

KREDYT TRENDY

Raport Biura
Informacji Kredytowej

Indeks bieżącej kondycji
portfeli kredytowych wskazuje
poprawę



Silny wzrost sprzedaży
kredytów konsumpcyjnych

Kredyty refinansujące
kredyty mieszkaniowe
to ważny segment rynku

SPIS TREŚCI

4... Kredyty konsumpcyjne

13... Karty kredytowe

18... Kredyty mieszkaniowe

24... Refinansowanie
kredytów mieszkaniowych

31... Przewalutowania
kredytów mieszkaniowych



pracowaliśmy w BIK, we współpracy z Instytutem Rozwoju Gospodarczego SGH, Indeks Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych (BIK

Indeks KKK) – swojego rodzaju barometr, mierzący bieżącą kondycję portfela kredytów konsumpcyjnych. Stosowane powszechnie miary jakości kredytów, NPL i wskaźniki *vintage*, pokazują prawidłowo trendy zmian jakości kredytów, ale są mało wrażliwe na zmiany w krótkich okresach, np. z miesiąca na miesiąc. BIK Indeks KKK oparty jest na statystyce liczby kredytów przechodzących do gorszego statusu opóźnień w ciągu badanego miesiąca.

Liczba tych przejść systematycznie maleje – indeks więc rośnie.

Można już śmiało mówić o powrocie koniunktury na rynki kredytów dla osób prywatnych. Sprzedaż kredytów konsumpcyjnych bije rekordy, choć tylko w wymiarze wartościowym. W wymiarze ilościowym odbudowa poziomów sprzed lat jest wolniejsza, część rynku kredytów na małe kwoty przejęły bowiem firmy pożyczkowe.

Kredyty mieszkaniowe także rosną szybciej w wymiarze wartościowym niż ilościowym. Ale poziom sprzedaży jest nadal znacząco niższy niż w 2012 r.

W bieżącym numerze KREDYT TRENDY zajęliśmy się refinansowaniem kredytów mieszkaniowych. Jest to dla banków temat ciekawy, bo rozmiary, a zatem potencjał tego rynku są znaczne. Około 9% udzielanych kredytów mieszkaniowych to kredyty refinansowe, przez które rozumiemy kredyty udzielone osobom, które zamknęły inny kredyt mieszkaniowy. Co dla bankowców istotne, większość kredytów refinansujących udzielana jest przez inny bank niż ten, który udzielił pierwotnego kredytu, czyli bank pierwotny w tych przypadkach traci klienta.

Podejmujemy, ponownie po dwóch latach, temat przewalutowań, zmian waluty kredytu w ramach tej samej umowy kredytowej. Zajmujemy się zwłaszcza operacjami, w których rachunek w walucie pierwotnej był przed przewalutowaniem w statusie stracony. Badamy, jak operacje te wpływają na relatywny poziom jakości złotych i walutowych kredytów mieszkaniowych. Z analiz wynika, że po dokonaniu korekty o te operacje kredyty walutowe roczników 2005–2007 są gorsze od złotych. Natomiast w roczniku 2008, choć przeważały wówczas kredyty walutowe, jest odwrotnie.

dr Andrzej Topiński

Główny Ekonomista BIK



Fot. BIK

Kredyty konsumpcyjne

Wartość umów na kredyty konsumpcyjne zawartych w I półroczu 2014 r. jest najwyższa w historii¹, choć w wymiarze ilościowym sprzedaż jest niższa niż w szczycie koniunktury z lat 2007–2008.

Na **WYKRESIE 1** pokazujemy sprzedaż kredytów konsumpcyjnych w kolejnych miesiącach lat 2011–2014 w ujęciu ilościowym. Jej poziom w I półroczu 2014 r. jest zbliżony do poziomu z roku 2011. Niższa liczba zawieranych umów w 2012 oraz

Wykres 1. Liczba umów na kredyty konsumpcyjne (ratelne i gotówkowe) zawartych w kolejnych miesiącach lat 2011–2014 (w tys. szt.)



Źródło: BIK S.A.

¹ W porównaniu z pierwszymi półroczami lat poprzednich.

2013 r. wynikała w znacznej mierze z migracji kredytów obsługujących sprzedaż ratalną do powiązanych z bankami firm pożyczkowych. Po nowelizacji *Rekomendacji T*, w trakcie 2013 r., udzielanie kredytów ratalnych stopniowo wracało do banków. Wyższy poziom sprzedaży kredytów konsumpcyjnych w drugiej połowie 2013 i w 2014 r. tylko częściowo wynika jednak z tych powrotów. Kilka znaczących banków, niezaliczanych do kategorii *consumer finance* i niemających wcześniej firm pożyczkowych w swoich grupach kapitałowych, znacząco zwiększyło sprzedaż kredytów konsumpcyjnych.

W ujęciu wartościowym (**WYKRES 2**) sprzedaż kredytów konsumpcyjnych jest w pierwszym półroczu 2014 r. wyraźnie wyższa niż w latach poprzednich. Wynika to zarówno z widocznego na **WYKRESIE 1** wzrostu liczby zawieranych umów, jak i ze wzrostu średniej kwoty udzielonego kredytu konsumpcyjnego.

Wykres 2. Wartość umów na kredyty konsumpcyjne zawartych w latach 2011–2014 (w mln zł)



Źródło: BIK S.A.

W I półroczu 2014 r. kwota ta wynosiła 10,4 tys. zł, natomiast w 2011 r. – 8,1 tys. zł. Kredyty na niższe kwoty w znaczącej części przejęły firmy pożyczkowe, w bankach pozostały natomiast kredyty na kwoty wyższe. Podsumowanie wyników sprzedażowych I półrocza 2014 r. w porównaniu z analogicznym okresem lat

Wykres 3. Umowy na kredyty konsumpcyjne zawarte w I półroczach lat 2007–2014

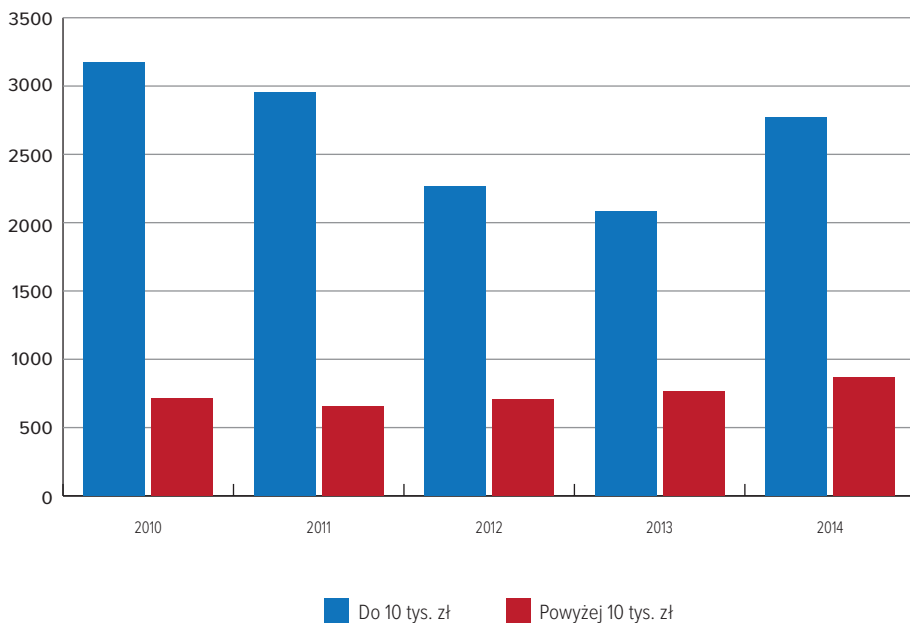


Źródło: BIK S.A.

2007–2013 pokazuje **WYKRES 3**. Porównanie I półrocza 2014 z półrociami lat 2012 i 2013 może być jednak mylące ze względu na wspomniany odpływ kredytów ratalnych do powiązanych z bankami firm pożyczkowych, ale porównanie I półrocza 2014 z I półroczem 2011 r., kiedy tych firm jeszcze nie było, uzasadnia tezę, że wzrost rynku jest w 2014 r. wyraźny, nie wynika tylko z przemieszczania się kredytowania między bankami i firmami pożyczkowymi.

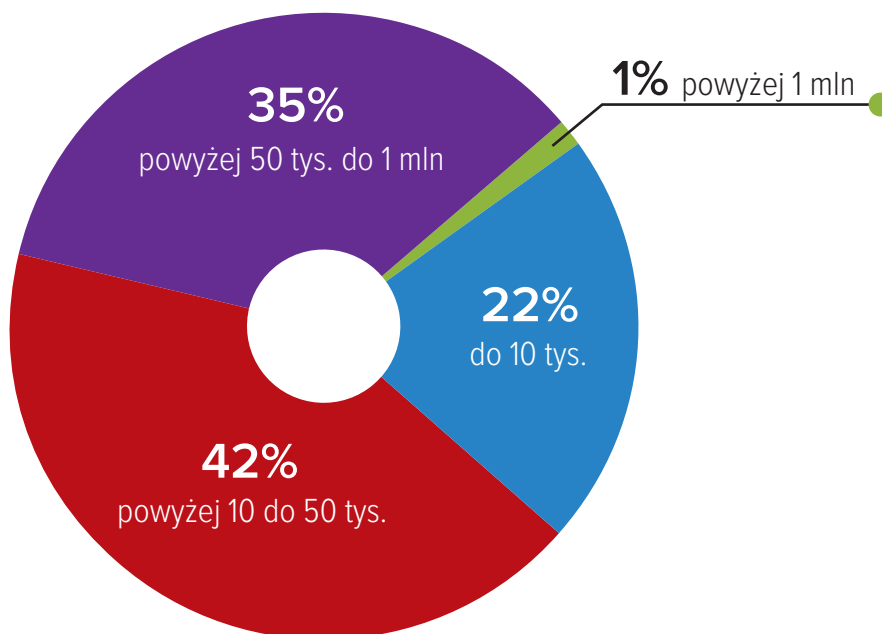
Mimo dynamicznego rozwoju sektora firm pożyczkowych, specjalizującego się głównie w udzielaniu pożyczek na niskie kwoty i krótkie terminy, sektor bankowy (wraz ze SKOK-ami) nadal udziela znacznej liczby kredytów na niewielkie kwoty (**WYKRES 4**). Aż 76% umów zawartych w I półroczu 2014 było na kwoty do 10 tys. zł. Udział tych umów w sprzedaży jednak spada (wyjątek

Wykres 4. Liczba umów na kredyty konsumpcyjne według kwot udzielonego kredytu w pierwszych półroczach lat 2010–2014



Źródło: BIK S.A.

Wykres 5. Struktura zawartych umów według kwot udzielonego kredytu (I półrocze 2014)



Źródło: BIK S.A.

rok 2013). W 2010 i 2011 r. wynosił 82% liczby udzielonych wówczas kredytów konsumpcyjnych.

Kredyty na niskie kwoty dominują w liczbie podpisywanych umów, ale ich udział w wartości wynosi tylko 22%. Strukturę umów kredytowych zawartych w I półroczu 2014 r. według ich wartości pokazujemy na **WYKRESIE 5**.

Jakość portfeli kredytów konsumpcyjnych

Rozmiary akcji kredytowej w segmencie konsumpcyjnym są w I półroczu 2014 r. zbliżone (w wymiarze wartościowym) do wyników lat 2007–2008. Taki rozmiar sprzedaży banki zrealizowały w latach 2007–2008 kosztem obniżenia jakości

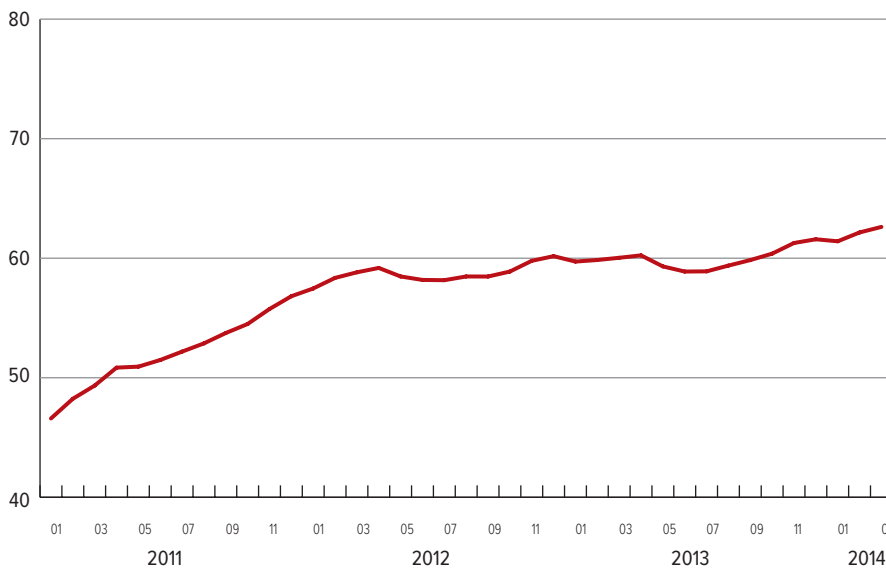


kredytów. Co ósmy udzielony wówczas kredyt klasyfikowany był później jako stracony². Portfele późniejsze, począwszy od 2012 r., mają znacząco niższy udział rachunków straconych, oceniamy go na 5% generowanych w roczniku kredytów konsumpcyjnych. Taki ich udział wydaje się być właściwy na podstawie analiz *vintage* do prognozowania udziału rachunków straconych w obecnie generowanych portfelach.

W analizach jakości kredytów dominuje zwykle ujęcie portfelowe (bilansowe), gdzie mierzy się udział strat w portfelu kredytowym i jego dynamikę (NPL). Nie kwestionując znaczenia tych miar, trzeba zauważyć, że w liczniku takiego wskaźnika kumulują się straty z lat poprzednich, czasami odległych, i wskaźnik ten jest wrażliwy na bankowe strategie dotyczące zarządzania, w tym sprzedaży należności klasyfikowanych jako stracone. Opracowaliśmy w BIK, wspólnie z Instytutem Rozwoju Gospodarczego SGH, Indeks Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych (BIK Indeks KKK), który ma mierzyć bieżące przepływy w portfelach bankowych pomiędzy statusami: regularny (opóźnienie do 30 dni) – zagrożony (pow. 30 dni) – zagrożony (pow. 60 dni) – stracony (pow. 90 dni). Im wyższa numeryczna wartość wskaźnika, tym lepsza bieżąca kondycja portfeli kredytów (tu konsumpcyjnych), co oznacza, że przepływy do wyższych kategorii opóźnień słabną – a więc „zdrowie” kredytów się poprawia.

² Oceny te oparte są na analizach wykonanych metodą *vintage*, które zamieszczaliśmy w poprzednich edycjach KREDYT TRENDY, dostępnych obecnie na www.bik.pl.

Wykres 6. BIK Indeks Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych w latach 2011–2014



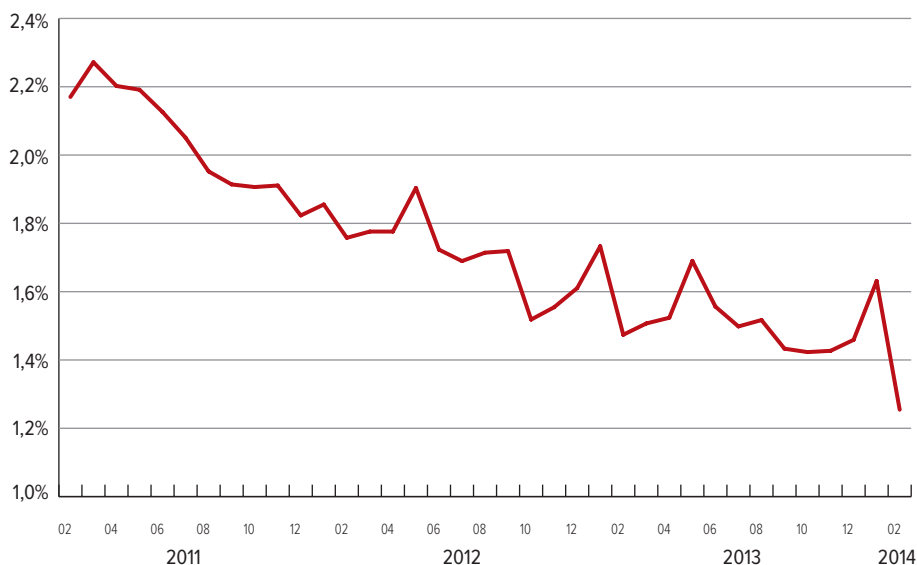
Źródło: BIK S.A.

Na **WYKRESIE 6** pokazujemy kształtowanie się BIK Indeksu KKK w kolejnych miesiącach, od I kwartału 2011 do końca I kwartału 2014 r.

BIK Indeks KKK był najniższy w I kwartale 2010 r., wyniósł 29. Tak niski jego poziom wynikał z ujawniania się wówczas strat w portfelach generowanych 2–3 lata wcześniej. Późniejszy wzrost wskaźnika wiązał się z ukończeniem tego procesu i wchodzeniem w okres „dojrzwania” znacznie lepszych, późniejszych generacji kredytowych.

Przebieg linii Indeksu Kondycji Kredytów Konsumpcyjnych BIK wyjaśnia **WYKRES 7**, na którym pokazany jest udział kredytów wchodzących w danym miesiącu do zbioru kredytów opóźnionych powyżej 30 dni (w poprzednim miesiącu były one regularne) w liczbie rachunków czynnych. Widać silną tendencję spadkową liczby kredytów wchodzących w status „zagrożony”, co ma swoje odzwier-

Wykres 7. Udział kredytów wchodzących w status opóźniony powyżej 30 dni w kolejnych miesiącach lat 2011–2014



Źródło: BIK S.A.

ciędenie w trendzie wzrostowym BIK Indeksu KKK, pokazanym na **WYKRESIE 6**. Coraz mniej kredytów wypada bowiem z obsługi regularnej.

Jeszcze wyraźniej widać zmniejszanie się zjawiska przechodzenia kredytów ze statusu regularnego do opóźnionego powyżej 30 dni w liczbach bezwzględnych (**TABELA 1**).

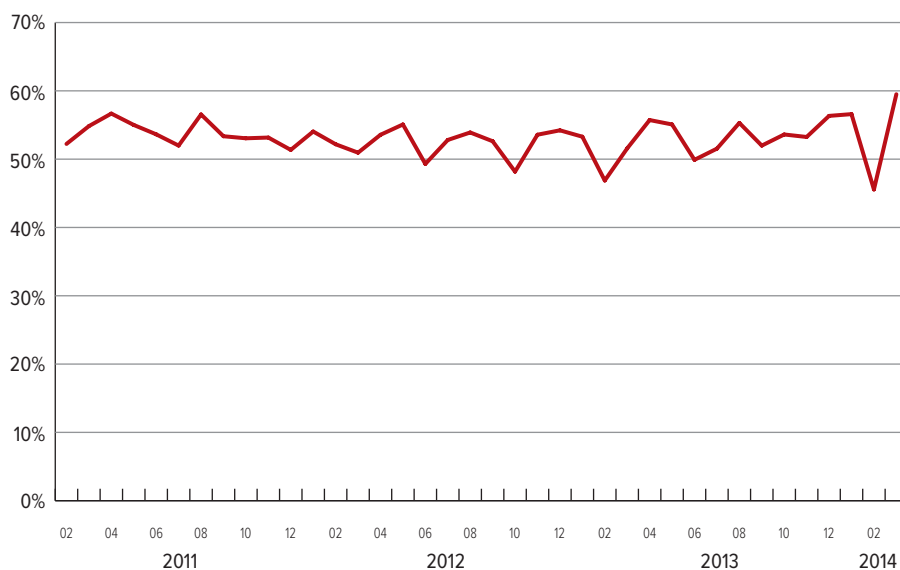
Tabela 1. Średniomiesięczna liczba przejść kredytów ze statusu „regularny” do statusu „zagrożony” w latach 2011–2014 (w tys. szt.)³

2011	2012	2013	2014
65,6	49,0	42,4	37,5

³ Jest to suma przejść do statusu „zagrożony” z kolejnych miesięcy, co oznacza, że niektóre rachunki mogły przechodzić kilkakrotnie.

Stabilny natomiast był udział kredytów przechodzących w kolejnych miesiącach ze statusu „opóźniony powyżej 30 dni” do statusu „opóźniony powyżej 60 dni” (**WYKRES 8**). W latach 2011–2014 co drugi kredyt wpadający w opóźnienie powyżej 30 dni w następnym miesiącu był raportowany w statusie „opóźniony powyżej 60 dni”, czyli nadal nie był obsługiwany.

Wykres 8. Udział kredytów wchodzących w opóźnienie powyżej 60 dni w liczbie kredytów mających miesiąc wcześniej opóźnienie powyżej 30 dni



Źródło: BIK S.A.

Karty kredytowe

Liczba zawieranych umów na karty kredytowe jest na stabilnym – niskim poziomie. Limity na otwieranych rachunkach kart kredytowych maleją.

Ożywienie na rynku kredytów konsumpcyjnych nie przenosi się na karty kredytowe. W I połowie 2014 r. zawarto podobną liczbę umów jak w 2013 r., tylko w marcu więcej. Wymiar ilościowy sprzedaży kart pokazujemy na **WYKRESIE 9**.

Wykres 9. Liczba umów na karty kredytowe zawartych w kolejnych miesiącach lat 2012–2014 (w tys. szt.)



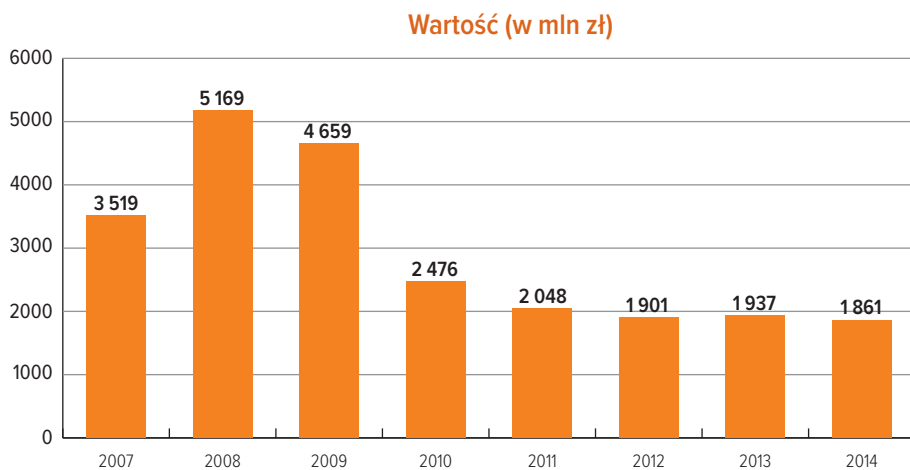
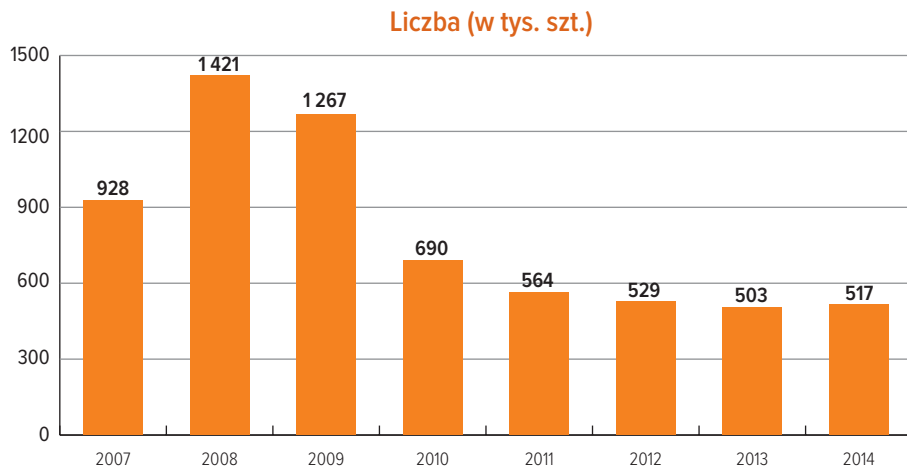
Źródło: BIK S.A.

Wykres 10. Łączny limit na otwieranych rachunkach kart kredytowych (w mln zł)

Źródło: BIK S.A.

W wymiarze wartościowym (suma przyznanych limitów na otwieranych rachunkach kartowych) sprzedaż w 2014 r. jest nawet na poziomie niższym niż w 2013 r. (**WYKRES 10**). Spada średni limit kredytowy na otwieranym rachunku kartowym. W 2013 r. wynosił 3848 zł, w pierwszym półroczu 2014 zmniejszył się do 3571 zł (o 7,2%), co jest najniższym poziomem od lat. Generalnie jednak średnie limity na kartach kredytowych były w latach 2007–2014 na zbliżonym poziomie. Niski poziom sprzedaży kart kredytowych – 0,5 mln otwieranych rachunków w skali półrocza – utrzymuje się od 2011 r. Poprzednio wydawano ich znacznie więcej (**WYKRES 11**). Przyczyny tak głębokich spadków wydają się być zarówno po stronie popytu, jak i podaży. Banki, po doświadczeniach z końca poprzedniej dekady, zasadniczo zmieniły podejście do ryzyka kart kredytowych. Poprzednio dominowała praktyka *cross sellingu* – namawianie klientów do pod-

Wykres 11. Liczba kart i wartość limitów na otwieranych w I półroczach lat 2007–2014 rachunkach kart kredytowych



Źródło: BIK S.A.

pisania umowy przy okazji innej transakcji – obecnie banki są ostrożniejsze. Na zahamowanie ekspansji kart kredytowych wpłynęli też regulatorzy, nakazując bankom przy liczeniu zdolności kredytowej traktowanie limitu na karcie tak, jak kredytu wykorzystanego.

Karty czynne

Jako czynne określamy karty z ważnym limitem, które w każdej chwili mogą zostać użyte do zapłaty za transakcje. Karta stale bądź przejściowo nieużywana jest także, w tym rozumieniu, kartą czynną. Kartę aktywną definiujemy jako rachunek, na którym w momencie badania wystąpiło saldo kredytowe powyżej 200 zł. Liczbę tak zdefiniowanych kart w pierwszych połowach lat 2011–2014 pokazujemy na **WYKRESIE 12**. Widać, że liczba kart czynnych ciągle się zmniejsza, ale aktywnych wydaje się stabilizować.

W czerwcu 2014 r. kart czynnych było 6 063 tys., z czego aktywnych 3 853 tys., a więc 63,5%. W porównaniu z czerwcem 2013 r. liczba kart czynnych zmniejszyła się o 3%, aktywnych prawie się nie zmieniła (wzrost o 0,3%).

Średni limit na kartach czynnych jest wyższy niż na kartach nowo wydawanych. W czerwcu 2014 r. wyniósł 4914 tys. zł, a licząc tylko karty aktywne 5392 tys. Jeszcze wyższy jest średni limit na kredytobiorcę, gdyż bywa, że ma on kilka kart. Średni limit liczony na kredytobiorcę wyniósł (grudzień 2013 r.) 6,6 tys. zł.

Na koniec czerwca 2014 r. w portfelach bankowych znajdowało się 553 tys. rachunków nieobsługiwanych powyżej 90 dni, rok wcześniej było ich prawie tyle samo. Należy mieć jednak na uwadze, że nieznaną liczbą rachunków straconych sprzed roku mogła być sprzedana bądź przekwalifikowana na inny produkt, w wyniku czego „znikła” z tego zbioru rachunków, choć zobowiązania kredytobiorców nie wygasły.

**Straciłeś
kartę płatniczą?**

**Zadzwoń
(+48) 828 828 828**

zastrzegam.pl

SYSTEM ZASTRZEGANIA KART



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

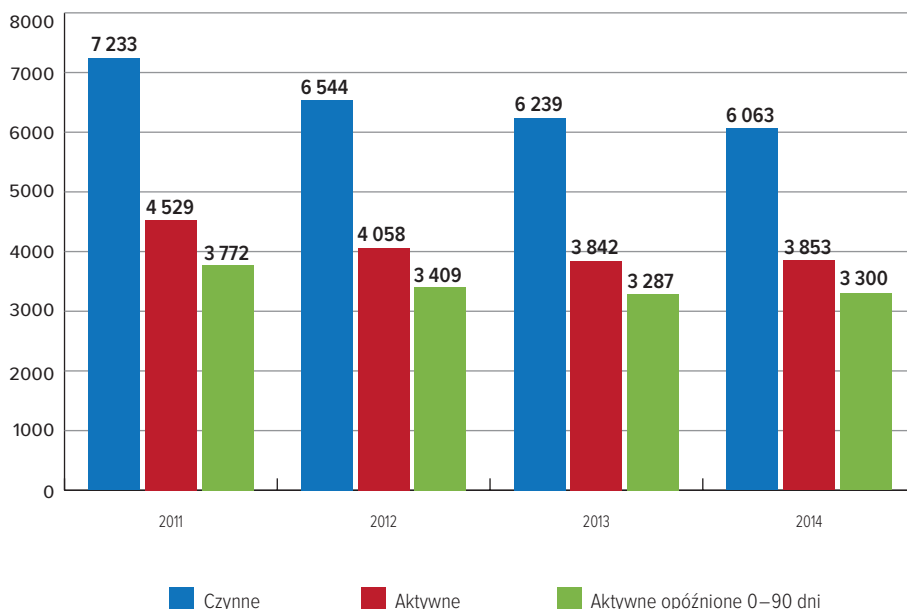
System powstał dzięki zaangażowaniu:



Partnerzy:



Wykres 12. Liczba kart czynnych, aktywnych oraz obsługiwanych bez dużych opóźnień (nieprzekraczających 90 dni) na koniec czerwca lat 2011–2014 (w tys. szt.)



Źródło: BIK S.A.

Rachunków kartowych będących w sytuacji chwiejnej (opóźnionych powyżej 30 dni, ale nie więcej niż 90 dni) było w końcu czerwca 53 tys. Liczba takich rachunków z miesiąca na miesiąc maleje. W czerwcu 2013 r. było ich 58 tys., o 9% więcej, w czerwcu 2012 r. – 78 tys. Spadek liczby rachunków w sytuacji chwiejnej świadczy o systematycznej poprawie jakości rachunków kart kredytowych. Skoro rachunków w sytuacji chwiejnej jest znacząco mniej, to należy oczekiwać, że mniejsza będzie liczba rachunków zasilających zbiór rachunków straconych w kolejnych miesiącach. Rachunków kartowych obsługiwanych bez dużych opóźnień (powyżej 90 dni) było w czerwcu 2014 r. 3,3 mln. Podobna liczba takich rachunków była rok wcześniej (**WYKRES 12**).

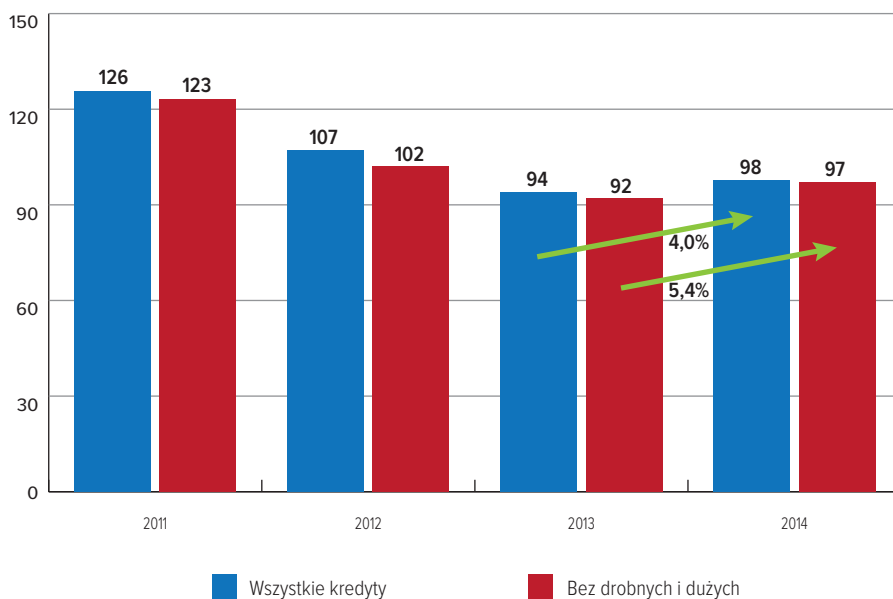
Zadłużenie na rachunkach kartowych w końcu czerwca 2014 r. wynosiło blisko 12 mld zł (rok wcześniej o 0,5 mld zł mniej).

Kredyty mieszkaniowe

Umacniają się tendencje wzrostowe na rynkach kredytów mieszkaniowych, rozpoczęte w drugim półroczu 2013 r. Potwierdzają je informacje prasowe z rynku deweloperskiego.

W pierwszym półroczu 2014 r. banki udzieliły 97,7 tys. kredytów mieszkaniowych (wzrost r./r. o 4%), z czego w drugim kwartale 51,2 tys. (wzrost r./r. o 10%). Ponieważ wyniki te różnią się od wyników z innych baz, sprawdziliśmy, jak wpłynęła na nie sprzedaż kredytów na duże kwoty

Wykres 13. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w pierwszych półroczach lat 2011–2014. Kredyty ogółem oraz po wyeliminowaniu transakcji na kwoty poniżej 50 tys. i powyżej 1 mln zł (w tys. szt.)



Źródło: BIK S.A.

(powyżej 1 mln zł), raportowanych do BIK przez banki jako mieszkaniowe, i na niskie kwoty (do 50 tys. zł). Kontrowersyjne jest zaliczanie przez niektóre banki do kredytów mieszkaniowych, z jednej strony, drobnych kredytów na remonty i adaptacje mieszkań, a z drugiej dużych pożyczek hipotecznych. Również po wyeliminowaniu tych kredytów występuje pozytywna dynamika sprzedaży w I półroczu 2014 r. (5,4% r./r.) – **WYKRES 13**.

Liczba kredytów mieszkaniowych w I półroczu 2014 r. nieco zbliżyła się do wyników 2012 r. Rok 2011 kończył okres odbudowy poziomu sprzedaży kredytów mieszkaniowych po kryzysie z lat 2007–2008. W IV kwartale 2011 r. rozpoczął się spadek wielkości sprzedaży, który trwał do II półrocza 2013 r. Najwyższy poziom sprzedaży kredytów mieszkaniowych w I półroczu miał miejsce w 2007 r., kiedy udzielono 164,5 tys. kredytów mieszkaniowych.

Wykres 14. Liczba umów na kredyty mieszkaniowe zawartych w kolejnych miesiącach lat 2012–2014



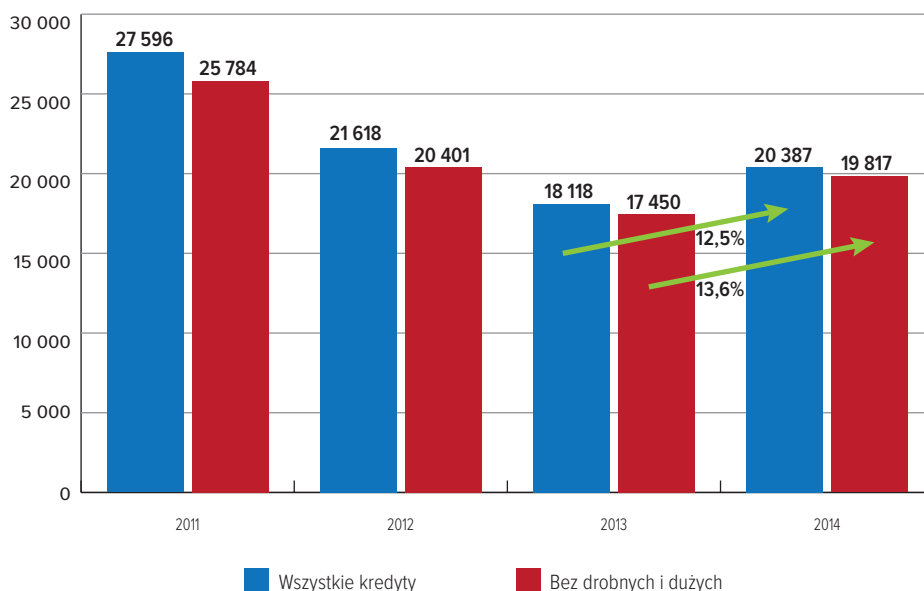
Źródło: BIK S.A.

W I półroczu 2014 r. banki udzieliły 406 kredytów mieszkaniowych nominowanych w walutach obcych. 210 kredytów nominowano w euro, 180 we franku szwajcarskim. Na **WYKRESIE 14** pokazujemy sprzedaż kredytów mieszkaniowych w kolejnych miesiącach lat 2012–2014. W okresie luty–maj 2014 r. liczba udzielanych kredytów była znacząco wyższa niż rok wcześniej, ale czerwiec i lipiec są słabsze. Koniec wzrostów?

Podobnie wygląda dynamika akcji kredytowej w I półroczu 2014 w porównaniu z latami poprzednimi w wymiarze wartościowym, wskaźniki dynamiki są nawet wyższe niż w ujęciu ilościowym.

Wartość zawartych w I półroczu 2014 umów kredytowych była r./r. wyższa o 12,5%, a wzrost po wyeliminowaniu kredytów na kwoty poniżej 50 tys. i powyżej 1 mln zł

Wykres 15. Wartość umów na kredyty mieszkaniowe zawartych w pierwszych półroczach lat 2011–2014. Kredyty ogółem oraz po wyeliminowaniu transakcji na kwoty poniżej 50 tys. i powyżej 1 mln zł (w mln zł)



Źródło: BIK S.A.

Wykres 16. Wartość umów na kredyty mieszkaniowe udzielone w kolejnych miesiącach lat 2012–2014 (w mln zł)



Źródło: BIK S.A.

wyniósł 13,6%. Sprzedaż kredytów mieszkaniowych w wymiarze wartościowym w kolejnych miesiącach lat 2012–2014 pokazujemy na **WYKRESIE 16**.

Jakość udzielanych kredytów mieszkaniowych ciągle się poprawia

Spadkowi rozmiarów akcji kredytowej w 2012 i 2013 r. towarzyszyła poprawa jakości udzielanych kredytów, choć trudno rozstrzygnąć, gdzie tu jest przyczyna, a gdzie skutek. Jest prawdopodobne, że banki ograniczyły kredytowanie ze względu na wymogi regulacyjne, zwłaszcza w zakresie płynności długookresowej, a poprawa jakości była skutkiem ubocznym ograniczenia rozmiarów kredytowania.

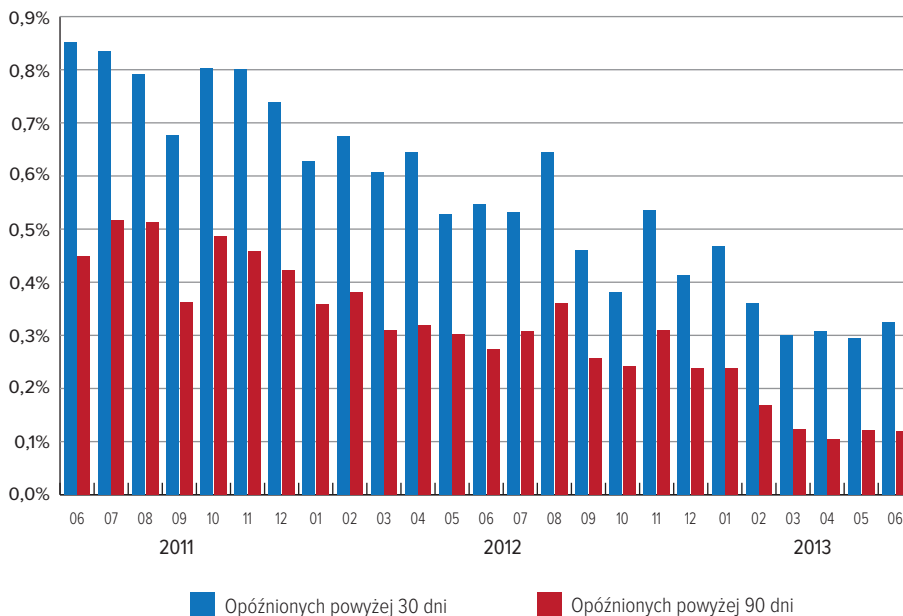


Druga faza zaostrzenia przez banki polityki w segmencie kredytów mieszkaniowych (pierwsza to lata 2009–2010) miała miejsce w IV kwartale 2011 r. Do III kwartału 2011 r. sprzedaż z miesiąca na miesiąc rosła. Okazuje się, że spadek sprzedaży kredytów mieszkaniowych, rozpoczęty w końcu 2011 r., miał pozytywny wpływ na jakość kredytów później udzielanych.

Udział kredytów opóźnionych w obsłudze powyżej 30 dni w liczbie kredytów udzielonych w okresie czerwiec–listopad 2011 r. wyniósł po 12 miesiącach od ich udzielenia około 0,8%, a opóźnionych powyżej 90 dni – 0,5% (**WYKRES 17**). Tak mierzona jakość portfeli była tym lepsza, im późniejsza generacja. W kredytach udzielonych półtora roku później (marzec–czerwiec 2013 r.) udział kredytów opóźnionych powyżej 30 dni w liczbie rachunków otwartych wyniósł po 12 miesiącach 0,3% – ponad dwukrotnie mniej¹ niż kredytów z 2011 r.

¹ Udział opóźnień po 12 miesiącach nie mierzy, rzecz jasna, finalnego udziału strat w portfelu. Z analiz BIK wynika jednak, że w drugim i następnym latach po otwarciu rachunku udział ten rośnie proporcjonalnie do wczesnych opóźnień. W kredytach z czerwca 2011 r. udział rachunków opóźnionych powyżej 30 dni w 12 miesięcy po udzieleniu wyniósł 0,85%, po 36 miesiącach wzrósł dwukrotnie, do 1,61%. Dla opóźnień 90-dniowych z 0,45% do 1,15%. Można prognozować, że pokazane na wykresie opóźnienia w portfelu z czerwca 2013 r. także się podwoją – z poziomu 0,32% i 0,12%.

Wykres 17. Udział kredytów mieszkaniowych nominowanych w złotych opóźnionych w obsłudze w liczbie udzielonych w danym miesiącu (oś pozioma) w 12 miesięcy po otwarciu rachunku (*vintage*)



Źródło: BIK S.A.

Warto zauważyć, że zatrzymał się malejący trend udziału opóźnień w portfelach otwieranych od marca 2013 r. (prawa strona wykresu). Być może nastąpiła stabilizacja jakości udzielanych kredytów, ale może być to skutkiem ponownej aktywizacji sprzedaży.

Refinansowanie kredytów mieszkaniowych

Przez kredyty refinansowe rozumiemy tu transakcje zawarte przez kredytobiorcę w okresie do trzech miesięcy przed lub po zamknięciu poprzedniego rachunku. Mogą być one przeprowadzone z jednym bądź dwoma bankami, nominowane w tej samej walucie lub w różnych.

Tak zdefiniowanych transakcji refinansowych wykryliśmy w naszej bazie 229 tys., z czego 127 tys. transakcji dotyczyło sytuacji, gdy pierwotny kredyt był udzielony po 2004 r. Dalej analizujemy tylko operacje refinansowe na kredytach, w których rachunek pierwotny, potem refinansowany, otwarty został po 2004 r.¹

Większość transakcji refinansowych kredytobiorcy realizowali z dwoma bankami; zamykali rachunek w jednym banku, a otwierali w innym. Takich transakcji naliczyliśmy 72 tys., refinansowych w obrębie jednego banku było 55 tys. Transakcje z dwoma bankami kredytobiorcy wybierali zwłaszcza przy zmianie waluty kredytu. Było takich transakcji 28 tys., podczas gdy realizowanych w obrębie jednego banku 12 tys.

Zdecydowana większość transakcji polegała na zamknięciu rachunku terminowo² obsługiwanego i otwarciu nowego rachunku, który okazał się być później (dane do 30 marca 2014 r.) także prawidłowo obsługiwany. Tylko 4 tys. ze 127 tys. transakcji refinansowanych dotyczyło sytuacji, gdy zamykany bądź otwierany rachunek był, lub po zrefinansowaniu okazywał się być, „zły”. Około 3 tys. z nich było w momencie zamykania „dobrych”, a później nowy kredyt okazał się być stracony.

1 W KREDYT TRENDY analizujemy w zasadzie tylko kredyty mieszkaniowe udzielone po 2004 r. Informacje o wcześniej udzielonych kredytach mogą w bazach BIK być niepełne.

2 Za kryterium terminowości przyjmujemy tu opóźnienie do 90 dni, opóźniony powyżej jest „zły”.

Wydawałoby się, że wśród rachunków refinansowanych połączonych ze zmianą waluty ze złotego na walutę obcą powinno być więcej strat niż przy zmianach z waluty obcej na złotego. Większość kredytobiorców, którzy zmienili walutę kredytu ze złotego na obcą, a było ich wielu, odczuło silnie słabnięcie złotego. Tymczasem w status stracony (podczas gdy rachunek pierwotny był regularny) weszło 537 rachunków zrefinansowanych z waluty obcej na złotego i 338 refinansowanych w przeciwnym kierunku.

Inną grupą kredytów refinansowych są transakcje, w których rachunek „zły” przy zamknięciu również później pozostał „zły”. Takich transakcji „zły do złego” odnaleźliśmy 500, niemal wszystkie zrealizowane były w obrębie jednego banku, 300 kredytów w tej grupie dotyczyło transakcji refinansowych połączonych ze zmianą waluty obcej na złotego. Transakcje refinansowe „zły do złego” są podobne do omawianych dalej operacji przewalutowań, związanych z wymowie-

Wykres 18. Liczba transakcji refinansujących zawartych w latach 2005–2013 i ich udział w liczbie kredytów udzielonych w tych latach (linia zielona – prawa oś)



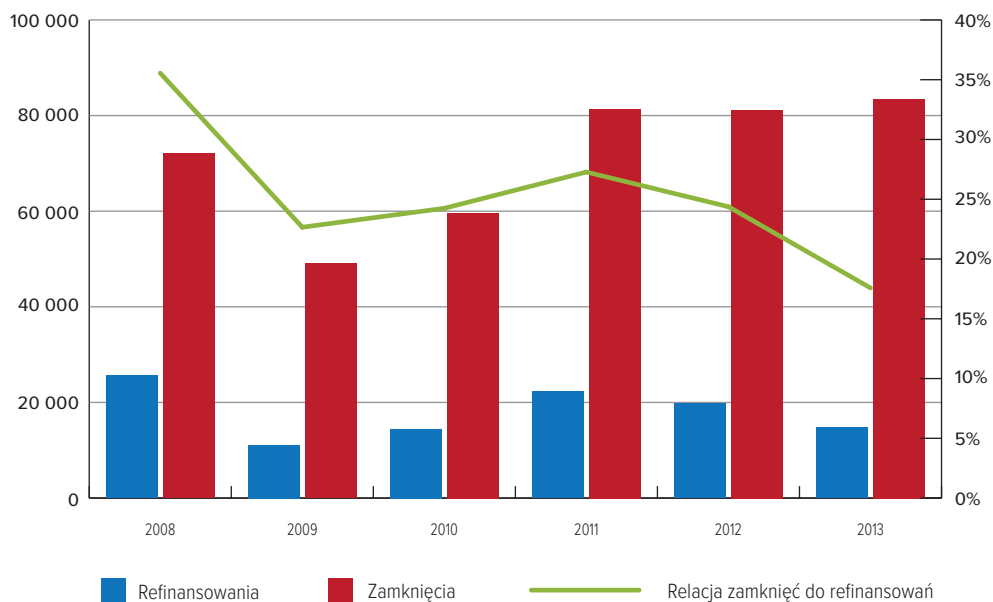
Źródło: BIK S.A.

niem przez bank umowy kredytowej zawartej w walucie obcej. Wygląda na to, że większość banków operacje takie raportuje jako przewalutowanie istniejącego rachunku, niektóre zaś zamykają rachunek i otwierają nowy (refinansują).

Kredyty refinansowe stanowią istotny segment rynku mieszkaniowego. W latach 2011–2013 stanowiły około 9% liczby otwieranych rachunków kredytów mieszkaniowych. Wśród kredytów refinansowych dominują zdecydowanie transakcje prawidłowe, w których refinansowany kredyt regularny jest spłacanym później regularnie kredytem.

Skala refinansowania kredytów mieszkaniowych będzie z pewnością rosła w następnych latach. Liczba transakcji refinansowych jest funkcją koniunktury kredytowej w danym roku oraz liczby czynnych rachunków kredytowych. Koniunktura to rzecz niepewna, ale liczba czynnych rachunków z pewnością będzie jeszcze

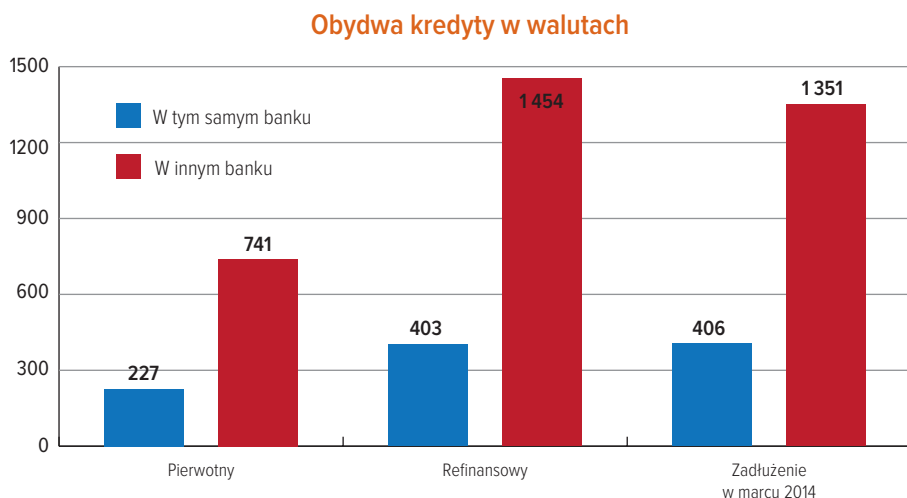
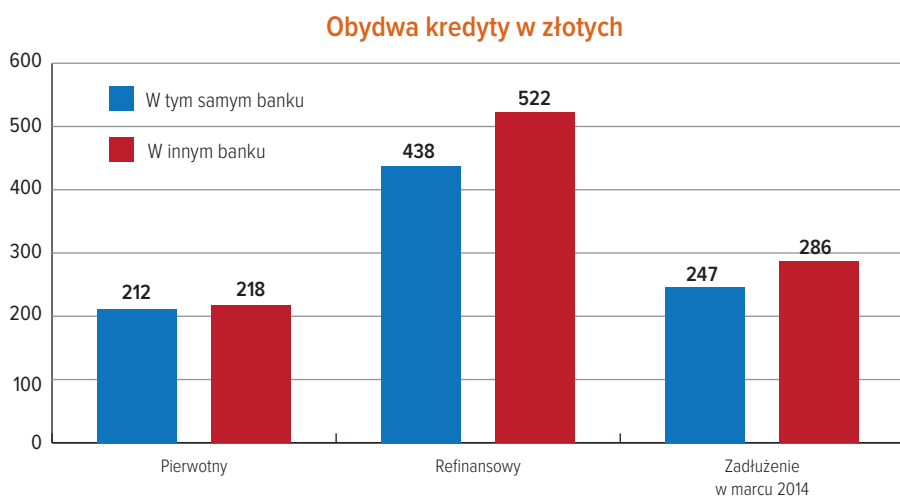
Wykres 19. Liczba zamknięć rachunków mieszkaniowych w latach 2008–2013 oraz liczba kredytów refinansujących rachunki zamykane. Relacja zamknięć do refinansowań (w %)



Źródło: BIK S.A.

przez długi czas rosta. W obecnej fazie rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych długo jeszcze liczba otwieranych rachunków będzie przewyższać liczbę zamykanych. Taka jest natura tej fazy rozwoju segmentu kredytów długookresowych. W latach 2011–2013, w okresie słabej koniunktury na rynkach kredytowych, za-

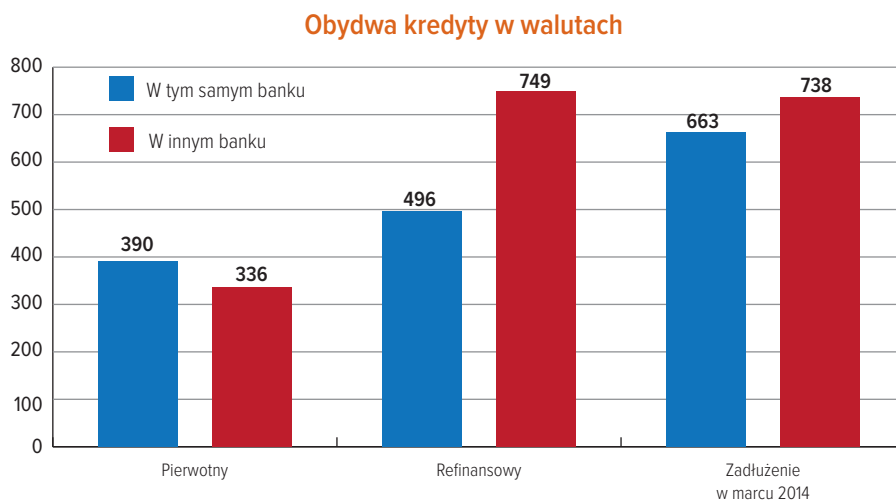
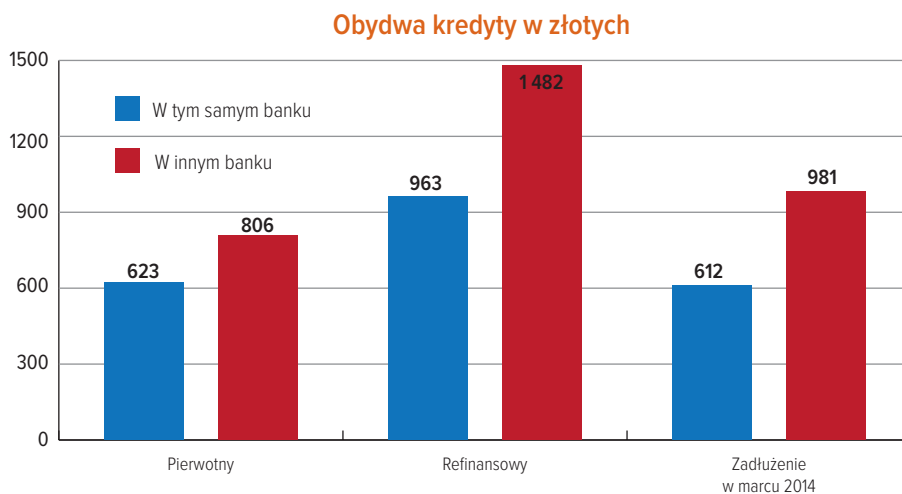
Wykres 20. Wartość umów kredytowych zawartych w 2005 r. nominowanych w złotych, zrefinansowanych w latach następnym, oraz kwota pozostająca do spłaty w marcu 2014 r. (w mln zł)



Źródło: BIK S.A.

mykanych było rocznie około 80 tys. kredytów mieszkaniowych. Wraz ze wzrostem liczby czynnych rachunków liczba zamknięć będzie rosła. 10% zamykanych rachunków w latach 2011–2012 związane było z otwarciem przez kredytobiorcę

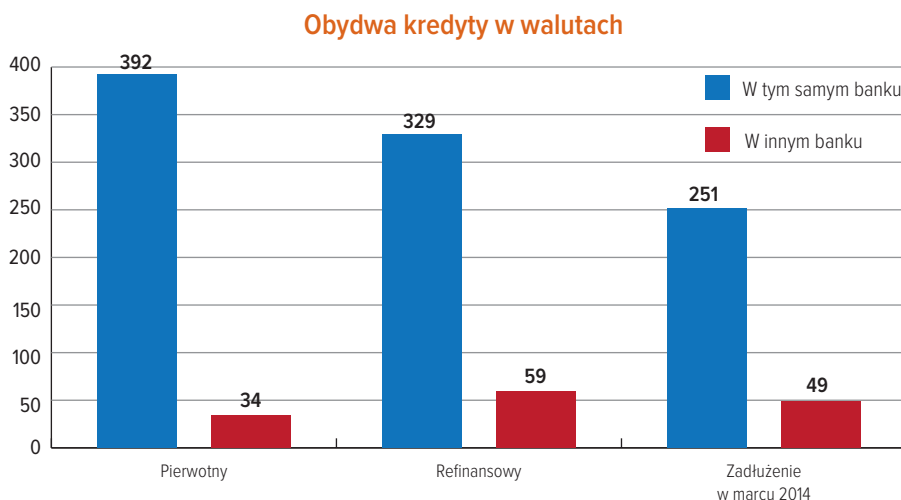
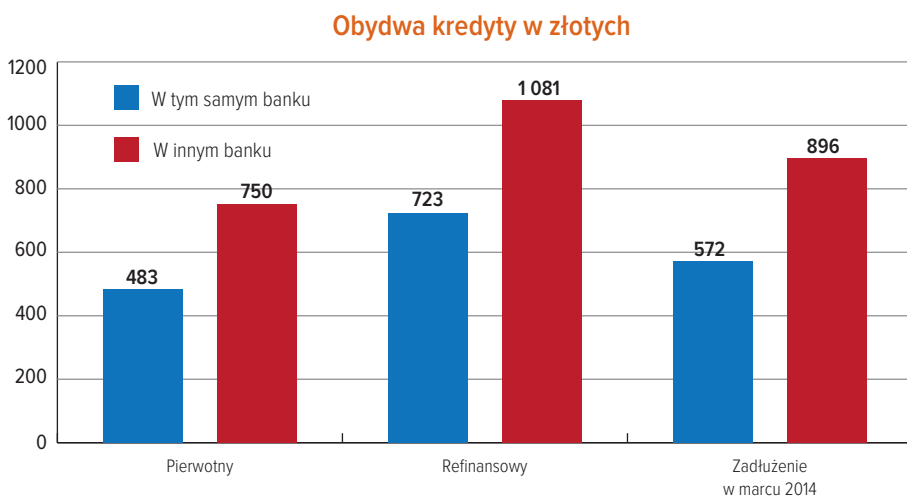
Wykres 21. Wartość umów kredytowych zawartych w 2007 r. nominowanych w złotych, zrefinansowanych w latach następnym, oraz kwota pozostająca do spłaty w marcu 2014 r. (w mln zł)



Źródło: BIK S.A.

nowego rachunku, zwykle na wyższą kwotę. Większość kredytów refinansujących otwierana jest w innym banku niż kredyt refinansowany, co oznacza, że bank, który udzielił pierwszego kredytu, traci klienta.

Wykres 22. Wartość umów kredytowych zawartych w 2011 r. nominowanych w złotych zrefinansowanych w latach następujących oraz kwota pozostająca do spłaty w marcu 2014 r. (w mln zł)



Zródło: BIK S.A.

Kredytobiorcy refinansują swoje kredyty z różnych przyczyn. Jedną z nich może być zamiana mieszkania. Kredytobiorca spłaca kredyt za pierwsze mieszkanie przychodem z jego sprzedaży i zaciąga nowy kredyt na drugie. Inną przesłanką może być znalezienie korzystniejszych warunków albo zmiana waluty kredytu na, jak się wydaje kredytobiorcy, korzystniejszą. W latach 2005–2008 wzrosły bardzo ceny mieszkań, a wraz tym wartość hipotek – kredytobiorcy mogli wykorzystać to do zwiększenia swego zadłużenia.

Zwykle, niezależnie od przesłanki refinansowania, kredyt refinansujący zaciągany jest na kwotę wyższą niż refinansowany (pierwotny). Na **WYKRESACH 20–22** pokazujemy kwoty kredytów pierwotnych z trzech roczników 2005, 2007, 2011³ oraz kredytów refinansujących te kredyty, a także należności pozostających do spłaty na koniec marca 2014 r. z tytułu kredytów refinansujących. Analizujemy tylko refinansowania realizowane w tej samej walucie co kredyt pierwotny i tylko pary kredytów regularnie obsługiwanych. We wszystkich rocznikach (poza kredytami walutowymi rocznika 2011 zaciągniętymi w tym samym banku co kredyt pierwotny) kredyty refinansowe zaciągane były na kwoty wyższe niż kredyty refinansowane. Kwoty pozostające do spłaty w marcu 2014 r. z tytułu kredytów walutowych z roczników 2005 i 2007 są niewiele niższe od kwot zaciągniętych kredytów, co jest skutkiem osłabienia złotego.

3 W innych rocznikach tendencje są podobne. Podajemy tu, dla przykładu, trzy roczniki, w których sytuacja rynkowa była odmienna. W roku 2005 rynek kredytów mieszkaniowych dopiero ruszał. Wskutek wysokiego poziomu stóp procentowych dominowały wówczas kredyty walutowe. Ceny mieszkań, a co za tym idzie kwoty kredytów były znacznie niższe niż w latach następnych. Rok 2007 to szczyt koniunktury, dominowały wówczas kredyty złotowe. Rok 2011 to ostatni rok pokryzysowego ożywienia na rynku i ostatni rok epoki kredytów walutowych, udzielono ich już tylko 41 tys.

Przewalutowania kredytów mieszkaniowych

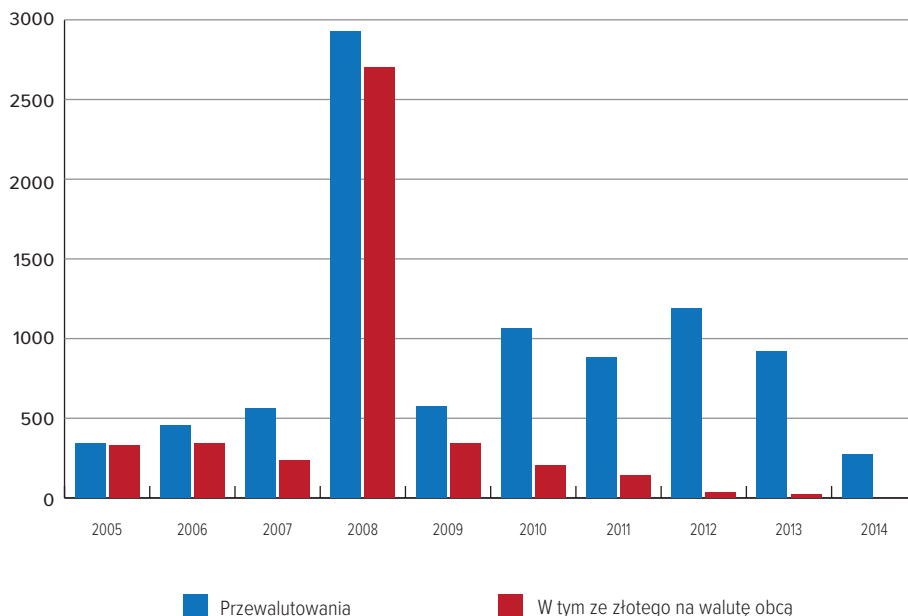
Przez operację przewalutowania rachunku kredytowego rozumiemy zmianę waluty tego rachunku przez sporządzenie aneksu do umowy pierwotnej. Takich operacji na kredytach otwartych po 2004 r. naliczyliśmy w bazie BIK 9,2 tys.

Jest to dwukrotnie mniej niż operacji refinansowań kredytu połączonych ze zmianą jego waluty w ramach tego samego banku. Operacje przewalutowań i operacje refinansowań połączonych ze zmianą waluty są do siebie podobne. Przewalutowania w większości były udane, w 5 tys. przypadków rachunek zarówno przed, jak i po tej operacji miał status regularny, ale ocena taka dotyczy tylko przewalutowań kredytów walutowych na złote, w odwrotnym kierunku jest inaczej.

Najwięcej przewalutowań, 2,9 tys., zrealizowano w 2008 r. (**WYKRES 23**), były to w większości zmiany waluty kredytu ze złotego na obcą. Połowę z przewalutowanych wówczas rachunków otwarto rok wcześniej w złotych.

Odrębną kategorią są operacje zmiany waluty kredytu w związku z wymówieniem przez bank umowy kredytowej. Kilka banków (nie wszystkie), stawiając kredyt w stan wymagalności, denominuje go w złotym, nawet jeśli wymówiona umowa była zawarta w walucie obcej. Operacje takie są istotne dla analizy relatywnej jakości kredytów udzielanych w złotych i walutach obcych. Nieuwzględnianie tego czynnika zawyża szkodowość kredytów złotych, gdyż zgodnie z zasadami zapisów w bazie BIK kredyt przewalutowany jest „przenoszony” do zbioru rachunków w walucie aktualnej. Stracone kredyty są usuwane z portfela walutowego i jako złote pogarszają wskaźniki jakościowe tego portfela.

Wykres 23. Liczba operacji przewalutowań kredytów mieszkaniowych zrealizowanych w latach 2005–2014



Źródło: BIK S.A.

Temat ten analizowaliśmy w KREDYT TRENDY przed dwoma laty. Obecnie, po skorygowaniu wskaźników *vintage* o kredyty przewalutowane (do marca 2014 r.), w których rachunek miał status stracony zarówno w walucie obcej, jak i w złotym musimy skorygować naszą ówczesną tezę o lepszej jakości kredytów walutowych niż złotych. W takich przypadkach operacja przewalutowania najprawdopodobniej została dokonana w związku z postawieniem przez bank kredytu w stan wymagalności. W kredytach otwartych po 2004 r. naliczyliśmy 3832 operacje przewalutowań kredytów walutowych na złote, gdy rachunek w obu walutach miał status stracony¹. Najwięcej dokonano ich w 2012 r.

¹ Odnaleźliśmy też 63 takie operacje w odwrotnym kierunku, zamiany straconego kredytu złotowego na stracony walutowy.

Tabela 2. Liczba przewalutowań straconych kredytów walutowych na złote w latach 2005–2014, pochodzących z roczników 2005–2012

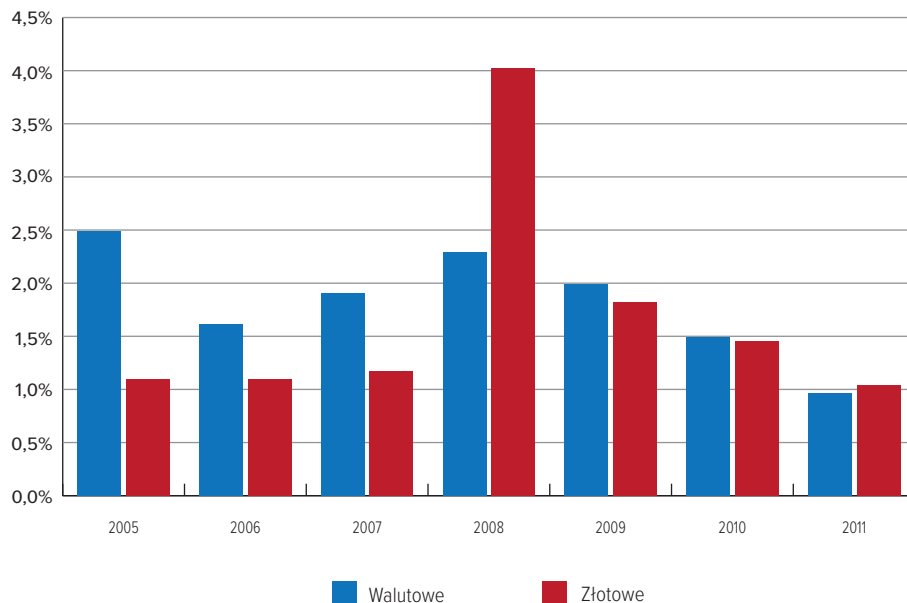
rocznik	Rok przewalutowania										razem
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
2005	1	27	55	54	53	194	127	125	100	34	770
2006			35	36	34	194	161	169	121	39	789
2007				10	21	140	191	251	166	52	831
2008					10	120	218	506	354	98	1306
2009							5	25	32	18	80
2010								15	6	6	27
2011								10	5	7	22
2012								1	5	1	7
razem	1	27	90	100	118	648	702	1102	789	255	3832

W **TABELI 2** pokazujemy liczbę przewalutowań na złote kredytów straconych w latach 2005–2014.

Po dokonaniu korekty wskaźnika *vintage* – relacji liczby rachunków opóźnionych powyżej 90 dni do liczby rachunków otwartych w danym roczniku na koniec marca 2014 r. – polegającej na odjęciu od straconych złotych liczb z ostatniej kolumny **TABELI 2** i dodaniu tych liczb do straconych walutowych – wskaźniki *vintage* portfeli złotych i walutowych wyglądają jak na **WYKRESIE 24**.

Okazuje się, że roczniki walutowe 2005–2007, po dokonanej korekcie, mają wyższy udział rachunków straconych niż złote. Zaskakuje rocznik 2008. Zawarto wówczas zdecydowanie więcej umów na kredyty walutowe (180 tys.) niż złote (118 tys.). Na koniec marca mamy informacje o 6 tys. straconych rachunkach walutowych i 4 tys. złotych. W latach 2005–2014 przewalutowano najwięcej, 1306, rachunków tego rocznika w statusie stracony. Po dokonanej korekcie udział kredytów straconych w marcu 2014 r. w roczniku walutowym wynosi 2,28%, złotowym 4,02%.

Wykres 24. Udział kredytów straconych w liczbie kredytów udzielonych w portfelach złotych i walutowych roczników 2005–2011 po wyeliminowaniu skutków przewalutowań straconych kredytów walutowych na złotowe



Źródło: BIK S.A.

Raport Biura Informacji Kredytowej KREDYT TRENDY

Opracowali: Przemysław Grochólski, Sławomir Grzybek, Waldemar Rogowski, 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.



BUDUJ DOBRĄ
HISTORIĘ



WSŁUCHAJ SIĘ W SWOJĄ HISTORIĘ KREDYTOWĄ

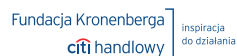
Organizator akcji edukacyjnej:



Patron honorowy:



Partnerzy akcji:



Inspiracja
do działania





BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

Partnerzy BIK:



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

