

RAPORT O SYTUACJI BANKÓW W 2011  
URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO

WARSZAWA, 2012

**Str 10.**

Za niekorzystną należy uznać strukturę walutową portfela kredytowego, w której dominują kredyty walutowe (ponad 700 tys. kredytów o wartości blisko 200 mld zł, stanowiących ponad 60% całego portfela kredytowego). **Generują one różne rodzaje ryzyka, zarówno po stronie klientów, jak i banków. W szczególności wynikają one z ryzyka kursowego oraz oczekiwanego w przyszłości znacznego wzrostu stóp procentowych instrumentów walutowych. Dodatkowo należy mieć na uwadze kwestię ryzyka związanego z finansowaniem tych kredytów, negatywnym postrzeganiem przez część uczestników rynku finansowego i agencje ratingowe oraz ich negatywny wpływ na skuteczność oddziaływania RPP.** Niekorzystnym zjawiskiem jest przy tym wysoki udział w portfelu kredytów walutowych o dużych kwotach (23,1% wartości portfela stanowiły kredyty walutowe w wysokości powyżej 500 tys. zł, co było skutkiem osłabienia złotego, ale też wskazuje na skalę potencjalnych zagrożeń dla banków i ich klientów).

Z punktu widzenia kredytobiorców, największe zagrożenie polega na wystąpieniu niekorzystnych zmian kursów walut w sytuacji, w której będą oni zmuszeni do przedterminowego zakończenia umowy kredytowej. W takiej sytuacji, muszą liczyć się z możliwością poniesienia wysokich strat, które w przypadku kredytobiorców o przeciętnych dochodach mogą zagrozić stabilnemu funkcjonowaniu ich rodzin. **Z punktu widzenia banku, ryzyko związane z kredytami walutowymi polega na możliwości silnego pogorszenia spłacalności tych kredytów w okresie osłabienia kursu złotego i dekonjunkury na rynku nieruchomości. W takiej sytuacji, portfel kredytów walutowych zacznie generować straty, które mogą doprowadzić do istotnego pogorszenia sytuacji finansowej banków, których biznes jest w znacznym stopniu uzależniony od jakości portfela kredytów mieszkaniowych. Badania**

**"Badania UKNF przeczą tezie o wyższej jakości kredytów walutowych.** Według stanu na koniec 2011 r. jakość kredytów walutowych i złotych była zbliżona, a wyższy udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów złotych wynikał z przewalutowania części zagrożonych kredytów walutowych na złote (po skorygowaniu udział kredytów zagrożonych w kredytach złotych wynosił 2,45%, a walutowych 2,27%). **W tym kontekście trzeba dodać, że badania UKNF przeczą też tezie, że kredyty walutowe zostały udzielone osobom o wyższych dochodach** (ponad 250 tys. kredytów zostało udzielonych kredytobiorcom, w przypadku których dochód netto nie przekraczał 4 tys. zł, a ponad 150 tys. kredytobiorcom, których dochód netto był w granicach 4-6 tys. zł, co zważywszy na to, że często kredyty te były zaciągane przez dwóch kredytobiorców należy uznać za wartości przeciętne)."

**Str. 11**

Kreowana przez banki akcja kredytowa w obszarze kredytów mieszkaniowych generuje szereg rodzajów ryzyka, nie tylko dla banków i ich klientów, ale też dla całej gospodarki. Mając na uwadze wskazane rodzaje ryzyka i negatywne zjawiska, konieczna jest zasadnicza zmiana dotychczasowego modelu rozwoju kredytów mieszkaniowych.

Wyższa przedterminowa spłata kredytów złotych wynika m.in. z niższej przeciętnej wartości umowy kredytowej oraz braku negatywnego wpływu zmian kursów walutowych na skalę zadłużenia (osłabienie złotego spowodowało wzrost zadłużenia kredytobiorców posiadających zadłużenie w walutach obcych, który uniemożliwia im lub czyni nieopłacalną przedterminową spłatę kredytu - zob. dalej).

Należy mieć na uwadze, że możliwa jest sytuacja, w której spłata kredytu wynika z przejścia klienta do innego banku (oferującego lepsze warunki) lub też przedterminowej spłacie podlega „zły” kredyt (zamknięcie umowy). Niemniej jednak nie wydaje się, aby to eliminowało zjawisko wyższej przedterminowej spłaty kredytów złotych i jego wpływu na jakość portfela kredytów złotych.

W tym miejscu trzeba też się odnieść do różnic w ocenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych, jaka występuje pomiędzy danymi publikowanymi przez UKNF i BIK. Po pierwsze, wynika to z innego ujęcia. Dane BIK bazują na ujęciu ilościowym (relacji liczby kredytów zagrożonych do ogólnej liczby kredytów), a nie wartościowym które ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia ryzyka znajdującego się w portfelu banków. Po drugie, przyczyną niezgodności jest definicja kredytów zagrożonych, która w ujęciu BIK oparta jest na opóźnieniu w spłacie powyżej 90 dni. Po trzecie, różnice wynikają z zakresu bazy danych (próba BIK jest nieznacznie większa). W końcu dane BIK nie uwzględniają kwestii przewalutowań kredytów.

Przyjmując ujęcie ilościowe, dane o jakości kredytów UKNF i BIK są zbliżone. Jednak po dokonaniu korekty związanej z przewalutowaniami kredytów, okazuje się, że jakość kredytów złotych jest wyższa niż jakość kredytów walutowych. W związku z tym należy stwierdzić, że w świetle danych **UKNF sformułowania zawarte w raportach BIK o wyższej jakości kredytów walutowych nie znajdują potwierdzenia.**

Reasumując, po uwzględnieniu czynników zniekształcających, jakość złotych i walutowych kredytów mieszkaniowych jest porównywalna. Gdyby dodatkowo uwzględnić wyższą przedterminową spłacalność kredytów złotych (lub przyjąć ujęcie „ilościowe”), **to bazując na danych UKNF, jakość kredytów złotych była na koniec 2011 r. wyższa niż kredytów walutowych."**

Największe ryzyko związane jest z kredytami walutowymi udzielonymi w latach 2007-2008, które zostały wygenerowane w sytuacji rekordowo wysokich cen nieruchomości, rekordowo mocnego złotego względem walut głównych. Na skutek osłabienia złotego w przypadku tych kredytów doszło do silnego wzrostu stanu zadłużenia wyrażonego w złotych, które w wielu przypadkach przekracza 50%. W konsekwencji większość kredytobiorców z tego okresu zmuszona jest do utrzymania kredytu walutowego, gdyż w przeciwnym razie musieliby zrealizować stratę dodatkowo pogłębianą przez spadek cen nieruchomości (w przypadku wielu gospodarstw domowych zagrażałoby to ich stabilnemu funkcjonowaniu). Oznacza to, że pomimo niższych rat spłaty, obecna sytuacja tych kredytobiorców jest gorsza niż kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt w złotych. Ponadto (jak już wcześniej stwierdzono),

w okresie tym wielu klientów decydowało się na kredyt walutowy ze względu na możliwość wykazania wyższej zdolności kredytowej. Klientów tych należy zaliczyć do grupy podwyższonego ryzyka, jako szczególnie wrażliwych na zmiany kursów walut i stóp procentowych. Trzeba też pamiętać, że w okresie tym kredyty były udzielane przy nadmiernym poluzowaniu standardów kredytowych, a zarazem przy niskich marżach.

**str. 87** dokumentu:

"Zwraca też uwagę duża liczba kredytów walutowych udzielonych osobom, których sytuację dochodową należy uznać za przeciętną, co przeczy tezie, o wysokich dochodach kredytobiorców walutowych (ponad 250 tys. kredytów udzielonych zostało kredytobiorcom, w przypadku których dochód netto nie przekraczał 4 tys. zł; do tego w granicach 4-6 tys. zł było ponad 150 tys. kolejnych kredytów). Można zatem stwierdzić, że w dużej części kredyty walutowe zostały udzielone osobom o przeciętnych dochodach.

W tym kontekście warto też zwrócić uwagę na zbliżone populacje kredytobiorców złotych i walutowych o najwyższych dochodach. **Świadczy to o tym, że znaczna część najzamożniejszych klientów banków decydowała się na kredyt złotowy, a nie walutowy."**