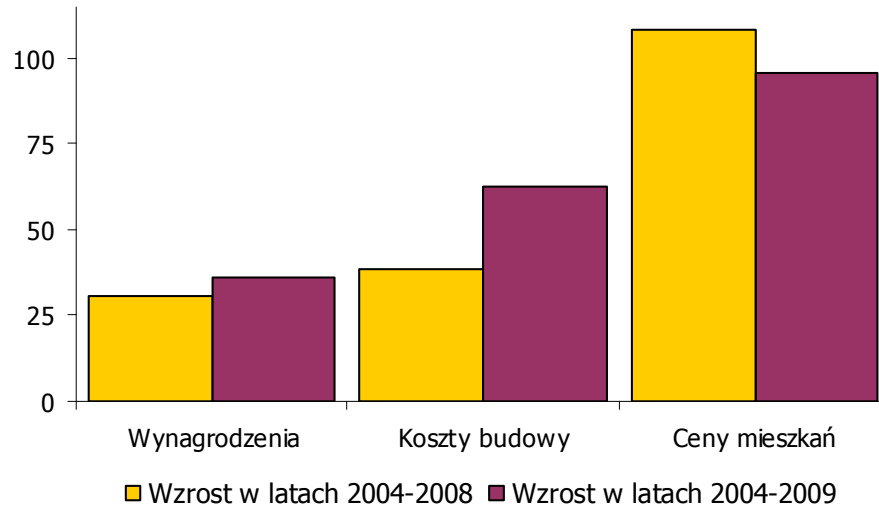
Na skutek nienadążania podaży, za popytem (stymulowanym przez gwałtowny wzrost masy kredytu), ceny przestały być kształtowane przez koszty i marżę, a zaczęły kształtować się pod wpływem dostępności kredytów i skłonności gospodarstw domowych do zadłużania. W konsekwencji doszło do zmniejszenia dostępności mieszkań dla przeciętnych gospodarstw. To z kolei wywołuje negatywne skutki społeczno-ekonomiczne - powstaje „błędne koło”:

- wzrost cen spowodował ograniczenie popytu, spadek obrotu na rynku, deweloperzy obniżają standardy mieszkań w znacznym stopniu w drodze zmniejszenia ich metrażu, przy próbie utrzymania wysokiej marży
- **przeciętne gospodarstwa domowe** w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych **podejmują decyzje o nadmiernym zadłużeniu, co powoduje wzrost ryzyka w sektorze bankowym i całej gospodarce**
- Skarb Państwa ponosi koszty dopłat do kredytów mieszkaniowych

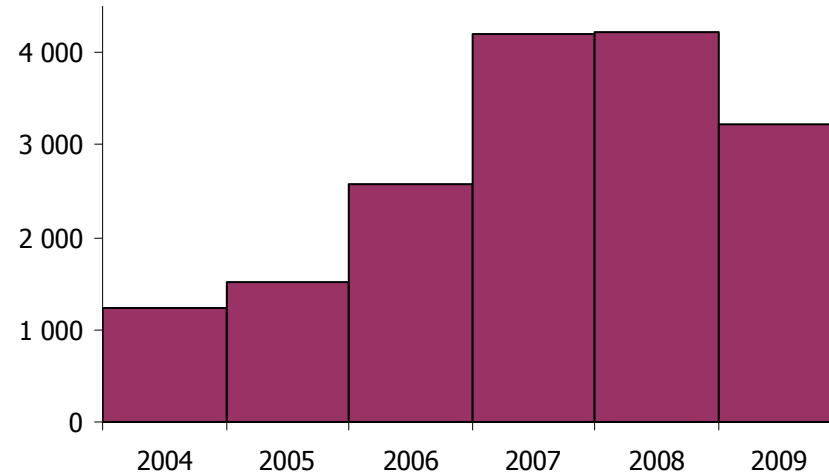
Problemem nie jest kwestia dostępności kredytów, ale ceny nieruchomości, które przekraczają możliwości finansowe przeciętnych gospodarstw domowych lub „zmuszają je” do zaciągania nadmiernych zobowiązań finansowych.

Konieczne są działania mające na celu zwiększenie podaży i konkurencji na rynku nieruchomości, w celu zwiększenia dostępności mieszkań dla przeciętnych gospodarstw domowych. Działania te przyczyniłyby się do zmniejszenia przyszłego ryzyka kredytowego, czyli wzrostu bezpieczeństwa systemu bankowego.

**WZROST WYNA GRODZEŃ,
KOSZTÓW BUDOWY I CEN MIESZKAŃ
(%; Źródło: GUS, PONTINFO)**



**RÓŻNICA POMIĘDZY ŚREDNIMI CENAMI MIESZKAŃ
A KOSZTAMI BUDOWY
(zł; Źródło: GUS, PONTINFO)**



- „Napływ na rynek” taniego i łatwo dostępnego kredytu, w niespotykanej wcześniej skali, zburzył równowagę i spowodował gwałtowny wzrost cen nieruchomości (podaż nie nadążała za masą napływającego kredytu)
- Bardzo silny wzrost cen mieszkań doprowadził do spadku ich dostępności dla przeciętnych gospodarstw domowych
- **Bardzo wysokie ceny mieszkań powodują wzrost ryzyka systemowego – przeciętne gospodarstwa domowe „zmuszone są” do zaciągania bardzo wysokich zobowiązań**, które niejednokrotnie znajdują się na pograniczu ich możliwości finansowych lub je przekraczają
- Konieczne są działania prowadzące do długookresowej stabilizacji cen i zwiększenia dostępności mieszkań dla przeciętnych gospodarstw domowych w drodze poprawy relacji dochody/ceny i dochody/kredyt

Przykład: Symulacja maksymalnej średniej ceny metra mieszkania w Warszawie w zależności od sytuacji dochodowej

Miesięczne wynagrodzenie brutto	3 000	4 000	5000	6 000	7 000	8 000	9 000
Miesięczny dochód brutto rodziny	6 000	8 000	10 000	12 000	14 000	16 000	18 000
Miesięczne dochody netto rodziny	4 293	5 699	7 275	8 850	10 425	12 001	13 373
Miesięczne wydatki	2 417	3 209	4 096	4 982	5 869	6 757	7 529
Oszczędności	0	0	0	0	0	0	0
Maksymalna rata spłaty	1 876	2 491	3 179	3 868	4 556	5 245	5 844
Max kredyt na 30 lat							
- stopa 6,5%	296 847	394 038	502 962	611 885	720 809	829 761	924 608
- stopa 7,5%	268 340	356 198	454 662	553 125	651 588	750 078	835 817
- stopa 8,5%	244 016	323 910	413 448	502 986	592 524	682 086	760 053
Max cena metra mieszkania 65 m.kw.							
- stopa 6,5%	4 567	6 062	7 738	9 414	11 089	12 766	14 225
- stopa 7,5%	4 128	5 480	6 995	8 510	10 024	11 540	12 859
- stopa 8,5%	3 754	4 983	6 361	7 738	9 116	10 494	11 693

Badaniu podlega trzyposobowe gospodarstwo domowe – dwoje dorosłych z jednym dzieckiem;

- oboje małżonkowie zarabiają tyle samo (w 2009 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Warszawie było poniżej 5000 zł);
- małżonkowie wspólnie rozliczają się wobec urzędu skarbowego (pomijają kwestię ulgi na dzieci);
- można przyjąć, że miesięczny koszt utrzymania 3 osobowej rodziny w Warszawie wynosi około 4096 zł (na podstawie badania GUS „Budżety gospodarstw domowych w 2008 r.”)
- zakupowi podlega mieszkanie o powierzchni 65 m.kw. (przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w Warszawie była wyższa, ale przyjęto, że mieszkanie o powierzchni 65 m można uznać za wystarczające);
- mieszkanie zostaje zakupione na 30 letni kredyt w złotych, spłacany w równych ratach, LTV 100%;
- przyjmuje się wariant w którym wysokość rat spłaty powoduje, że gospodarstwo domowe nie może utworzyć oszczędności;
- pomijają kwestię wzrostu wynagrodzeń (nie można zakładać, że przez cały okres kredytowania oboje małżonków będzie mieć pracę; oprócz wzrostu zarobków rosną koszty utrzymania; wzrost wynagrodzeń przeznaczony jest na tworzenie oszczędności, etc.)

- **Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego**
 - kredyt w którym **LTV przekracza 80%** postrzegany jest jako **produkt o podwyższonym ryzyku**,
 - w przypadku kredytów o **LTV przekraczającym 95% i okresie kredytowania dłuższym niż 25 lat** używa się sformułowania **produkt o „z wielokrotnionym ryzyku”**
- **Komisja Europejska** - „Responsible Mortgage Lending & Borrowing”
 - kredytodawca powinien odmówić kredytu, jeżeli ocena zdolności kredytowej wskazuje, że zachodzą wątpliwości co do jego spłaty
 - kredyt musi być dostosowany do sytuacji finansowej kredytobiorcy
- **Austria** (jesień 2008) – zakaz udzielania kredytów walutowych gospodarstwom domowym
- **Węgry** (marzec 2010). Maksymalny poziom LTV:
 - HUF 75%,
 - EUR 60%,
 - CHF i inne 45%

Konieczność wprowadzenia regulacji argumentowano wzrostem systemowego ryzyka, jakie nastąpiło na skutek obniżenia standardów kredytowych. Doprowadziło to do sytuacji w której **część gospodarstw podejmuje decyzję o zaciąganiu zobowiązań, które stanowią zbyt wysokie obciążenie ich dochodów lub też przekraczają realne możliwości spłaty. Stosowane przez banki praktyki doprowadziły też do powstania nierównowagi w gospodarce i mogą doprowadzić do destabilizacji całego systemu finansowego - banki prowadząc własną działalność nie uwzględniają i nie są w stanie uwzględnić wszystkich ryzyk systemowych wynikających z ich działalności.** Jednocześnie stwierdzono, że o ile ustanowienie limitów może w krótkim okresie nieznacznie zmniejszyć tempo ożywienia, to **skala korzyści w postaci bardziej zrównoważonego wzrostu gospodarki w przyszłości i ograniczenia systemowego ryzyka jest przeważająca.**

- **Doświadczenia wynikające z kryzysu finansowego**
- **Brak zasadniczej samoregulacji ze strony banków.** Wystarczyła pewna poprawa sytuacji na rynkach finansowych, aby banki powróciły do praktyk generujących duże ryzyko na poziomie jednostkowego klienta, banku i całego sektora bankowego
- **Wzrost ryzyka systemowego, mogący w doprowadzić do wywołania zjawisk kryzysowych**
- **Stosowania produktów narażających przeciętne gospodarstwa domowe na poniesienie bardzo dużych strat, mogących zagrażać ich stabilnemu funkcjonowaniu**
- **Zachwianie równowagi na rynku nieruchomości i zmniejszenie dostępności mieszkań**
- **Kroki podejmowane na arenie międzynarodowej oraz w poszczególnych krajach**
- **Ograniczenie praktyk, które mogą wpłynąć negatywnie na rating Polski**

Polemika z wybranymi argumentami przeciwników regulacji

- **Wprowadzenie regulacji spowoduje wzrostów kosztów działania banków:**
 - **koszty dotychczasowych praktyk są zdecydowanie wyższe niż koszty adaptacji do wymogów regulacji**
 - niezrozumiałe jest sugerowanie niecelowości poniesienia kosztów, które zwiększą poziom bezpieczeństwa działania poszczególnych instytucji i całego systemu bankowego,
 - **koszty odpisów z tytułu utraty wartości kredytów przenoszone są na klientów**, którzy rzetelnie spłacają swoje zobowiązania (w postaci wyższej ceny produktu), deponentów (w postaci niższego oprocentowania depozytów) **oraz właścicieli** (niższa dywidenda lub jej brak).
- **Wprowadzenie regulacji spowoduje ograniczenie dostępu do kredytów:**
 - **dobry kredyt to nie tylko kredyt, który zostanie spłacony, ale też taki, który nie powoduje nadmiernego obciążenia finansowego klienta**, mogącego w razie niepomyślnego rozwoju jego sytuacji dochodowej doprowadzić do problemów z obsługą zadłużenia lub jej zaprzestania,
 - po pewnym okresie dostosowawczym i przy zapewnieniu długoterminowej stabilizacji cen nieruchomości nastąpi zwiększenie dostępności mieszkań i kredytów, dla przeciętnych gospodarstw domowych. Obecnie przeciętne gospodarstwa domowe nie są w stanie uzyskać finansowania (ze względu na bardzo wysokie ceny nieruchomości i relatywnie niskie dochody) lub też zaciągnięcie przez nie kredytu prowadzi do bardzo silnych wyrzeczeń (obniżenie standardu życia) i grozi zaprzestaniem obsługi zadłużenia po upływie pewnego okresu czasu (materializacja ryzyka kredytowego). Zwiększenie dostępności mieszkań dla przeciętnych gospodarstw domowych w drodze poprawy relacji dochody/ceny, a tym samym relacji dochody/kredyt, spowoduje zmniejszenie ryzyka kredytowego w skali całego sektora, jak też poprawi płynność obrotu na rynku nieruchomości.
- Wprowadzenie regulacji spowoduje zahamowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego
 - biznes deweloperski wciąż bardzo dochodowy
 - problemem nie jest dostępność kredytów, ale ceny mieszkań przekraczające możliwości finansowe przeciętnych gospodarstw

Uwagi końcowe

Dziękuję !