

KREDYT TRENDY

Raport Biura
Informacji Kredytowej



Kredyty mieszkaniowe
w aglomeracjach:
warszawskiej,
trójmiejskiej,
krakowskiej

Rekordowa sprzedaż kredytów
konsumpcyjnych w 2014 roku

Słabnie koniunktura
w kredytach mieszkaniowych

SPIS TREŚCI

4... Kredyty konsumpcyjne

14... Karty kredytowe

20... Kredyty mieszkaniowe

27... Kredyty mieszkaniowe w aglomeracjach

To już jubileuszowa, dwudziesta edycja Raportu Biura Informacji Kredytowej KREDYT TRENDY. Mija zatem 5 lat od pierwszego numeru, który wydaliśmy w lipcu 2010 r. Głównym hasłem z okładki tamtego raportu było: „Euro wypiera franka”... Pisaliśmy wówczas o zmniejszeniu sprzedaży kredytów konsumpcyjnych i lekkim odbiciu na rynku kredytów mieszkaniowych. Wszystkie numery KREDYT TRENDY opracowali specjaliści Biura Informacji Kredytowej, przy wiodącej roli niżej podpisanego oraz Przemysława Grochólskiego.

Przez mijające 5 lat sektor bankowy szukał właściwej proporcji pomiędzy dążeniem do ekspansji kredytowej a poziomem akceptowalnego ryzyka. Staraliśmy się w Biurze Informacji Kredytowej śledzić oba te procesy, a w KREDYT TRENDY sukcesywnie publikowaliśmy wyniki naszych analiz. Spotkały się one, jak sądzimy, z dobrym przyjęciem w sektorze bankowym. W oparciu o metodologię, wypracowaną między innymi na potrzeby Raportu, opracowaliśmy bowiem i opracowujemy wiele analiz na indywidualne zamówienia banków i instytucji finansowych. Szczególnym zainteresowaniem cieszą się analizy terytorialne sprzedaży kredytów w przekrojach powiatów, gmin, a czasami nawet dotyczące bezpośredniego sąsiedztwa oddziałów zamawiającego banku.

W niniejszej, pierwszej w 2015 r. edycji KREDYT TRENDY przedstawiamy analizę aglomeracyjnych rynków kredytów mieszkaniowych: warszawskiego, krakowskiego i trójmiejskiego. Pokazujemy – w naszej opinii ciekawe zjawisko – jak rynki kredytów mieszkaniowych w sposób naturalny wykraczają poza granice administracyjne miast – centrów aglomeracji. Ludzie z obrzeży aglomeracji często przenoszą się bliżej swojego miejsca pracy, które zwykle zlokalizowane jest blisko centrum aglomeracji. Z kolei mieszkańcy centrum, zwłaszcza zamożni, inwestują w jego okolicach. Chcąc zatem poznać potencjały rynków wielkich miast, powinniśmy je analizować łącznie z ich otoczeniem – czyli w ujęciu aglomeracyjnym. Na łamach tego numeru podejmujemy właśnie taką próbę. Zakres terytorialny aglomeracji został przyjęty na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego.

dr Andrzej Topiński
Główny Ekonomista BIK

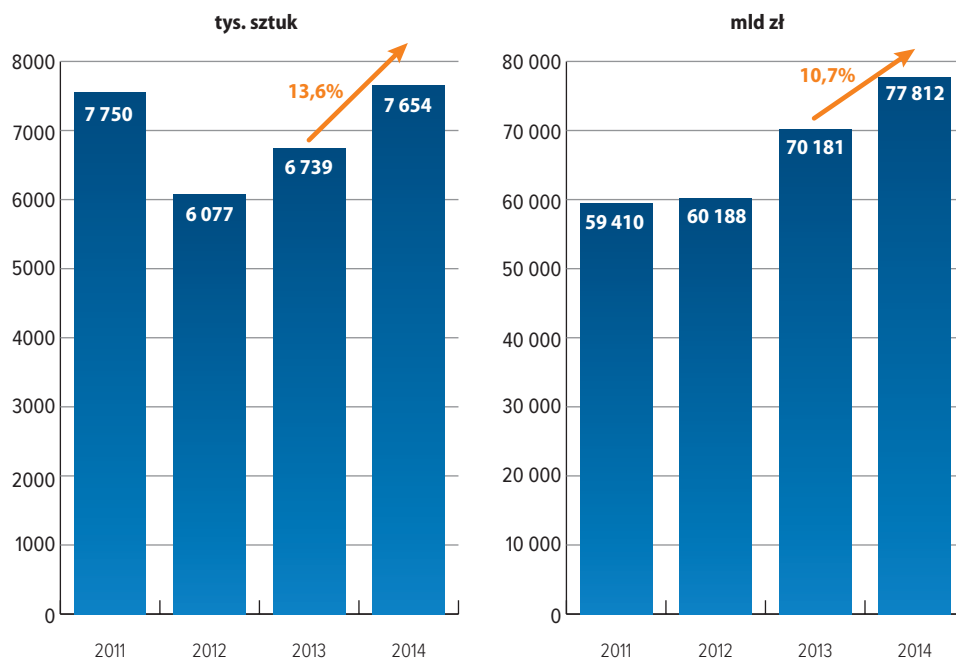


Kredyty konsumpcyjne

Kredytów konsumpcyjnych banki i SKOK-i udzieliły w 2014 r. więcej niż w 2013 r. Licząc w sztukach, więcej o 13,6%, wartość zawartych umów była wyższa o 10,7% **(WYKRES 1)**.

Wartość zawartych w 2014 r. umów na kredyty konsumpcyjne (ratalne i gotówkowe) była o 3% wyższa niż w 2008 r., szczycie poprzedniej koniunktury kredytowej.

Wykres 1. Umowy na kredyty konsumpcyjne podpisane w latach 2011–2014

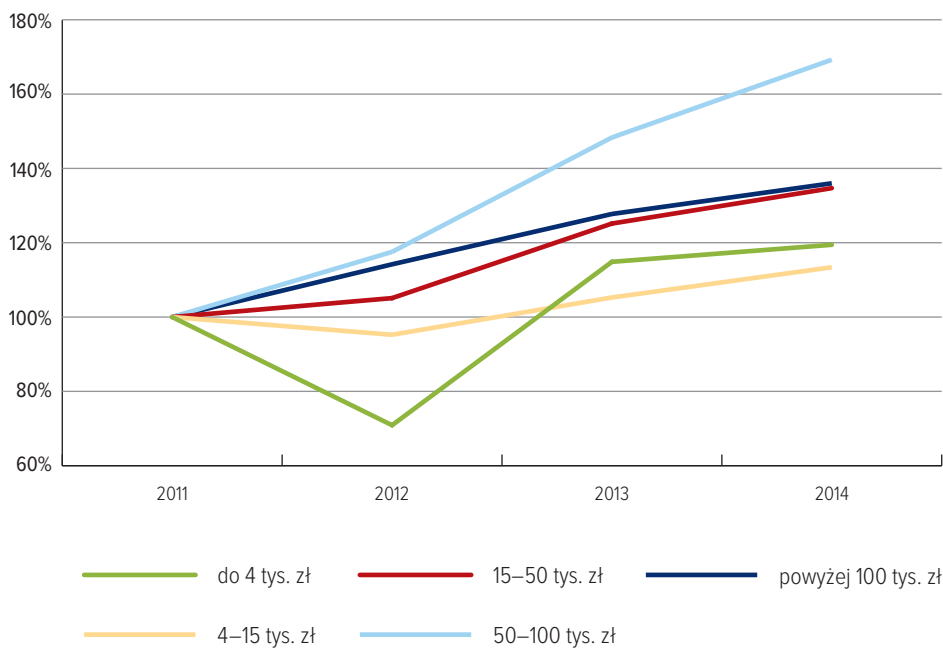


Źródło: BIK S.A.

W 2014 r. najszybciej rosły segmenty: kredytów na niskie kwoty (do 4 tys. zł, o 16% r./r.) i kredytów powyżej 100 tys. zł, o 19% r./r. Duży przyrost tych pierwszych wynikał z powrotu do bilansów bankowych kredytów z powiązanych z bankami firm pożyczkowych (efekt niskiej bazy 2013 r. w tym segmencie). Nie wydaje się, aby dużo banków, poza grupą *consumer finance*, było obecnie zainteresowanych oferowaniem kredytów na niskie kwoty. Ten segment opanowały w znacznym stopniu firmy pożyczkowe.

Na **WYKRESIE 2** pokazujemy dynamikę liczby kredytów konsumpcyjnych udzielanych w latach 2012–2013 w stosunku do liczby kredytów udzielonych w 2011 r., kiedy jeszcze firm pożyczkowych powiązanych z bankami nie było. Sektor bankowy wyraźnie koncentruje się na kredytach na wyższe, powyżej 15 tys. zł, kwoty.

Wykres 2. Dynamika liczby kredytów konsumpcyjnych w latach 2012–2014.
Rocznik 2011 = 100%

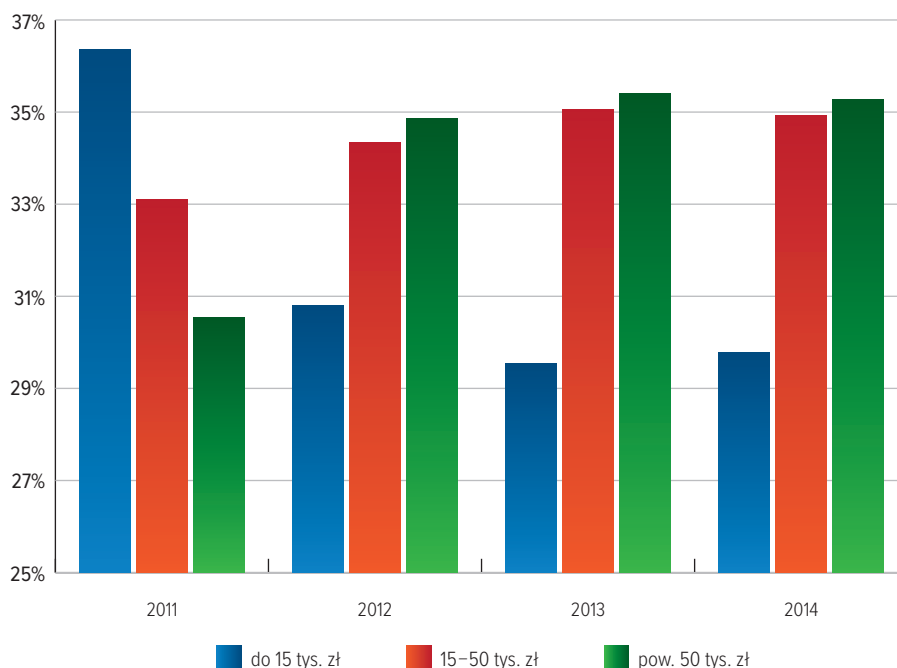


Źródło: BIK S.A.

W latach 2011–2013 o 6 punktów procentowych zmniejszył się udział kredytów na kwoty do 15 tys. zł w wartości udzielanych kredytów (**WYKRES 3**). Powrót w 2014 r. kredytów z firm pożyczkowych powstrzymał spadek udziału tej grupy w kwocie sprzedanych kredytów, ale nie spowodował powrotu do poprzednich proporcji.

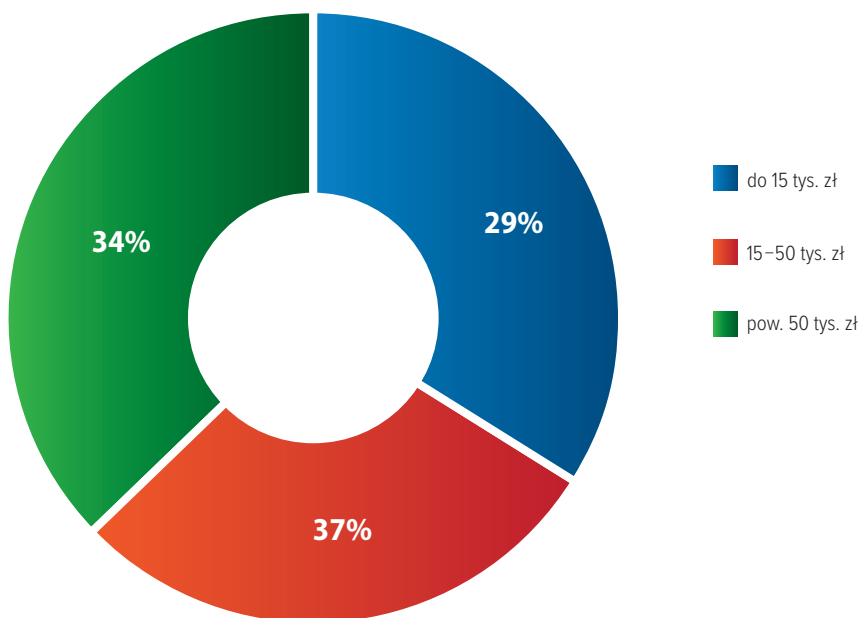
Na koniec 2014 r. należności banków z tytułu kredytów konsumpcyjnych o wartości do 15 tys. zł wynosiły 29% ogółu należności (**WYKRES 4**). Należności na kwoty 15–50 tys. miały w strukturze portfeli udział największy (37%), podobny był udział kredytów na kwoty wyższe (34%). Wysoce prawdopodobny jest dalszy wzrost udziału kredytów na duże kwoty w portfelach bankowych.

Wykres 3. Struktura wartościowa umów na kredyty konsumpcyjne zawarte w latach 2011–2014



Źródło: BIK S.A.

Wykres 4. Struktura portfela kredytów konsumpcyjnych według kwot należności (grudzień 2014 r.)

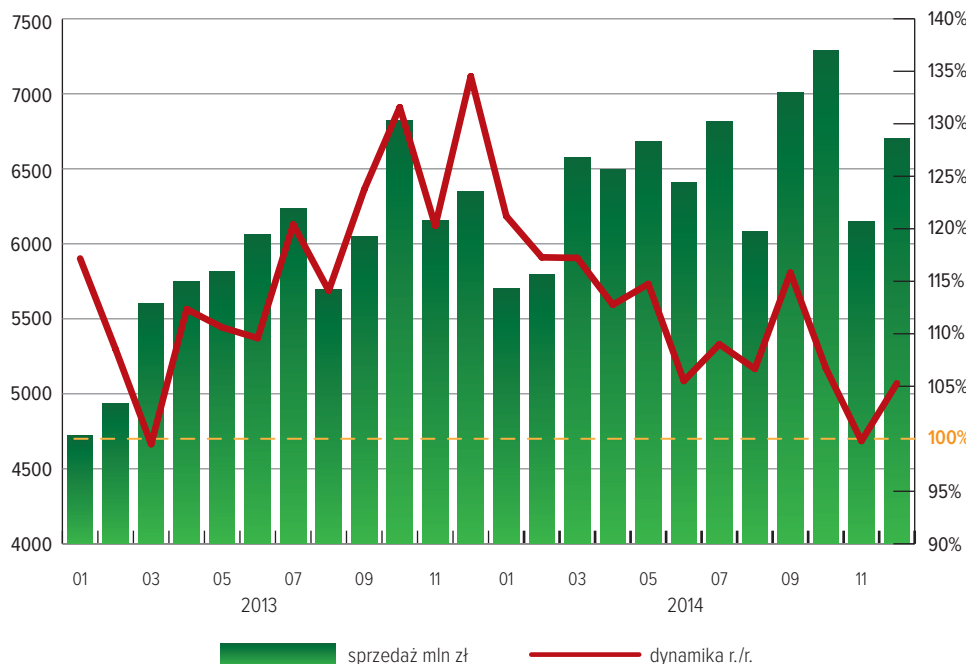


Źródło: BIK S.A.

Rekordowemu poziomowi sprzedaży kredytów konsumpcyjnych w 2014 r. towarzyszy słabnąca z miesiąca na miesiąc jej dynamika (**WYKRES 5**), choć ożywienie przedświąteczne w grudniu przyniosło wyższą (o 5,3%) sprzedaż niż w grudniu 2013 r. Sprzedaż kredytów konsumpcyjnych w listopadzie 2014 r. była na poziomie listopada roku poprzedniego.

W ostatnich latach najszybciej wśród kredytów konsumpcyjnych rosną kredyty wysoko kwotowe.

Wykres 5. Wartość kredytów konsumpcyjnych udzielonych w latach 2013 i 2014 (w mln zł) oraz miesięczna dynamika r./r.



Źródło: BIK S.A.

Miesięczne wskaźniki wzrostu sprzedaży r./r. w 2015 r. będą znacznie słabsze niż w 2014 r., głównie z powodu wygaśnięcia efektu niskiej bazy.

Wartość sprzedaży kredytów konsumpcyjnych w 2014 r. ulegała wahaniom z miesiąca na miesiąc. Wynikało to z wahań liczby i wartości kredytów na wysokie kwoty raportowanych przez banki jako konsumpcyjne. Bardziej stabilne są wyniki sprzedaży kredytów w wymiarze ilościowym (**WYKRES 6**). Liczba sprzedanych kredytów konsumpcyjnych w IV kwartale była niższa niż w 2013 r. Między marcem a listopadem 2014 r. zawierano od 600 do 650 tys. umów miesięcznie, nie było widać trendu wzrostowego.

Jakość kredytów konsumpcyjnych

We współpracy ze Szkołą Główną Handlową opracowaliśmy BIK Indeks Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych. Ma on być czułym miernikiem bieżących zmian

Wykres 6. Liczba kredytów udzielonych w kolejnych miesiącach lat 2013 i 2014 (w tys. szt.) oraz miesięczna dynamika r./r.

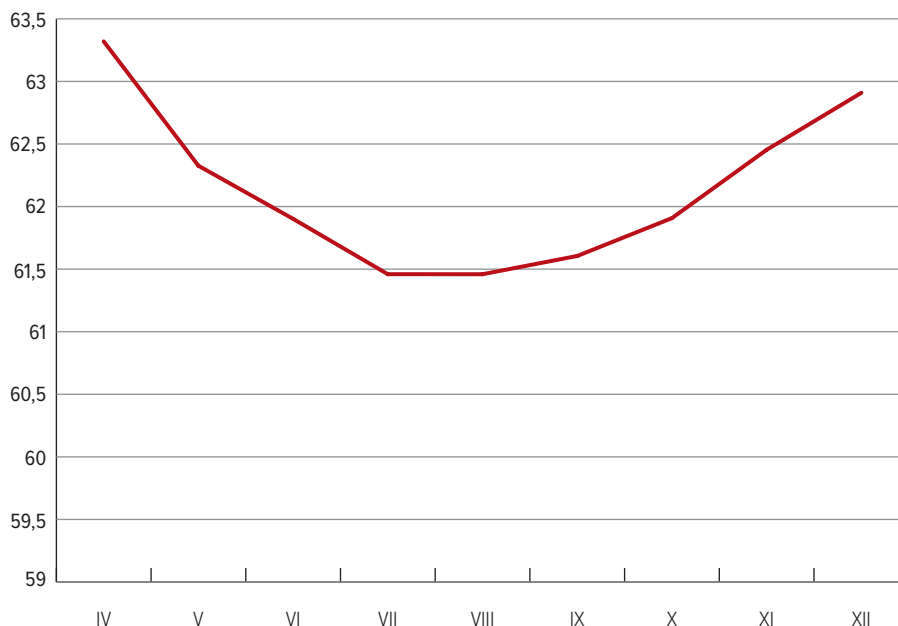


Źródło: BIK S.A.

jakości portfela kredytów. Jego konstrukcja opiera się na pomiarze liczby przejść rachunków kredytowych do gorszego statusu obsługi. Odróżniamy tu cztery statusy: ■ regularny ■ z opóźnieniem powyżej 30 dni ■ z opóźnieniem powyżej 60 dni oraz ■ z opóźnieniem powyżej 90 dni. Otrzymane wyniki (liczba przejść) są ważne, wejście w status 90+ ma naj-

Jakość udzielanych kredytów konsumpcyjnych utrzymuje się na wysokim poziomie.

Wykres 7. BIK Indeks Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych między kwietniem a grudniem 2014 r.

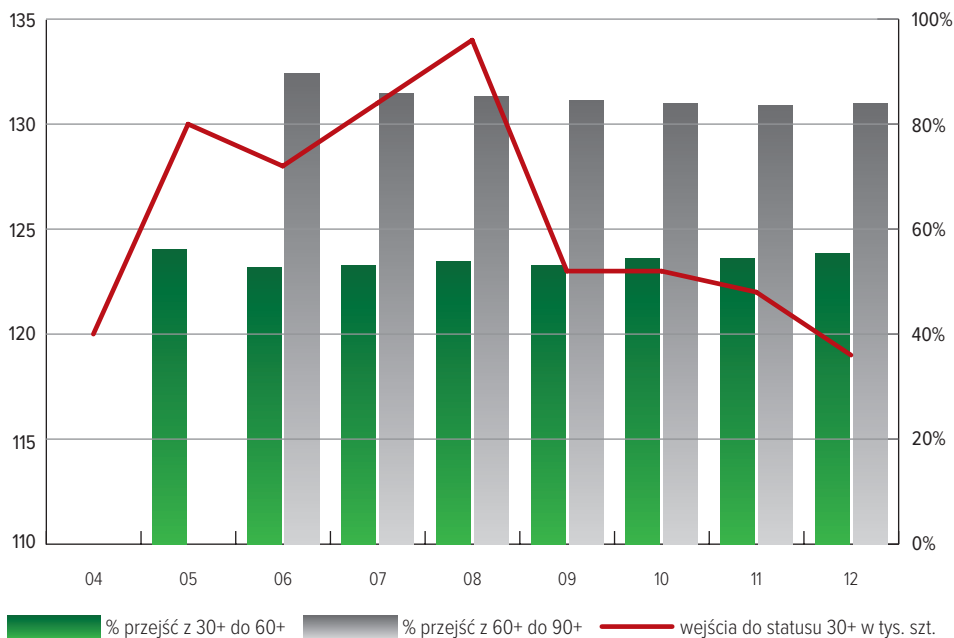


Źródło: BIK S.A.

większy (negatywny) wpływ na wskaźnik. Im wyższy wynik pomiaru, tym lepsza jest w danym miesiącu kondycja portfela – mniej było przejść do gorszego statusu obsługi rachunku. BIK Indeks KKK mierzy opóźnienia na rachunkach kredytów ratalnych, gotówkowych, na kartach kredytowych i na produktach limitowych. Wartość indeksu obniżała się (**WYKRES 7**) w pierwszej połowie 2014 r., w drugiej rosła. Indeks sugeruje więc, że w 2014 r. kondycja portfela kredytów konsumpcyjnych najpierw się pogarszała, a w drugiej połowie roku ulegała poprawie.

Spadek, a później wzrost BIK Indeksu KKK wynika z rosnącej w pierwszej połowie roku liczby przejść ze statusu rachunku regularnego do opóźnionego powyżej 30 dni. Przejścia do gorszych statusów, mimo przypisywanych im przy obliczaniu wskaźnika wyższych wag, nie odgrywały większej roli. Mniej więcej połowa ra-

Wykres 8. Liczba wejść do statusu 30+ w kolejnych miesiącach 2014 r. (lewa oś) oraz procent rachunków, jaki w następnym miesiącu zwiększa opóźnienie do ponad 60 dni i jaki w kolejnym wchodzi do statusu 90+ (prawa oś)



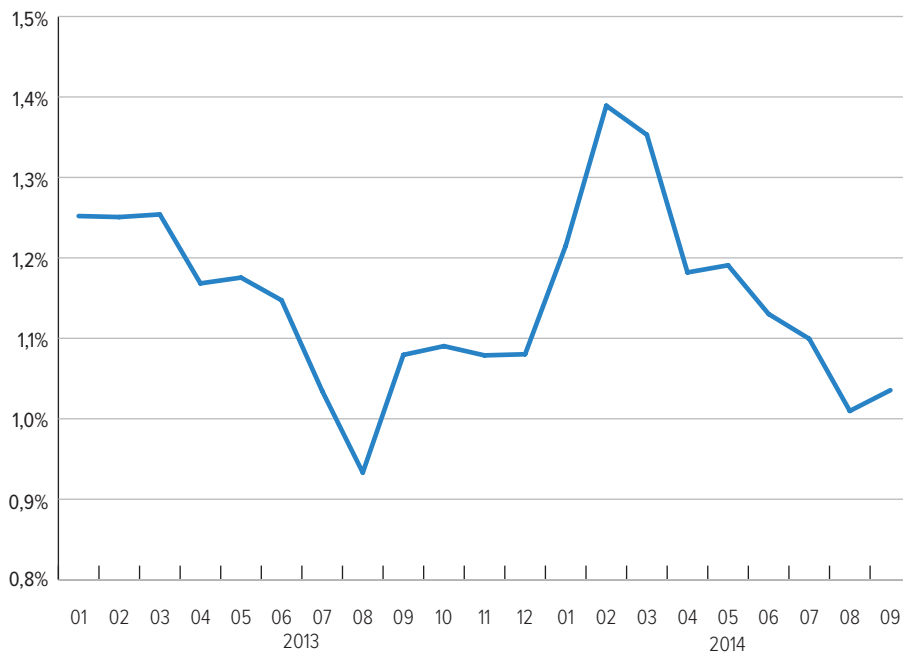
Źródło: BIK S.A.

chunków, które weszły do statusu opóźnienia 30+ w danym miesiącu, w następnym zwiększyła opóźnienie do 60 dni (kredytobiorca nie spłacił kolejnej raty). Na **WYKRESIE 8** pokazujemy liczbę wejść do statusu ponad 30-dniowego opóźnienia w obsłudze. Słupki pokazują, jaki odsetek z tych kredytów w następnym miesiącu wszedł do statusu opóźnienia 60+ i jaki w kolejnym miesiącu przeszedł ze statusu 60+ do statusu 90+.

Między majem a sierpniem do statusu opóźnienia 30+ wchodziło miesięcznie około 130 tys. rachunków będących w poprzednim miesiącu w statusie regularnym (linia czerwona), między wrześniem a grudniem o około 10 tys. rachunków mniej zaliczyło pierwsze opóźnienie obsługi raty.

Na mniej więcej połowie rachunków (na **WYKRESIE 8** słupek zielony), na których powstaje w danym miesiącu pierwsze opóźnienie w spłacie, w następnym

Wykres 9. Udział kredytów opóźnionych powyżej 30 dni w liczbie kredytów udzielonych w kolejnych miesięcznych generacjach kredytów konsumpcyjnych (ratałnych i gotówkowych) w 3. miesiącu po udzieleniu (*vintage*)



Źródło: BIK S.A.

miesiącu występuje brak spłaty kolejnej raty, status rachunku pogarsza się do opóźnionego 60+. Oznacza to, że druga połowa zalegających ze spłatą kredytobiorców wyrównuje powstałą w poprzednim miesiącu zaległość. Odsetek powrotów do statusu regularnego jest więc znaczący i dość stały w kolejnych miesiącach.

Natomiast ponad 80% rachunków ze statusu 60+ w następnym miesiącu zaliczane jest do grupy 90+. Tu odsetek powrotów do lepszego statusu jest znacznie niższy.

O zmienności BIK Indeksu KKK widocznej na **WYKRESIE 7** decyduje liczba przejść w danym miesiącu ze statusu regularnego do statusu 30+, liczba przejść do gorszych statusów wydaje się mieć charakter wtórny.

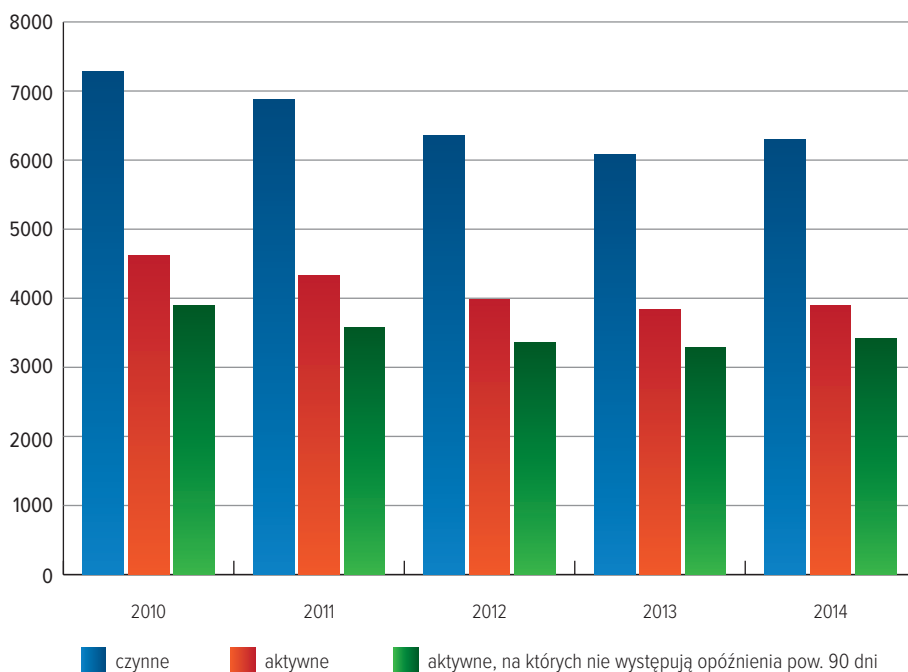
Jaka jest więc przyczyna większej liczby wejść do statusu 30+ między kwietniem a sierpniem 2014 r. oraz jej zmniejszenia w drugiej połowie 2014 r., a w konsekwencji zmian BIK Indeksu Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych – spadku między kwietniem a sierpniem, a później wzrostu?

Pierwszy czynnik to relatywnie niska jakość kredytów ratalnych i gotówkowych udzielonych w I kwartale 2014 r. Pokazujemy to na **WYKRESIE 9**, obrazującym udział kredytów opóźnionych w obsłudze powyżej 30 dni w liczbie kredytów udzielonych w kolejnych miesiącach. Gorsza jakość kredytów udzielonych w tym okresie może wynikać z powrotu kredytowania sprzedaży ratalnej do banków. Te drobne kredyty mogły być niższej jakości. Na to nałożył się czynnik sezonowy. Kredyty konsumpcyjne udzielane w styczniu i lutym każdego roku okazują się być gorszej jakości. Dlaczego tak jest – trudno wytłumaczyć, ale prawidłowość tę wielokrotnie pokazywaliśmy na wieloletnich szeregach czasowych w KREDYT TRENDY. W styczniu i lutym corocznie następuje spadek liczby udzielanych kredytów, ale jednocześnie kredyty te są gorszej jakości w porównaniu z generacjami poprzednimi i następnymi. Trzeba tu zaznaczyć, że jakość kredytów konsumpcyjnych jest w ostatnich latach, nawet w miesiącach niższego jej poziomu, zdecydowanie wyższa niż kredytów udzielonych w okresie boomu 2007–2008. Drugim czynnikiem mogącym wyjaśniać zmienność Indeksu KKK BIK jest liczba udzielonych kredytów. W 2013 r. rosła ona szybko z miesiąca na miesiąc, a w proporcji do niej zwiększała się też liczba rachunków opóźnionych w obsłudze. Najwięcej kredytów wpada w opóźnienie w pierwszych miesiącach po udzieleniu, stąd wzrost akcji kredytowej w 2013 r. spowodował większą liczbę „wejść” do statusu opóźniony powyżej 30 dni w pierwszych miesiącach 2014 r. i w konsekwencji pogorszenie BIK Indeksu KKK. W przypadku 2014 r. wzrost akcji kredytowej w 2013 r. nałożył się na pogorszenie, częściowo sezonowe, jakości udzielonych na początku 2014 roku kredytów, co łącznie skutkowało pogorszeniem indeksu w pierwszej połowie 2014 roku. Poprawa jakości udzielanych kredytów w ciągu 2014 r., w połączeniu ze stabilizacją ich liczby, przyniosła w drugiej połowie roku wzrost notowań BIK Indeksu Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych.

Karty kredytowe

W 2014 r. banki otworzyły o 5,6% więcej rachunków kart kredytowych niż w 2013 r. Liczba aktywnych rachunków, na których w końcu grudnia wystąpiło terminowo obsługiwane saldo kredytowe powyżej 200 zł, wzrosła o 3,7%.

Wykres 10. Liczba rachunków kart kredytowych czynnych, aktywnych i aktywnych, na których nie występują opóźnienia powyżej 90 dni, na koniec lat 2010–2014 (w tys. szt.)



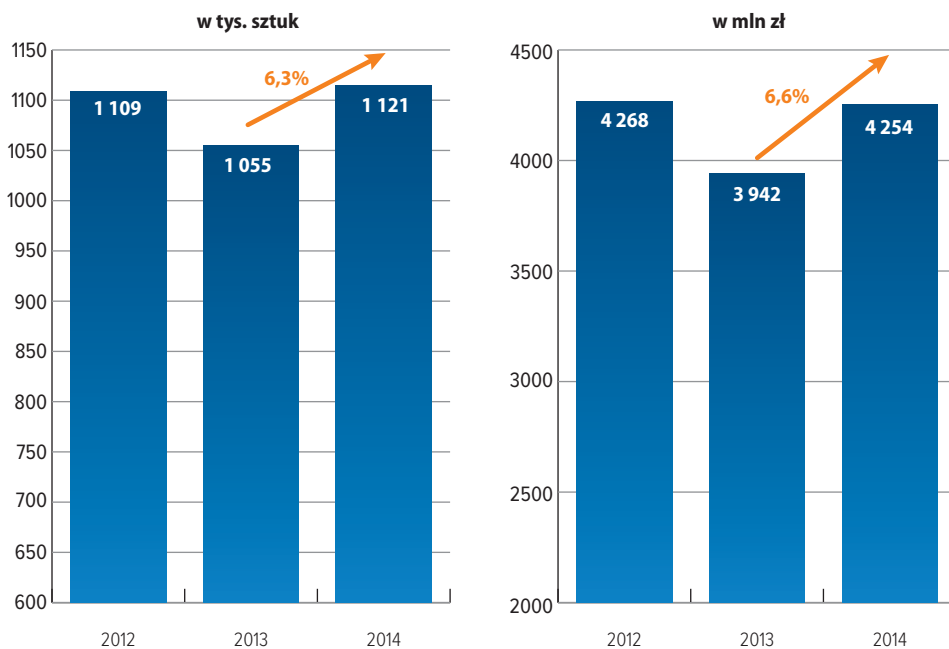
Źródło: BIK S.A.

Na **WYKRESIE 10** pokazujemy liczbę rachunków kart kredytowych z czynnym w końcówkach lat 2011–2014 limitem kredytowym, kart aktywnych (z saldem kredytowym powyżej 200 zł) oraz rachunków aktywnych, na których nie występują opóźnienia w obsłudze powyżej 90 dni.

Systematycznie maleje w bilansach banków liczba rachunków kartowych z opóźnieniami przekraczającymi 90 dni. Prawdopodobnie jest to skutek sprzedaży ich do firm windykacyjnych. W grudniu 2010 r. w systemie było 729 tys. rachunków opóźnionych w obsłudze powyżej 90 dni, w grudniu 2014 r. tylko 483 tys.

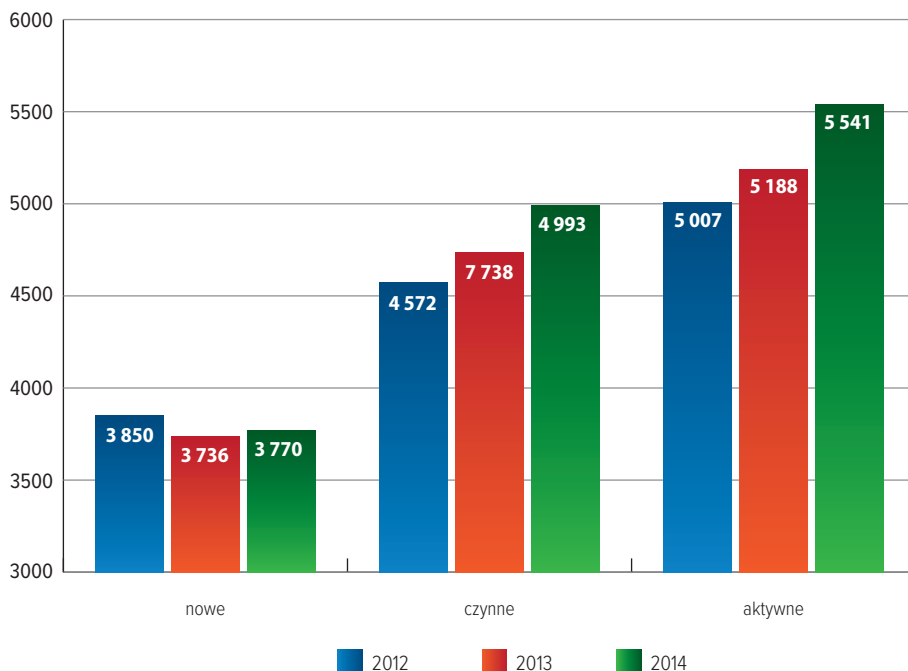
Liczba nowych kart kredytowych wzrosła o 6,3%, wartość limitów na otwieranych rachunkach była w 2014 r. wyższa o 6,6% niż w 2013 r. (**WYKRES 11**).

Wykres 11. Liczba otwartych w latach 2012–2014 rachunków kart kredytowych oraz kwota przyznanych na nich limitów



Źródło: BIK S.A.

Wykres 12. Wartość średnich limitów na rachunkach kart kredytowych w latach 2012–2014 (w zł)

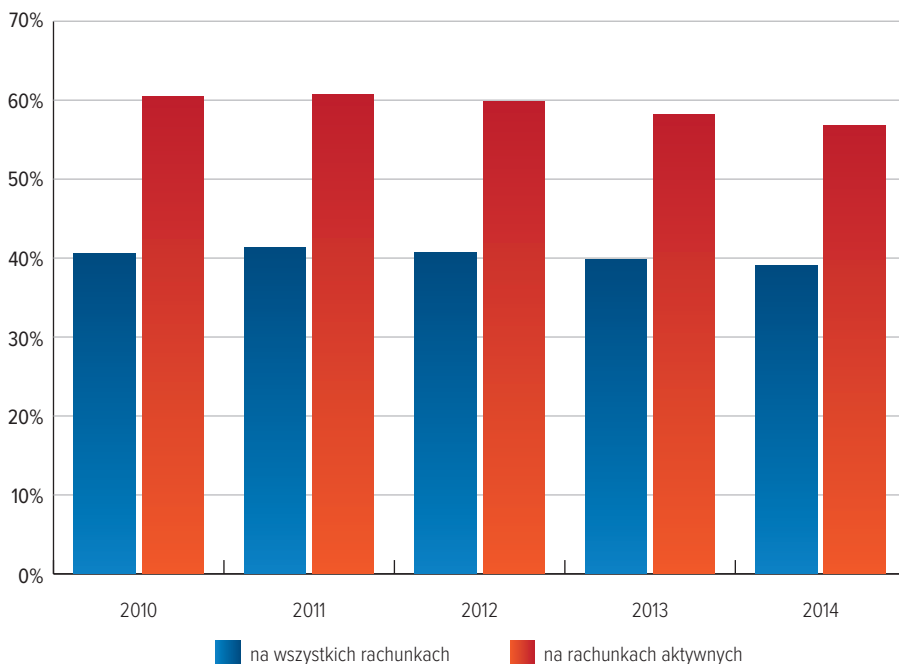


Źródło: BIK S.A.

Polacy
wolą karty
debetowe,
kart
kredytowych
jest dużo
mniej.

Banki są ostrożne w ustalaniu wysokości limitów na wydawanych kartach kredytowych. W latach 2012–2014 średni limit na otwieranych rachunkach kartowych wykazywał lekki spadek (**WYKRES 12**). Karty z niskimi limitami często są szybko zamykane. Średni limit na kartach czynnych jest znacznie wyższy. W 2014 r. średni limit na otwieranym rachunku kartowym wyniósł

Wykres 13. Wykorzystanie limitów na kartach kredytowych na koniec grudnia lat 2010–2014



Źródło: BIK S.A.

3770 zł, na karcie czynnej 4993 zł, a na karcie aktywnej – 5441 zł. Średnie limity na kartach czynnych oraz aktywnych miały w latach 2012–2014 tendencję rosnącą.

W latach 2010–2014 poziom wykorzystania limitów na kartach kredytowych był stabilny (**WYKRES 13**). Na wszystkich kartach, łącznie z nieaktywnymi, relacja zadłużenia do sumy limitów kształtowała się w latach 2010–2014 pomiędzy 39 a 41%, wykazując lekką tendencję zniżkową. Wskaźnik wykorzystania limitów liczony tylko dla kart aktywnych w grudniu lat 2010–2012 wynosił 60%, w 2013 r. – 58%, a w roku 2014 dalej się obniżał, do 57%.

W 2014 r. w niemal wszystkich miesiącach otwierano więcej rachunków kart kredytowych niż w 2013 r. (**WYKRES 14**). Rok 2013 był jednak w wydawnictwie

Wykres 14. Nowe rachunki kart kredytowych otwierane w kolejnych miesiącach lat 2012–2014 (w tys. szt.)



Źródło: BIK S.A.

W 2014 r. wydawnictwo kart kredytowych było na poziomie zbliżonym do 2012 r.

kart rokiem słabym. W 2014 r. wydawnictwo nowych kart kredytowych powróciło do poziomu 2012 r.

W latach tych łączna liczba kart kredytowych czynnych nie ulegała zmianom, co oznacza, że co roku podobną liczbę rachunków otwierano i zamykano.

W wymiarze wartościowym (łącznej kwoty przyznanych limitów) sprzedaż kart kredytowych w 2014 r. była o 8%

Wykres 15. Wartość limitów na otwieranych w kolejnych miesiącach lat 2012–2014 rachunkach kart kredytowych (w mln zł)



Źródło: BIK S.A.

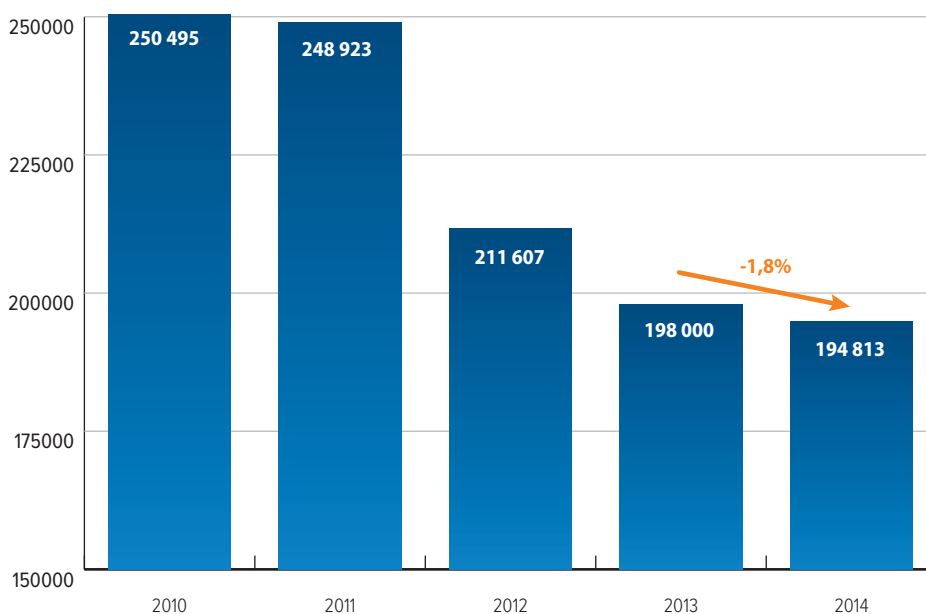
wyższa niż w 2013 r., w 2014 r. była ona na poziomie roku 2012. Duże były wahania miesięcznych wyników sprzedaży (**WYKRES 15**). W trzech analizowanych na wykresie rocznikach widoczny jest czynnik sezonowy: niski poziom w styczniu i lutym (podobnie jak w kredytach ratalnych i gotówkowych), ożywienie w lipcu i październiku.

Kredyty mieszkaniowe

2014 był czwartym rokiem spadku liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych. Wartość zawartych w 2014 r. umów na kredyty mieszkaniowe była na poziomie zbliżonym do lat 2012–2013.

W 2014 r. banki udzieliły 194,5 tys. kredytów mieszkaniowych, o 1,8% mniej niż w 2013 r. (**WYKRES 16**) i o 40% mniej niż w rekordowym 2007 r., kiedy udzieleno 319 tys. kredytów mieszkaniowych. W 2010 r. wydawało się, że spadki z okre-

Wykres 16. Liczba umów na kredyty mieszkaniowe zawartych w latach 2010–2014

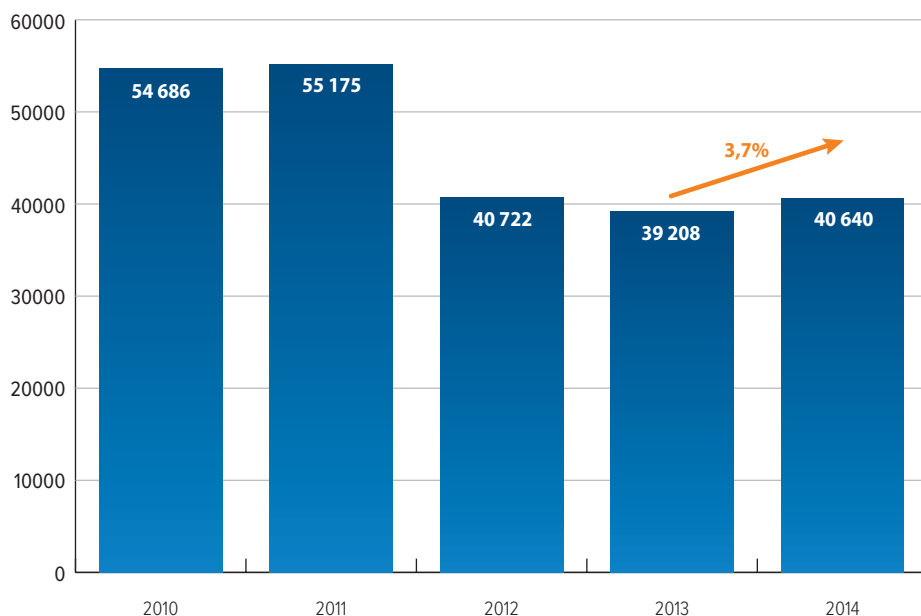


Źródło: BIK S.A.

su kryzysu finansowego są odrabiane, ale w 2011 r. trendy spadkowe powróciły. Optymistyczna jest obserwacja, że spadek liczby udzielonych kredytów w 2014 r. wynika ze zmniejszenia się liczby kredytów na niskie kwoty (do 50 tys. zł). Są to zapewne kredyty na remonty i modernizacje mieszkań, których zaliczanie do mieszkaniowych jest dyskusyjne. Nie wszystkie banki tak je kodują. Jeśli pominiemy kredyty do 50 tys. zł, to okaże się, że w 2014 r. udzielono więcej, w porównaniu z 2013 r., kredytów mieszkaniowych.

Obraz akcji kredytowej w wymiarze wartościowym wypada lepiej. W 2014 r. wartość zawartych umów była o 3,7% wyższa niż w 2013 r. (**WYKRES 17**). Różnica trendów wartości i ilości wynika ze wzrostu w 2014 r. o 5,8% średniej kwoty udzielonego kredytu.

Wykres 17. Wartość umów na kredyty mieszkaniowe w latach 2010–2014 (w mln zł)

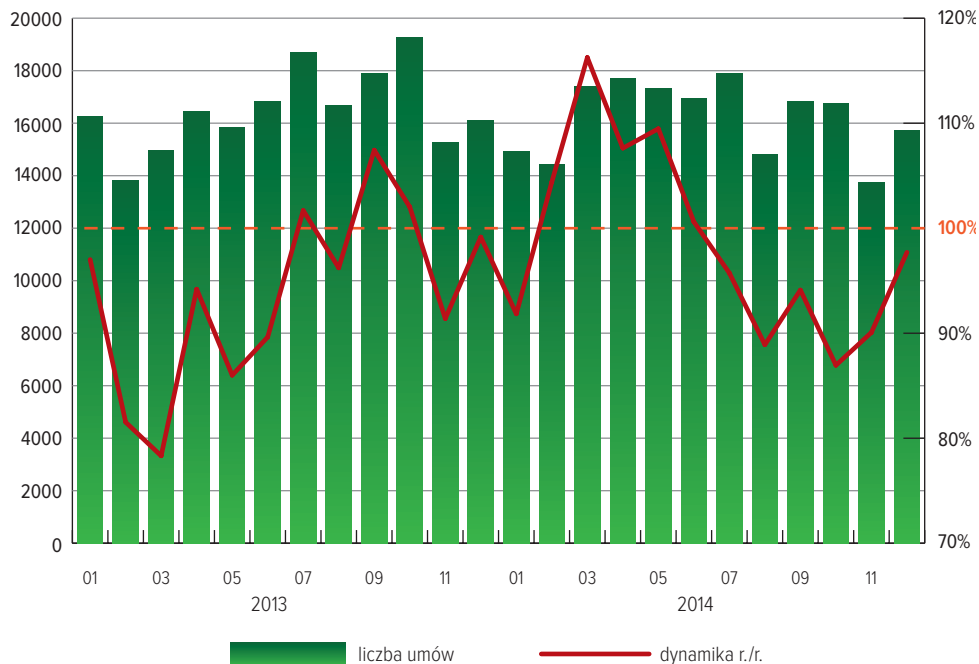


Źródło: BIK S.A.

Ekstrapolując wyniki sprzedaży kredytów mieszkaniowych z roku 2014 na rok 2015, należałoby spodziewać się zbliżonej liczby i wartości zawieranych umów, gdyż spadek liczby udzielonych kredytów w 2014 r. w stosunku do 2013 r. wynikał tylko z mniejszej liczby kredytów na niższe kwoty, a wartość udzielanych kredytów była na poziomie zbliżonym do lat poprzednich. Analiza danych o sprzedaży kredytów w drugim półroczu, a zwłaszcza w IV kwartale, prowadzi do wniosków bardziej pesymistycznych. W drugiej połowie 2014 r. wystąpiły wyraźne tendencje spadkowe. Na **WYKRESIE 18** pokazujemy liczbę kredytów mieszkaniowych udzielonych w kolejnych miesiącach lat 2013 i 2014.

Linia ciągła (czerwona) pokazuje miesięczną dynamikę liczoną rok do roku liczby otwieranych rachunków. Słupki obrazują liczbę zawartych umów. W drugim pół-

Wykres 18. Liczba zawartych umów na kredyty mieszkaniowe w kolejnych miesiącach lat 2013 i 2014 oraz miesięczne wskaźniki dynamiki r./r.



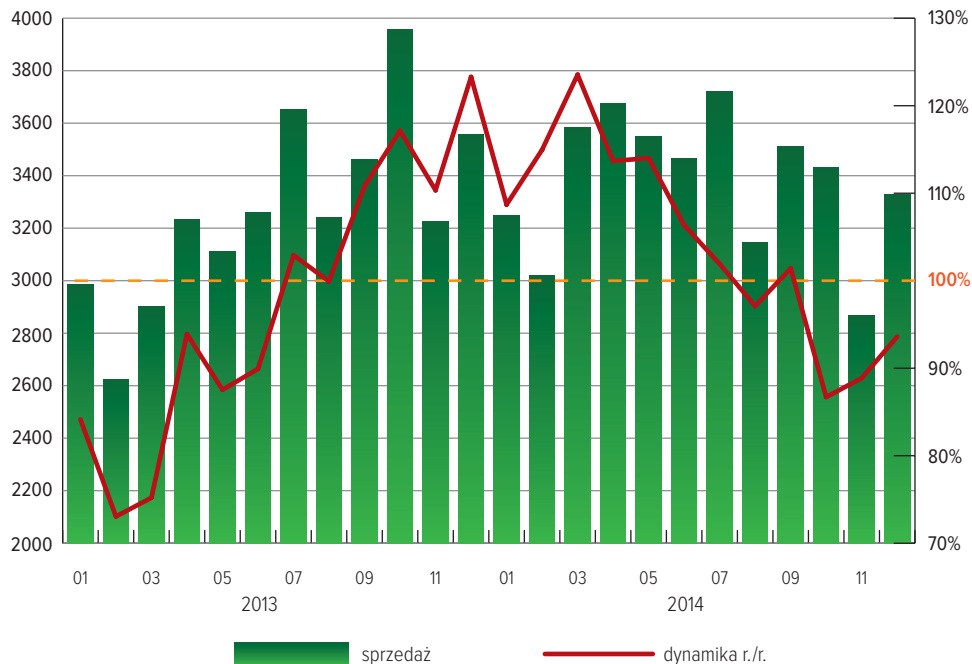
Źródło: BIK S.A.

roku 2014 sprzedaż kredytów była wyraźnie niższa niż rok wcześniej, a liczba zawieranych umów też z miesiąca na miesiąc spadała.

Nie spełniły się oczekiwania rynku na ożywienie akcji kredytowej w końcówce roku, wynikające z przewidywanego przyspieszenia składania wniosków kredytowych przez osoby chcące uniknąć wyższego wkładu własnego w 2015 r. Nie wystąpiło też sezonowe zwiększenie liczby zawieranych umów w szczycie sezonu budowlanego jesienią 2014 r. Wyniki programu MdM nie spełniają oczekiwań.

Podobnie słabo wyglądała sprzedaż kredytów mieszkaniowych w wyrażeniu wartościowym (**WYKRES 19**) w drugim półroczu 2014 r. Latem kształtowała się jeszcze na poziomie 2013 r., ale w IV kwartale wyraźnie poniżej.

Wykres 19. Wartość umów na kredyty mieszkaniowe zawarte w kolejnych miesiącach lat 2013 i 2014 (w mln zł) oraz miesięczne wskaźniki dynamiki r./r.

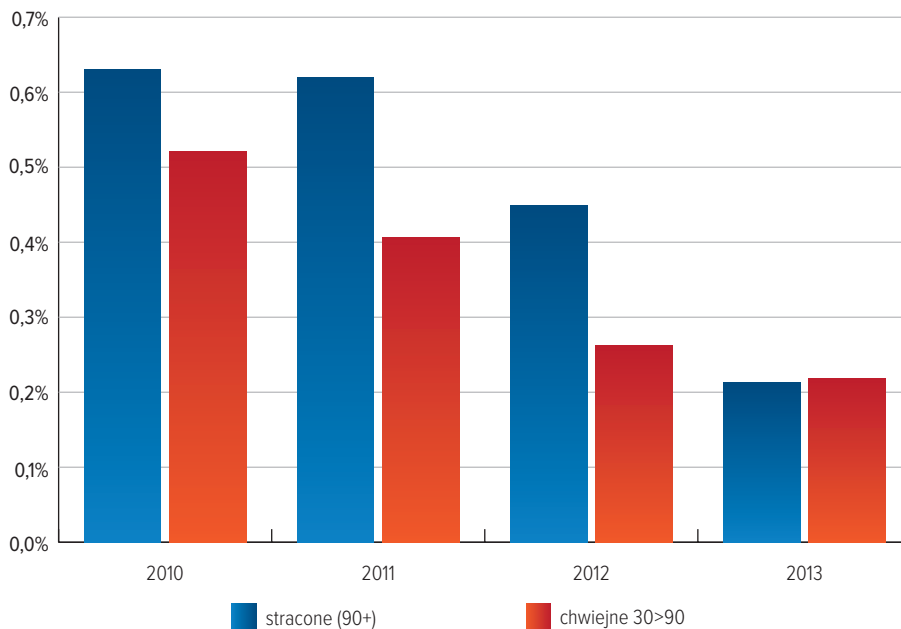


Źródło: BIK S.A.

Jakość udzielanych kredytów

Słaba koniunktura na rynku kredytów mieszkaniowych nie może być wynikiem nietrafnego szacowania ryzyka kredytowego w przeszłości. Kredyty mieszkaniowe nie tylko są spłacane dobrze, na co wskazują wszystkie dotychczasowe analizy, ale nawet coraz lepiej. Na **WYKRESIE 20** pokazujemy udział kredytów straconych (opóźnienie powyżej 90 dni) i w sytuacji chwiejnej (opóźnienie powyżej 30 do 90 dni), pochodzących z roczników 2010–2013, w 18. miesiącu po udzieleniu, w liczbie kredytów udzielonych w danym roku. Przy zastosowaniu tej miary widać, że każdy kolejny rocznik jest lepszy od poprzedniego. Powinno to zachęcać banki do udzielania kredytów, podobnie jak niskie stopy procentowe winny skłaniać kredytobiorców do składania wniosków. Ale tak nie jest.

Wykres 20. Udział kredytów straconych i będących w sytuacji chwiejnej w liczbie kredytów udzielonych w danym roku w 18. miesiącu po udzieleniu. Roczniki 2010–2013 (*vintage*)



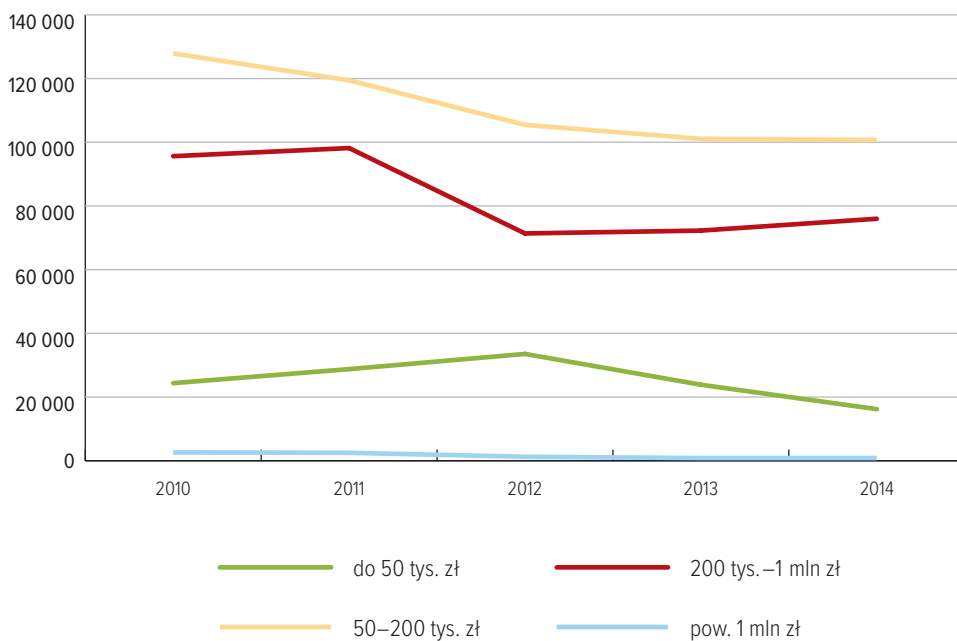
Źródło: BIK S.A.

Kredyty mieszkaniowe w przedziałach kwotowych

Kredyty od 200 tys. do 1 mln zł stanowią ponad połowę udzielanych kredytów mieszkaniowych. Liczba kredytów w tym segmencie od dwóch lat rośnie (**WYKRES 21**). Są to kredyty na kwoty wyższe od średniej, która wynosiła w 2013 r. 198 tys. zł,

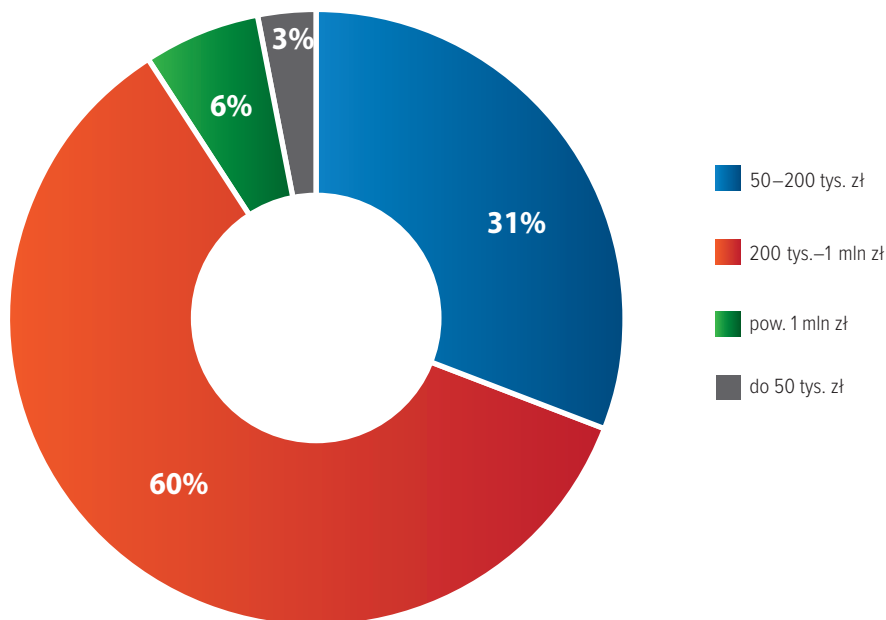
Mimo niskich stóp procentowych i wysokiej jakości udzielanych kredytów akcja kredytowa w mieszkaniówce nie rośnie.

Wykres 21. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w latach 2010–2014, w przedziałach kwotowych



Źródło: BIK S.A.

Wykres 22. Struktura wartościowa należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w grudniu 2014 r.



Źródło: BIK S.A.

w 2014 r. 208 tys. Pozostałe segmenty, także ten najwyższy, co nie jest widoczne ze względu na skalę wykresu, wykazują spadek. W latach 2013–2014 banki udzieliły 1,7 tys. kredytów raportowanych jako mieszkaniowe na kwoty powyżej 1 mln zł, o 30% mniej niż w latach 2010–2011. Fakt, że rozwój akcji kredytowej odbywa się w segmentach powyżej średniej kwoty kredytu, świadczy, że kierowana jest ona do grup o wyższym poziomie zdolności kredytowej.

Struktura wartościowa portfeli bankowych wyglądała w końcu 2014 r. tak jak na **WYKRESIE 22**. Dominuje przedział od 200 tys. do 1 mln zł. Razem z przedziałem 50–200 tys. zł jest to ponad 90% należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Kredyty mieszkaniowe w aglomeracjach

Rynki kredytowe dużych miast, zwłaszcza mieszkaniowe, wykraczają poza granice administracyjne samego miasta. Mieszkańcy tych miast często kupują nieruchomości poza jego granicami. Natomiast mieszkańcy okolicznych gmin, zwłaszcza dojeżdżający do pracy w mieście będącym centrum aglomeracji, kupują tam mieszkania dla siebie bądź swych dzieci.

Uznaliśmy więc, że do analizy pojemności i innych parametrów rynku mieszkaniowego dużych miast warto wprowadzić pojęcie aglomeracji miejskiej, obejmujące szerszy obszar niż miasto w granicach administracyjnych.

Główny Urząd Statystyczny w swych cyklicznych publikacjach statystyki regionalnej posługuje się, zgodnie z praktyką unijną, pojęciem obszaru metropolitalnego, obejmującego miasto będące centrum aglomeracji (czasami jest to kilka miast) wraz z otaczającymi gminami. Definiuje się w ten sposób obszar powiązany funkcjonalnie z centrum. Głównym kryterium określającym to powiązanie jest rynek pracy – odsetek ludności dojeżdżającej do pracy lub nauki w centrum aglomeracji. Postanowiliśmy wykorzystać gusowską delimitację obszarów metropolitalnych¹ do analizy rynków kredytów mieszkaniowych.

1 <http://warszawa.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca/>

Aglomeracje – warszawska, krakowska i trójmiejska²

Na początek przyjrzelśmy się rynkom kredytów mieszkaniowych na obszarze trzech aglomeracji: warszawskiej, krakowskiej i trójmiejskiej. W każdym z miast będącym centrum aglomeracji mieszka około 60% ludności dorosłej całej aglomeracji. W przypadku aglomeracji trójmiejskiej przez centrum rozumiemy tu Gdańsk, Gdynię i Sopot łącznie.

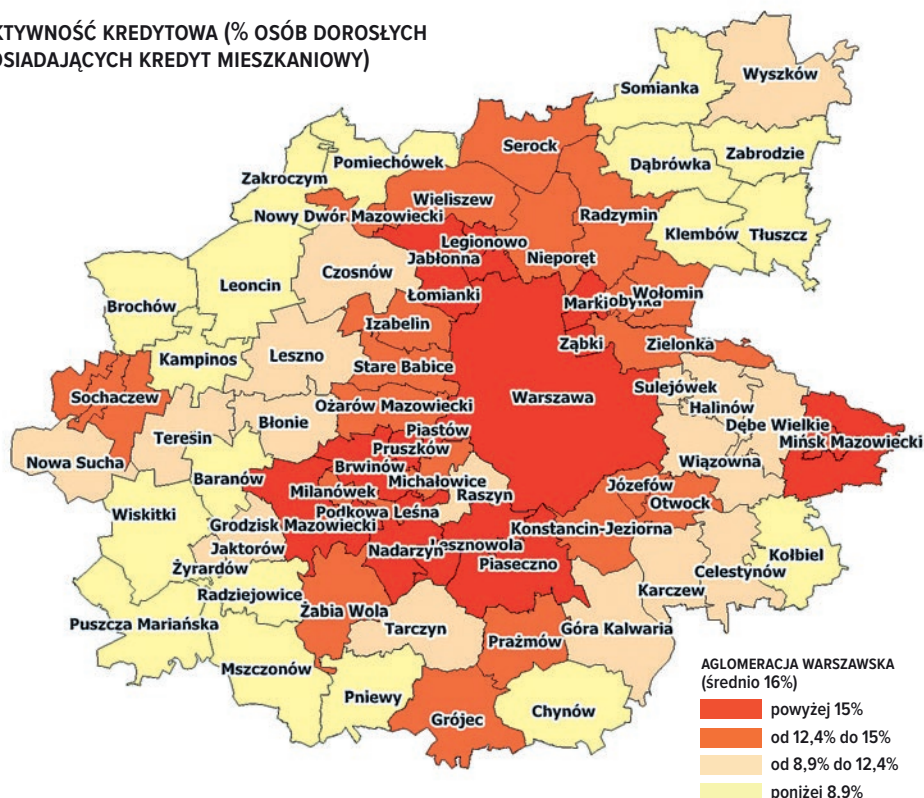
Tabela 1. Aglomeracje – dane statystyczne

	Ludność pow. 18. roku życia (w tys., 2011 r.)	Liczba osób z kredytem mieszkaniowym w końcu grudnia 2014 r. (w tys.)	Średnie zadłużenie na rachunku w końcu grudnia 2014 r. (w tys. zł)	Szkodowość w końcu grudnia 2014 r. (udział rachunków opóźnionych pow. 90 dni w liczbie czynnych)
warszawska	2 505	405,3	303,7	1,6%
krakowska	1 219	128,3	225,7	1,6%
trójmiejska	1 022	162,1	216,1	2,1%

Aglomeracja warszawska

W Warszawie – centrum aglomeracji – mieszka 58% mieszkańców terytorium zaliczanego przez GUS do obszaru metropolitalnego. Podobny jest udział warszawiaków w liczbie kredytobiorców – mieszkańców aglomeracji. Natomiast średnie zadłużenie warszawiaków na rachunkach kredytów mieszkaniowych wynosi 329 tys. zł, podczas gdy mieszkańców gmin pozawarszawskich tylko 257 tys. Aktywność kredytowa w aglomeracji warszawskiej, mierzona odsetkiem mieszkańców gminy posiadających kredyt mieszkaniowy, jest najwyższa w Warszawie oraz niektórych pobliskich gminach, zwłaszcza przylegających do niej od południowego

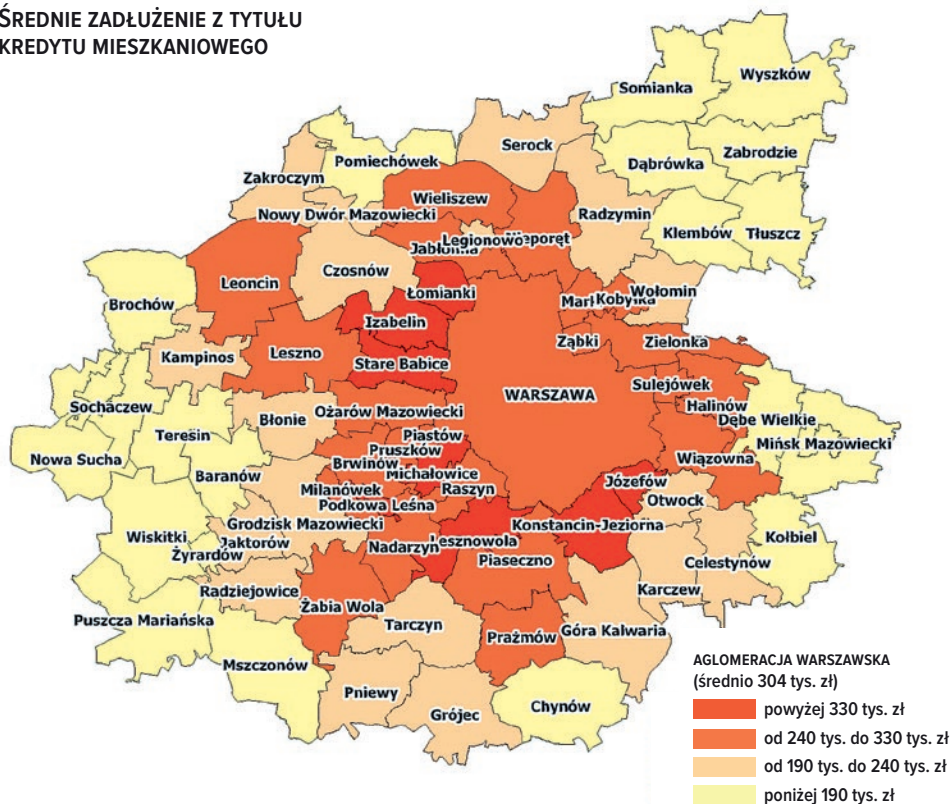
- 2 Analizując rynki kredytów mieszkaniowych w wymiarze terytorialnym (powiatów, gmin), musimy rozwiązać problem rachunków wspólnych. Jeśli na rachunku występuje kilku kredytobiorców, dzielimy kwotę kredytu między nich. Na przykład kredyt zaciągnięty przez dwie osoby analizujemy jako dwa kredyty, każdy na połowę kwoty. Jeśli w trakcie trwania umowy kredytobiorca zmienia miejsce zamieszkania, za jego adres przyjmujemy ostatni znany bazie BIK. Za miejsce zamieszkania przyjmujemy adres, na który ma być kierowana przez bank korespondencja.

**AKTYWNOŚĆ KREDYTOWA (% OSÓB DOROSŁYCH
POSIADAJĄCYCH KREDYT MIESZKANIOWY)**


zachodu i północnego wschodu. Ponad 20% mieszkańców obsługuje kredyt mieszkaniowy w gminach: Piaseczno, Lesznowola, Jabłonna, Żąbki. Poziom aktywności w samej Warszawie jest nieco niższy – 18% jej mieszkańców obsługuje taki kredyt. W gminach o największym odsetku mieszkańców obsługujących kredyt mieszkaniowy udziela się także najwięcej nowych kredytów. Najwięcej kredytów na tysiąc mieszkańców udzielono w latach 2011–2014 mieszkańcom gminy Żąbki – 52 sztuki, mieszkańcy gminy Piaseczno zaciągnęli w tych latach 51 kredytów, a warszawiacy tylko 44 na tysiąc mieszkańców.

Nieco inaczej wygląda geografia potencjału rynku w aglomeracji warszawskiej, jeśli chodzi o wysokość średnich kwot do spłaty na czynnych rachunkach kredytowych. Średnio powyżej 400 tys. zł mają do spłacenia mieszkańcy trzech gmin: Konstancina-Jeziorno (471 tys. zł), Podkowy Leśnej (442 tys. zł) i Izabelina (402 tys. zł); warszawiacy są winni bankom dużo mniej – średnio 329 tys. zł.

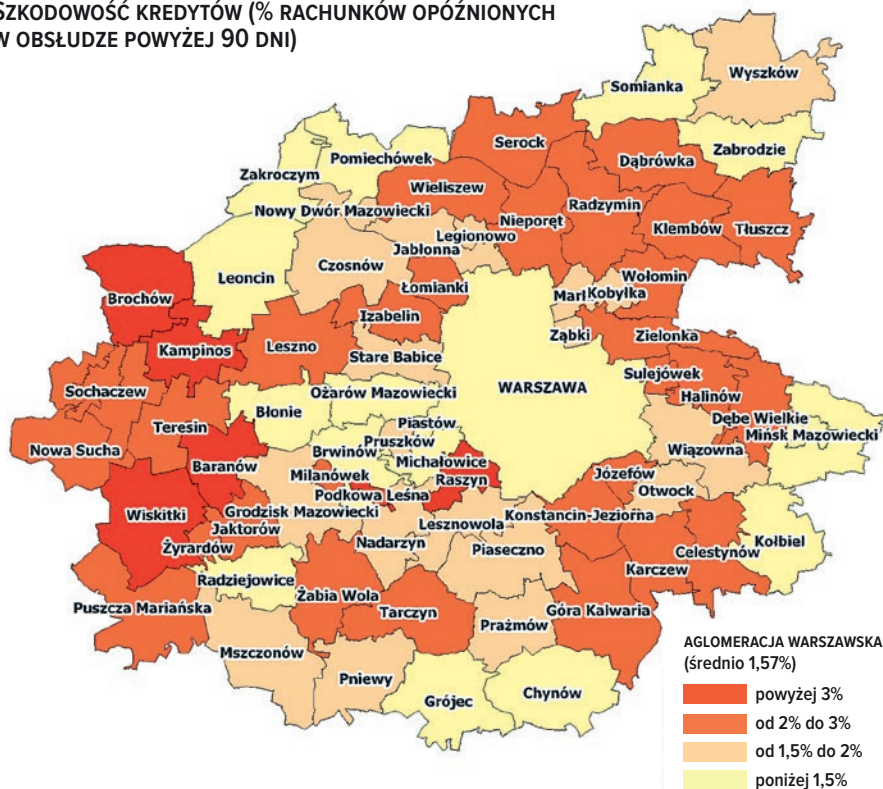
**ŚREDNIE ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU
KREDYTU MIESZKANIOWEGO**



W tym rankingu aktywni kredytowo mieszkańcy gmin Mińska Mazowieckiego, ze średnim zadłużeniem w wysokości 179 tys. zł, zajmują daleką pozycję wśród gmin aglomeracji. Średnie zadłużenie przypadające na kredytobiorcę w całej aglomeracji warszawskiej wynosi 304 tys. zł. Gminy z wyższym zadłużeniem zaznaczone są na mapie ciemniejszymi kolorami.

Najniższa jakość kredytów mieszkaniowych wyróżnia mieszkańców gmin leżących na obrzeżach aglomeracji – Kampinosu, Brochowa, Wiskitek, ale w czołówce rankingu najwyższej szkodowości znajdują się także mieszkańcy zamożnych i aktywnych kredytowo gmin Raszyn, Podkowa Leśna, Sulejówek, Milanówek, Tarczyn. Generalnie jednak wyższa szkodowość kredytów mieszkaniowych występuje na obrzeżach aglomeracji (ciemniejsze kolory na mapie), gdzie najczęściej niska jest aktywność kredytowa. Warszawiacy i mieszkańcy większości

SZKODOWOŚĆ KREDYTÓW (% RACHUNKÓW OPÓZNIONYCH W OBSŁUDZE POWYŻEJ 90 DNI)

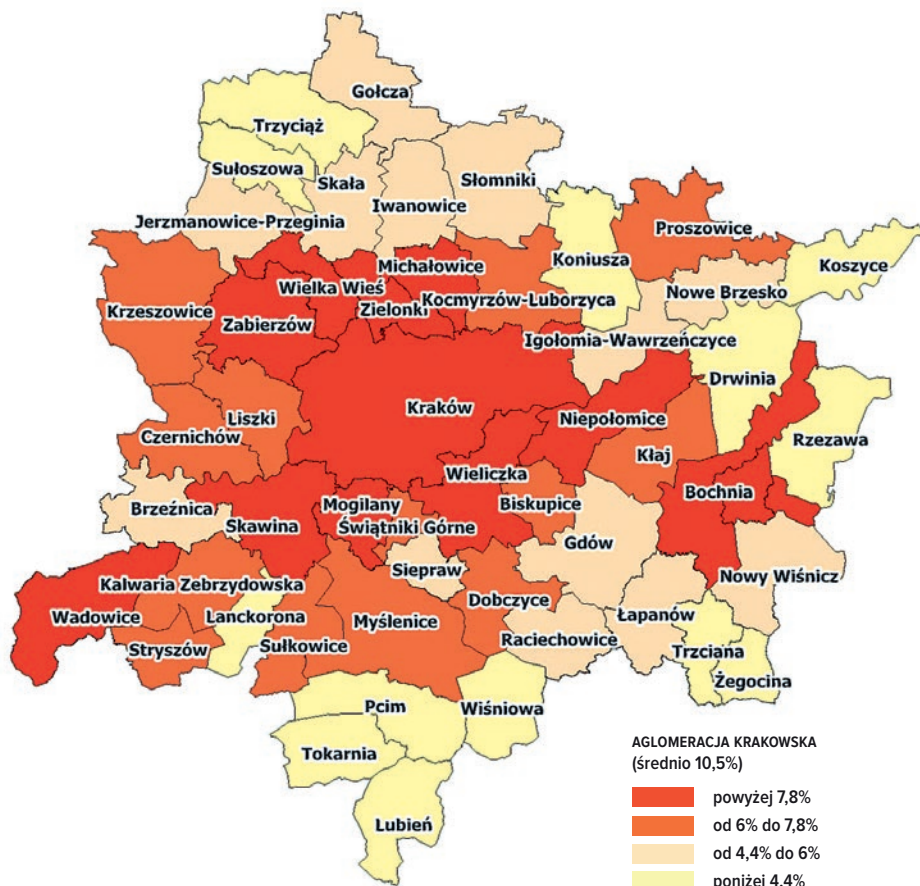


gmin przylegających do Warszawy (to obszary o wysokiej aktywności kredytowej) są w grupie o niskiej szkodowości kredytów mieszkaniowych. Ale są wyjątki. Bogate i aktywne kredytowo gminy Raszyn, Podkowa Leśna, Milanówek mają, szczególnie Raszyn, niską jakość kredytów mieszkaniowych.

Aglomeracja krakowska

W aglomeracji krakowskiej mieszkało w 2011 r. 1 219 tys. osób, z czego nieco ponad połowa (53%) w Krakowie. Pod względem liczby ludności aglomeracja krakowska stanowi połowę warszawskiej. Relacja centrum/obrzeża jest niższa niż w aglomeracji warszawskiej, gdzie 58% ogółu ludności mieszka w Warszawie.

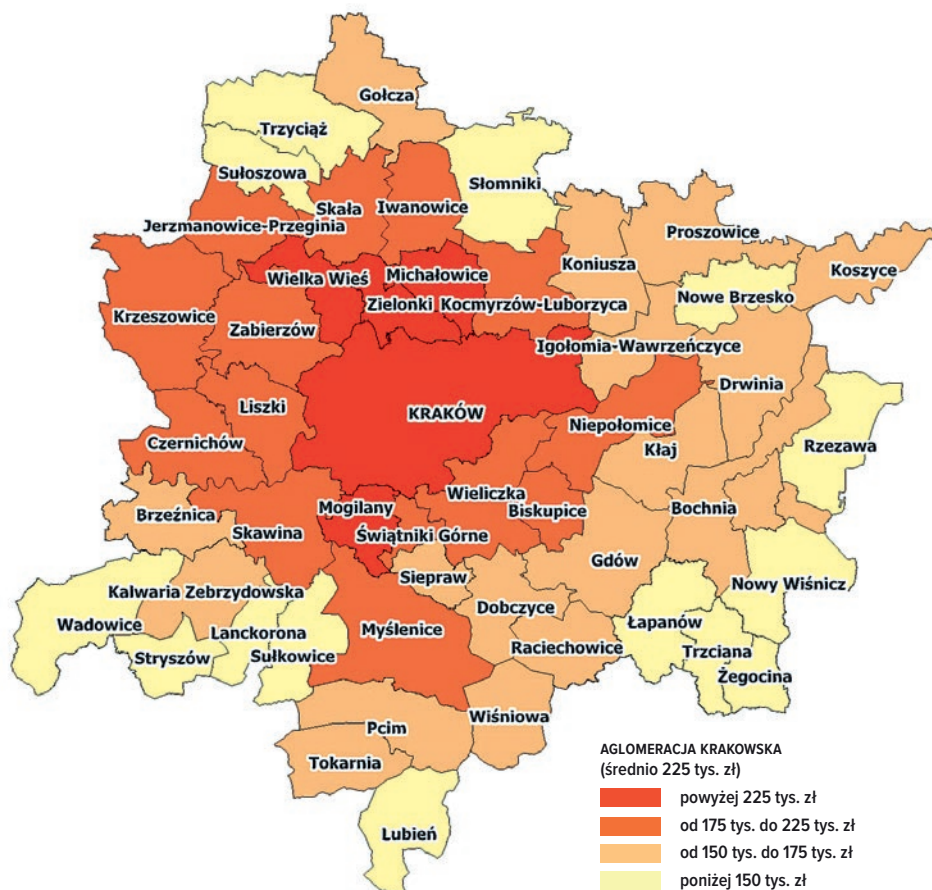
AKTYWNOŚĆ KREDYTOWA (% OSÓB DOROSŁYCH POSIADAJĄCYCH KREDYT MIESZKANIOWY)



Tylko 10,5% mieszkańców aglomeracji krakowskiej obsługuje kredyt mieszkaniowy. Poziom aktywności kredytowej w aglomeracji krakowskiej jest znacznie niższy niż w warszawskiej i trójmiejskiej. Inaczej niż w aglomeracji warszawskiej, Kraków ma najwyższy w aglomeracji wskaźnik aktywności kredytowej – 13,4% jego mieszkańców obsługuje kredyt mieszkaniowy.

Przekraczający średni dla aglomeracji poziom aktywności kredytowej (10,5%) wykazują mieszkańcy gmin obrzeżnych: Zielonek, Michałowice, Wieliczki. Nieco niższy cechuje mieszkańców Niepołomic i Mogilan, a także Wadowic, Bochni i Skawiny. Rynek aglomeracji krakowskiej wydaje się być bardziej skoncentrowany wokół centrum w porównaniu z warszawskim.

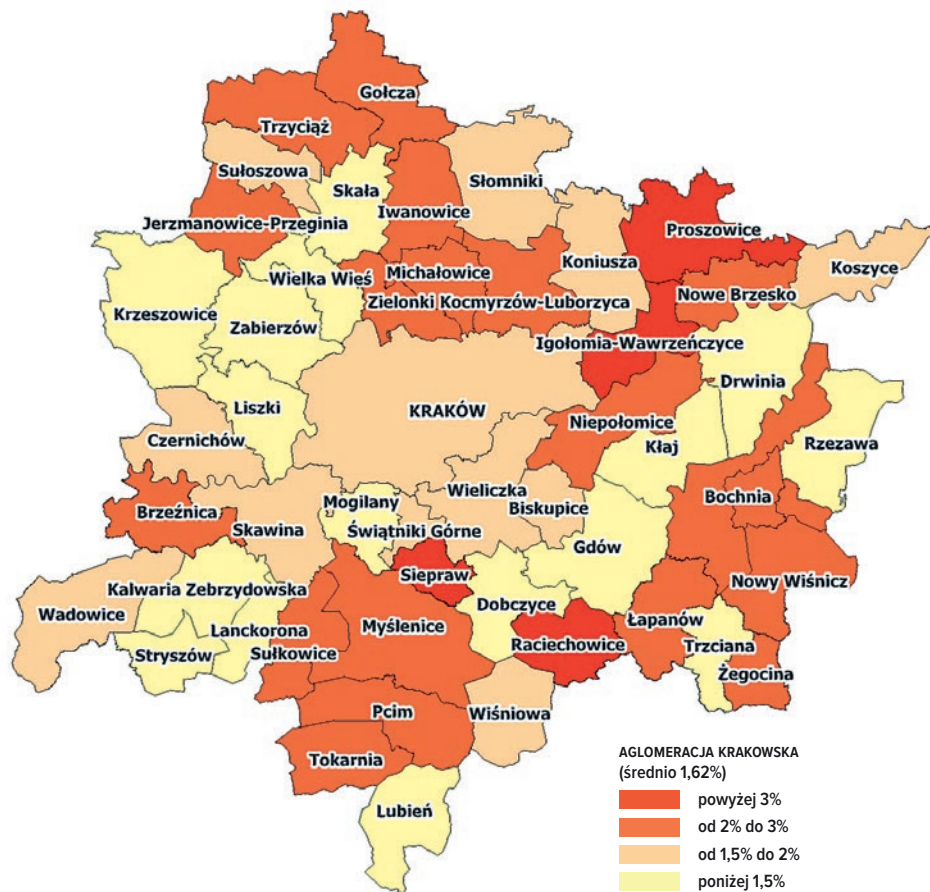
ŚREDNIE ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO



Kraków wyraźnie wyprzedza też pozostałe gminy aglomeracji w rankingu sprzedaży kredytów mieszkaniowych. W latach 2011–2014 krakowianie zaciągnęli 37 kredytów na tysiąc mieszkańców. Następną pozycję zajmuje gmina Zielonki, dalej Michałowice i Mogilany, po 24 kredyty na tysiąc mieszkańców.

Znacznie niższe w porównaniu z warszawską są w aglomeracji krakowskiej średnie kwoty do spłaty na rachunkach kredytów mieszkaniowych. W aglomeracji warszawskiej najwyższe średnie zadłużenie kredytobiorców było w 2014 r. w gminie Konstancin-Jeziorna – 471 tys. zł. W aglomeracji krakowskiej najwyższe średnie zadłużenie występuje na rachunkach mieszkańców Mogilan, wynosi ono 289 tys. zł.

SZKODOWOŚĆ KREDYTÓW (% RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W OBSŁUDZE POWYŻEJ 90 DNI)



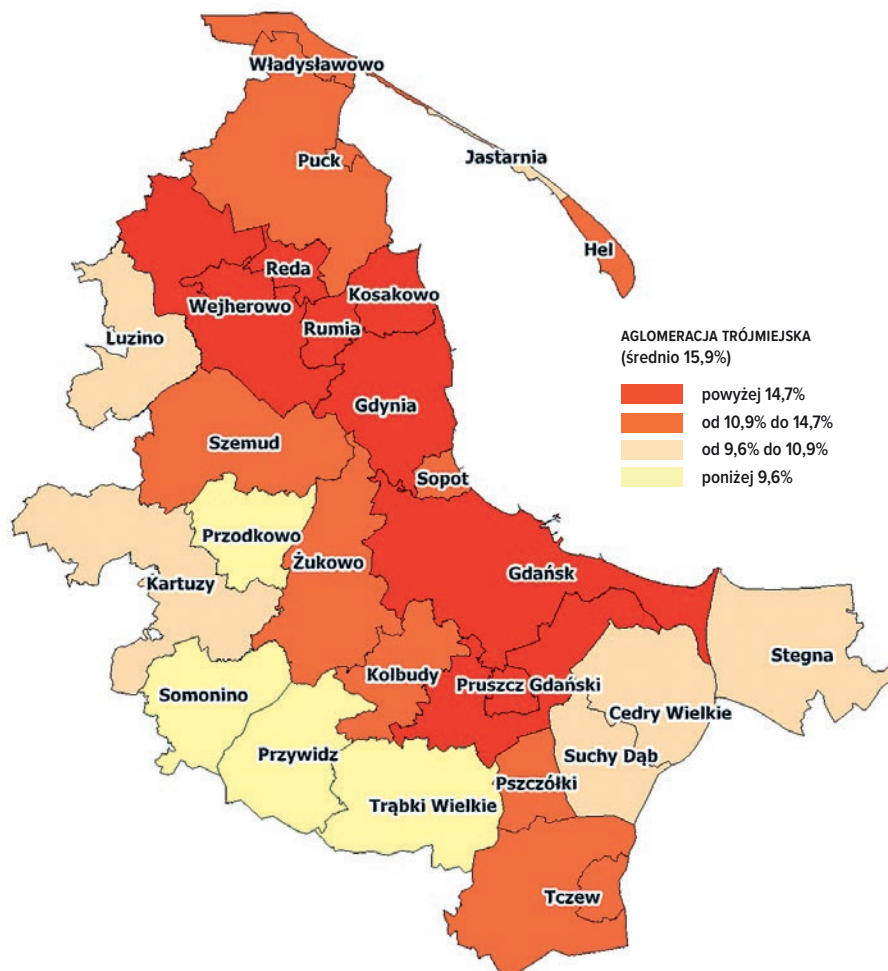
Mieszkańcy samego Krakowa są winni bankom średnio 241 tys. zł z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych. Wyższe od nich przeciętne zadłużenie mają poza Mogilami także mieszkańcy gmin Zielonki i Wielka Wieś. Średnie zadłużenie kredytobiorcy w całej aglomeracji wynosi 225 tys. zł. Jest ono o 26% niższe niż w aglomeracji warszawskiej. Podobnie jak w aglomeracji warszawskiej, najwyższą szkodowość wykazują kredytobiorcy z gmin obrzeżnych: Proszowice (4,7% rachunków opóźnionych powyżej 90 dni), Igołomia-Wawrzeńczyce (4,5%), Siepraw (3,5%). Kraków ma się dobrze (tylko 1,5% opóźnionych w obsłudze rachunków), co jest wynikiem zbliżonym do wyniku Warszawy (1,4%). Wysoką szkodowość mają aktywne kredytowo, zapewne relatywnie zamożne, gminy przylegające do Krakowa od północy: Zielonki, Michałowice, Kocmyrzów-Luborzyca,

Niepołomice (od wschodu). Podobnie jak w aglomeracji warszawskiej, generalnie wysoka aktywność kredytowa w centrum łączy się z niskim ryzykiem kredytowym, ale od tej zasady wyłamuje się kilka zamożnych gmin przyległych do głównego miasta.

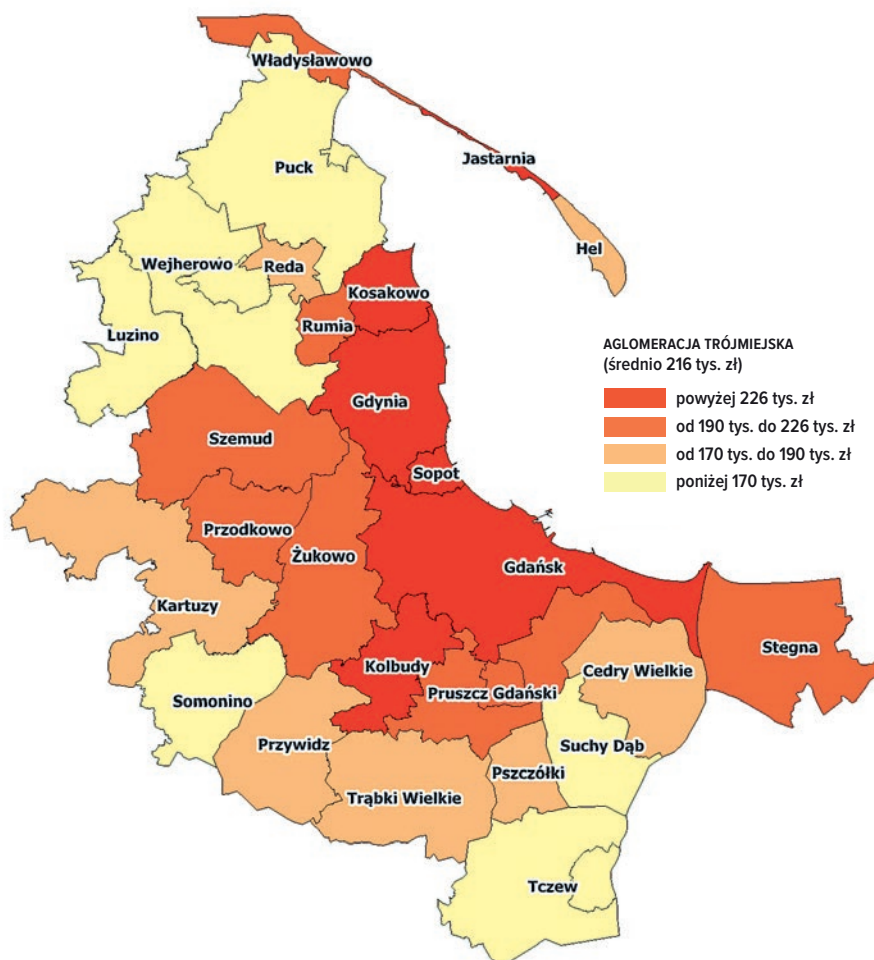
Aglomeracja trójmiejska

Aglomeracja trójmiejska, jak sama nazwa wskazuje, ma trzy miasta stanowiące jej centrum, choć charakterystyki rynków kredytowych tych miast nieco się różnią.

AKTYWNOŚĆ KREDYTOWA (% OSÓB DOROSŁYCH POSIADAJĄCYCH KREDYT MIESZKANIOWY)



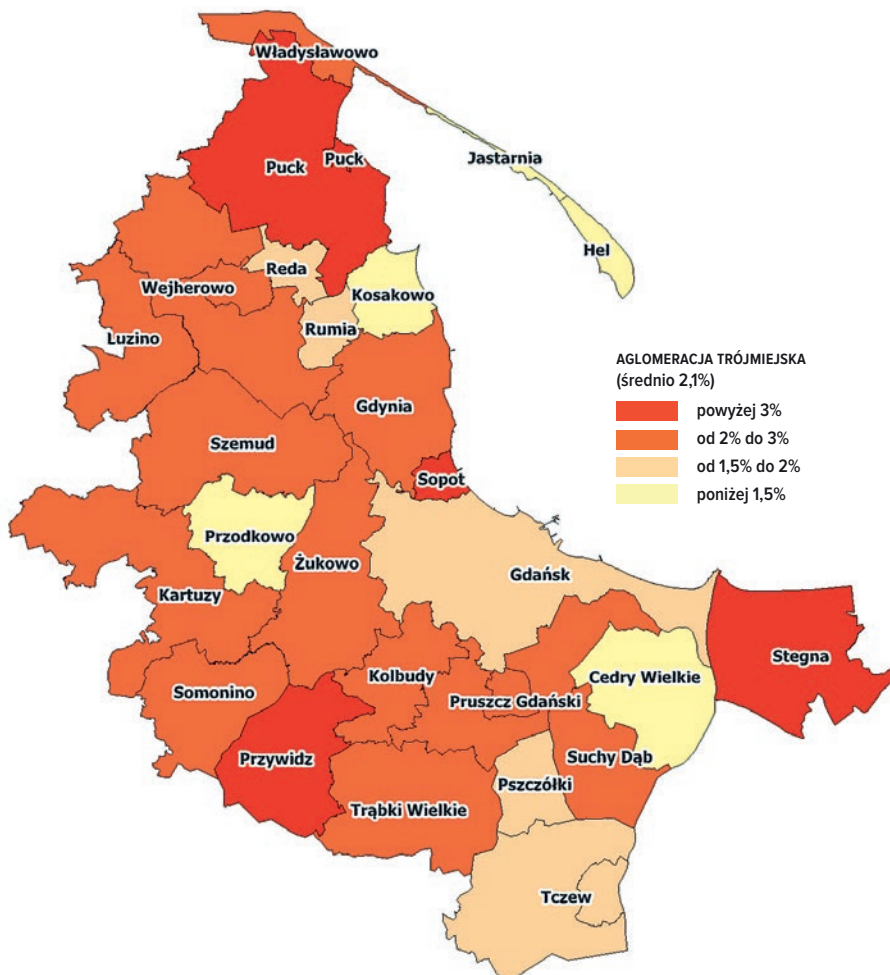
ŚREDNIE ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTU MIESZKANIOWEGO



Oprócz pojęcia aglomeracji trójmiejskiej, którą tu analizujemy, GUS definiuje także aglomerację gdańską, obejmującą szerszy niż aglomeracja trójmiejska obszar. W aglomeracji trójmiejskiej mieszkało w 2011 r. 1 022 tys. osób, z czego ponad połowa (630 tys.) w trzech miastach tworzących jej centrum – Gdańsku, Gdyni i Sopocie. Sopot jest w tej trójce najmniejszy, zaledwie 34 tys. mieszkańców. 162 tys. mieszkańców aglomeracji obsługiwało w 2014 r. 69 tys. kredytów. Średni poziom aktywności kredytowej mieszkańców (relacja liczby kredytobiorców do liczby dorosłej populacji) – 15,9% – jest zbliżony do aktywności w aglomeracji warszawskiej,

dużo większej niż w krakowskiej. Wyższa jest natomiast przeciętna szkodowość kredytów w porównaniu zarówno z aglomeracją krakowską, jak i warszawską. Podobnie jak w aglomeracji warszawskiej, najwyższą aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych wykazują mieszkańcy gmin w pobliżu centrum. Kredyt mieszkaniowy obsługuje 24% mieszkańców gminy Reda, dalej idzie Pruszcz Gdański, Kosakowo, Rumia, Wejherowo. Poza nimi jeszcze Gdańsk i Gdynia osiągnęły aktywność kredytową powyżej średniej aglomeracyjnej. Aktywność mieszkańców Sopotu jest dużo niższa (12% mieszkańców obsługuje kredyt mieszkaniowy).

SZKODOWOŚĆ KREDYTÓW (% RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W OBSŁUDZE POWYŻEJ 90 DNI)



W gminach wykazujących wysoką aktywność kredytową, mierzoną relacją liczby kredytobiorców do liczby dorosłej ludności, sprzedano też w latach 2011–2014 najwięcej kredytów mieszkaniowych. W gminie Reda 54 kredyty na tysiąc mieszkańców, w gminie Pruszcz Gdański 53, a w gminie Kosakowo 51 na tysiąc mieszkańców. Mniejsza była tak liczona sprzedaż w Gdańsku – 44 kredyty, Gdyni – 41 i w Sopocie – tylko 32 kredyty na tysiąc mieszkańców.

Specyfiką aglomeracji trójmiejskiej jest, że najwyższe kwoty średniego zadłużenia na kredytobiorcę nie występują w gminach o wysokiej aktywności i sprzedaży kredytów mieszkaniowych w proporcji do liczby ludności. Najwyższe zadłużenie na kredytobiorcę było w 2014 r. w Sopocie (288 tys.), mieście o relatywnie słabej (12%) aktywności kredytowej, następnie w gminie Kolbudy, Jastarnia, Kosakowo. Powyżej średniej aglomeracyjnej (216 tys. zł) kształtowało się też przeciętne zadłużenie kredytobiorców gmin Szemud i Żukowo oraz Gdańsk i Gdynia.

W aglomeracjach warszawskiej i krakowskiej aktywne kredytowo centrum charakteryzuje się wyższą od przeciętnej, choć są wyjątki – np. gmina Raszyn w aglomeracji warszawskiej, jakością portfela kredytów mieszkaniowych. Słabsze wyniki mają tam w większości gminy na obrzeżach. W aglomeracji trójmiejskiej jest inaczej. Gdańsk i Gdynia wykazują szkodowość kredytów mieszkaniowych (odpowiednio 1,9% oraz 2,2%) na poziomie zbliżonym do aglomeracyjnej średniej, a Sopot należy wraz z gminami Stegny, Puck i Przywidz do mających najwyższą szkodowość w całej aglomeracji.

Wysoką jakość kredytów mieszkaniowych mają w aglomeracji trójmiejskiej mniejsze gminy z dala od centrum – Hel, Jastarnia oraz aktywne kredytowo Kosakowo.

BIK BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

Raport Biura Informacji Kredytowej KREDYT TRENDY

Opracowali: Przemysław Grochólski, Krzysztof Łączyński,
Andrzej Topiński

Przygotowanie: Wydawnictwo Centrum Prawa Bankowego i Informacji

Copyright by: Biuro Informacji Kredytowej SA,
ul. Zygmunta Modzelewskiego 77a, 02-679 Warszawa.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Publikacja jest chroniona przepisami prawa autorskiego.

Wszelkie autorskie prawa majątkowe do materiałów zawartych
w raporcie KREDYT TRENDY stanowią własność BIK S.A.

Jakiegokolwiek ich wykorzystanie, rozumiane jako rozpowszechnianie,
kopiowanie, modyfikowanie, dystrybuowanie, transmitowanie,
publikowanie oraz prezentowanie w całości lub części wymaga
podania informacji, iż źródłem jest BIK S.A.

Zdjęcia: Wydawnictwo Centrum Prawa Bankowego i Informacji
oraz www.fotolia.com





Wszelkie uwagi i pytania dotyczące niniejszej publikacji prosimy
kierować pod adres: kredyttrendy@bik.pl.

Nowe analizy BIK

Analizy kredytowe z wymiarem terytorialnym



Analiza przestrzenna
dla Twojej lokalizacji

strefa  : do 0,5 km strefa  : 1-2 km
strefa  : 0,5-1 km strefa  : 2-3 km

Dzięki analizom:

- ✓ dowiesz się, gdzie znajdują się Twoi potencjalni klienci
- ✓ zidentyfikujesz lokalizacje, gdzie masz największe szanse na wzrost sprzedaży
- ✓ lepiej dostosujesz ofertę dla określonej grupy klientów
- ✓ zweryfikujesz efektywność sieci placówek na tle konkurencji
- ✓ przygotujesz lepszą segmentację pod kątem zarządzania ryzykiem kredytowym



BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

Partnerzy BIK:



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

