

KREDYT TRENDY

GRUDZIEŃ 2012

RAPORT BIURA INFORMACJI KREDYTOWEJ

Po sześciu latach spłat kredytobiorcy mieszkaniowi (także złotowi) są winni więcej

Kredyty konsumpcyjne spadają, czy migrują?

Kredytów ratalnych mniej o 20%, a sprzedaż mebli, AGD, RTV wzrosła według GUS o 16%

Kredytów mieszkaniowych o 16% mniej





BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

KONKURS

II EDYCJA

NA NAJLEPSZE PRACE MAGISTERSKĄ I DOKTORSKĄ

INFORMACJA W PROCESIE ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Konkurs na najlepsze prace magisterską i doktorską, o nagrodę Biura Informacji Kredytowej, jest realizowany w ramach projektu edukacyjnego BIK.

Celem Konkursu jest budowanie wiedzy o systemach wymiany informacji finansowej, wpływie informacji kredytowej i gospodarczej na zarządzanie ryzykiem oraz funkcjonowanie gospodarki.

Szczególnie cenione są aspekty innowacyjne i praktyczne, które mogłyby mieć zastosowanie w rozwiązaniach Biura Informacji Kredytowej.

Ustanowienie II edycji konkursu

Kolejna już, II edycja Konkursu została ustanowiona w 2012 r. Organizatorem Konkursu jest Biuro Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Zygmunta Modzelewskiego 77A.

Zasady i kryteria

Konkurs skierowany jest do absolwentów państwowych i niepaństwowych szkół wyższych w całej Polsce, zarówno studiów dziennych, zaocznych, jak i wieczorowych, w szczególności na kierunkach ekonomicznych.

Konkurs obejmuje prace, które uzyskały minimalną ocenę dobrą i w oparciu o które obroniono egzamin magisterski lub doktorski w terminie od 1 października 2012 r. do 30 września 2013 r.

Nominacje i proces oceny prac

Szczegółowy opis przedmiotu Konkursu, sposobu zgłaszania prac wraz z kartą zgłoszenia, proces ich oceny - znajduje się w Regulaminie na stronie internetowej www.bik.pl w zakładce "Konkurs".

Zgłaszanie prac odbywa się wyłącznie w formie elektronicznej, poprzez przesłanie prac na adres mailowy konkurs@bik.pl, najpóźniej do 31 października 2013 r.

Jury Konkursu, które tworzą profesorowie oraz wybitni praktycy, uznani specjaliści w dziedzinie ekonomii i bankowości wyłoni zwycięzców.

Autorom najlepszych pracy magisterskiej i doktorskiej, przyznane zostaną nagrody pieniężne.

Trudno jest prognozować finalne koszty ryzyka portfeli mieszkaniowych. Portfele są zbyt młode. Kredyty mieszkaniowe udzielane są na 20–30 lat (a czasem na dłużej). Kredytowanie mieszkalnictwa na szerszą skalę rozpoczęło się w 2005 r., niewiele więc kredytów pozostaje w obsłudze ponad 7 lat. Nawet w tych najstarszych portfelach udział rachunków straconych z roku na rok jest coraz wyższy – nie wiemy, po ilu latach nastąpi ujawnienie finalnego poziomu strat w portfelach okresu boomu kredytowego. W USA uważa się, że poziom strat ujawnia się w kredytach hipotecznych w siedem lat po udzieleniu. U nas na pewno dużo dłużej.



W tym wydaniu „KREDYT TRENDY” analizujemy historie kredytowe osób, które zaciągnęły kredyty mieszkaniowe w 2006 r., czyli obsługują je już sześć lat. Wyniki podobnych danych dla kredytobiorców mieszkaniowych rocznika 2005 prezentowaliśmy w ubiegłym roku we wrześniowym wydaniu „KREDYT TRENDY”. Kredytobiorcy mieszkaniowi rocznika 2006 nie tylko spłacali raty zaciągniętych w 2006 r. kredytów, ale w ciągu sześciu lat zaciągali nowe. W efekcie ich zadłużenie łączne w bankach z tytułu kredytów mieszkaniowych było wyższe niż na koniec 2006 r. Kredytobiorcy walutowi rocznika 2006 na koniec września 2012 r. mają zadłużenie wyższe o 69% w porównaniu z końcem 2006 r. Kredytobiorcy złotowi 2006 r. są obecnie zadłużeni na kwotę o 35% wyższą niż w końcówce 2006 r. Ten wzrost zadłużenia powinien niepokoić, ale z drugiej strony badanie wykazało, że odsetek kredytobiorców rocznika 2006 mających obecnie kłopoty z obsługą długów, także zaciągniętych później, jest, jak się wydaje, na akceptowalnym poziomie.

W „KREDYT TRENDY” kontynuujemy analizę migracji kredytów konsumpcyjnych na rynek nieregulowany. Konkluzja: spadek akcji kredytowej w kredytach konsumpcyjnych jest prawdopodobnie pozorny. Banki *consumer finance* przekazały obsługę kredytów ratalnych do firm pożyczkowych.

Andrzej Topiński

Główny ekonomista BIK

Kredyty konsumpcyjne

– spadki czy migracja?

W III kwartale 2012 r. banki i SKOK-i udzieliły 1550 tys. kredytów ratalnych i gotówkowych, co oznacza spadek r./r. o 21,2%. Spadki się pogłębiają; po I półroczu wskaźnik ten wynosił 17,5%.

W III kwartale banki i SKOK-i udzieliły o 420 tys. kredytów konsumpcyjnych mniej niż przed rokiem. Poziom akcji kredytowej w wymiarze ilościowym jest w 2012 r. (do września) o 39% niższy niż w szczycie koniunktury w 2008 r. Liczbę nowych kredytów konsumpcyjnych w okresie styczeń–wrzesień w kolejnych latach pokazuje **TABELA 1**.

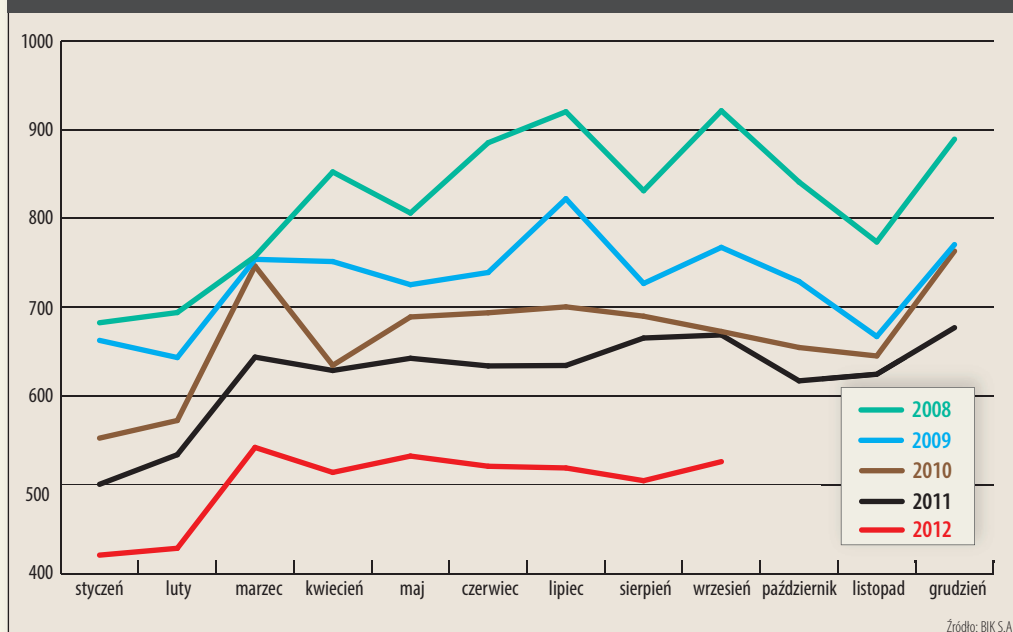
Tabela 1. Liczba kredytów konsumpcyjnych udzielonych w pierwszych 9 miesiącach kolejnych lat (w tys. szt.)

2008	2009	2010	2011	2012
7 350	6 592	5 952	5 551	4 508

W połowie 2011 r. wydawało się, że spadki poziomu akcji kredytowej wygasają. Liczba nowych kredytów zbliżała się do poziomu roku poprzedniego. Brak było też przesłanek do prognozowania kontynuacji spadków. Jakość kredytowania znacznie się poprawiła, skutkiem czego kredyty konsumpcyjne, przy utrzymaniu się oprocentowania w zasadzie na niezmiennym poziomie, stały się wysoce rentowne. Poziom realnych dochodów gospodarstw domowych był (i jest) stabilny. Po stronie popytu można doszukiwać się źródeł spadków tylko w nie najlepszych nastrojach społecznych, ale wpływ tego czynnika na akcję kredytową nie mógł być silny, o czym świadczą niezłe wyniki sprzedaży detalicznej towarów często nabywanych na kredyt (AGD, meble, elektronika). Kształtowanie się akcji kredytowej (kredyty ratalne i gotówkowe) w kolejnych miesiącach lat 2008–2012 pokazuje **WYKRES 1**.

Rozmiary akcji kredytowej w segmencie konsumpcyjnym ustabilizowały się na poziomie pół miliona kredytów miesięcznie. W 2012 r. nie nastąpiło jej ożywienie

WYKRES 1. LICZBA KREDYTÓW KONSUMPCYJNYCH UDZIELONYCH W KOLEJNYCH MIESIĄCACH LAT 2008–2012 (W TYS. SZTUK)



w okresie wakacyjnym. Przebieg akcji kredytowej w poprzednich latach pozwala oczekiwać ożywienia w nadchodzącym sezonie świątecznym. Wygląda na to, że obecnie tylko święta Wielkanocne i Bożego Narodzenia przynoszą wzrost akcji kredytowej na tym rynku.

Pierwsze oznaki mocnych spadków sprzedaży kredytów konsumpcyjnych dały się zauważyć w IV kwartale 2011 r., w którym to roku ożywienie przedświąteczne na rynku tych kredytów było relatywnie słabe, ale spadek liczby nowych kredytów konsumpcyjnych w IV kwartale 2011 r. wynosił jeszcze tylko 7% (r./r.), podczas gdy w I kwartale 2012 r. już 17%.

SPADKI CZY MIGRACJE?

Rynek kredytów konsumpcyjnych jest silnie skoncentrowany. Czterej najwięksi kredytodawcy specjalizujący się w *consumer finance*¹ mieli w 2011 r. 57% udziału w liczbie udzielonych kredytów konsumpcyjnych (licząc wartościowo – 26%). Kredytodawcy ci obniżyli liczbę udzielonych kredytów w 2012 r. w porównaniu z 2011 r. o 40%, ich udział w akcji kredytowej w wymiarze ilościowym spadł do 43%. Z porównania spadków ilościowych (40%) i wartościowych (26%) wynika, że banki tej grupy ograniczyły sprzedaż kredytów

¹ Grupa czterech liderów *consumer finance* została wyodrębniona według kryterium udziału rynkowego. Dynamiki sprzedaży w tej grupie nie są zbliżone.

ratalnych, gdyż średnia wartość kredytu ratalnego jest trzykrotnie niższa niż gotówkowego.

Pozostałe banki (po wyłączeniu liderów *consumer finance*) zwiększyły w 2012 r. akcję kredytową w segmencie konsumpcyjnym w porównaniu z 9 miesiącami 2011 r., licząc ilościowo o 4,8%, wartościowo o 8,2%. Także w tej grupie wzrosła średnia kwota kredytu – z 10 do 13,9 tys. zł. Na średnie dynamiki liczby i wartości sprzedanych kredytów przez tę (niejednorodną) grupę składają się różne bankowe strategie: niektóre banki intensywnie rozwijały sprzedaż kredytów konsumpcyjnych, inne ją (choć nie tak drastycznie jak liderzy *consumer finance*) ograniczały. W poprzednim „KREDYT TRENDY” pokazaliśmy, że średnia kwota kredytu w latach 2008–2011 nie zmieniała się z roku na rok, oscylując wokół 8 tys. zł, jej wzrost rozpoczął się w 2012 r. i dotyczy całego sektora. Średnia kwota kredytu w 2012 r. wynosi 9940 zł, w III kwartale 9665 zł. Wzrost ten wynika ze spadku udziału kredytów ratalnych w wartości

udzielonych przez banki kredytów konsumpcyjnych.

Spadki sprzedaży kredytów konsumpcyjnych, które zaważyły na wynikach sektora, nastąpiły w grupie kilku banków specjalizujących się w kredytach i pożyczkach ratalnych i gotówkowych, a w szczególności w tych pierwszych. Zmniejszyła się zwłaszcza liczba udzielanych przez banki – liderów *consumer finance* kredytów na drobne kwoty. Kredyty te nie przeszły do innych banków, gdyż w pozostałych bankach również wzrosła wartość średniego kredytu. Powstaje pytanie, w jakim stopniu zmniejszyło się kredytowanie gospodarstw domowych w skali gospodarki, a w jakim nastąpiła tylko migracja drobnych kredytów, zwłaszcza związanych ze sprzedażą ratalną, na rynek pozabankowy, w tym na



rynek pożyczkowy kontrolowany przez grupy bankowe.

Spada liczba kredytów raportowanych do BIK jako „ratalne”². W skali miesięcznej było ich w 2012 r. średnio o około 130 tys. mniej niż w roku poprzednim. Liczba kredytów kodowanych w informacjach przekazywanych przez banki do BIK jako gotówkowe jest w bieżącym roku na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego (wzrost o 1,5%). Tak się złożyło, że także o 130 tys. zmniejszyła się (w porównaniu z rokiem ubiegłym) średnia

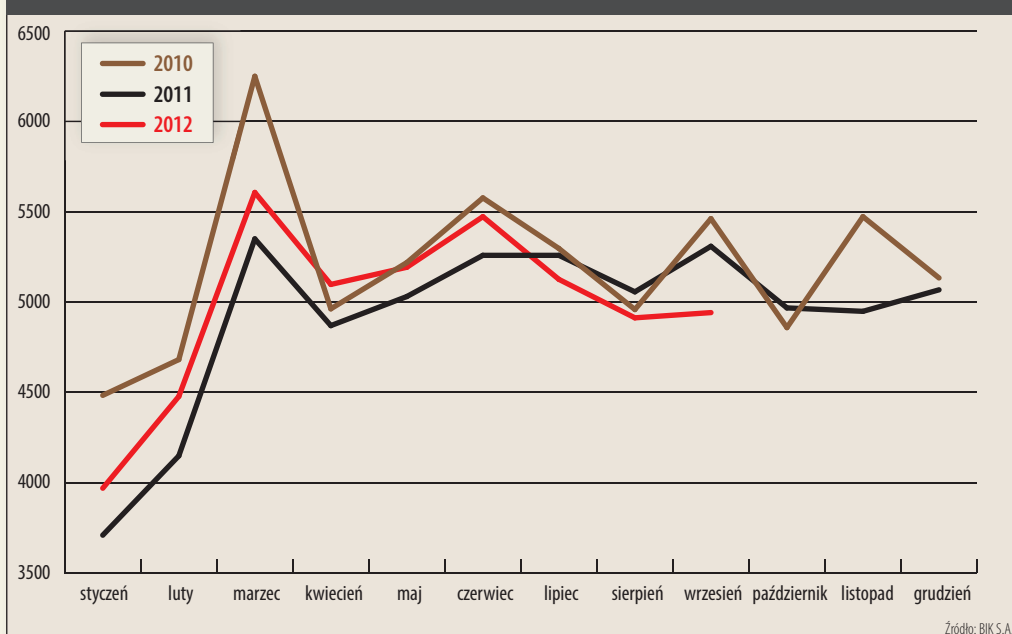


liczba kredytów konsumpcyjnych udzielonych przez czwórkę liderów rynku *consumer finance*. Detaliczna sprzedaż ratalna towarów i usług, kupowanych zwykle z dużym udziałem kredytu, według GUS wzrasta, a zatem prawdopodobnie ponad 100 tys. kredytów ratalnych miesięcznie zmigrowało do firm pożyczkowych. W poprzednim „KREDYT TRENDY” podawaliśmy niższy szacunek migracji. Firmy pożyczkowe obsługujące sprzedaż ratalną towarów są powiązane z grupami bankowymi, widać je w sieciach handlowych.

Prawdopodobnie pewna część kredytów gotówkowych, zwłaszcza na małe kwoty, migrowała do firm pożyczkowych, aby ominąć skomplikowane procedury bankowe. Pozabankowy rynek pożyczek gotówkowych szacowany jest na około 10% bankowego (1,5 mln klientów), wartościowo to tylko około 2%. Mała skala segmentu firm pożyczkowych nakierowanych na drobne pożyczki nie pozwala na podstawie danych z baz BIK ocenić skali migracji kredytów do tych firm. W 2012 r. średnia kwota kredytu konsumpcyjnego jest o 12% wyższa niż rok wcześniej. Wzrost ten jest łącznym skutkiem omawianego już z w poprzednich raportach „KREDYT TRENDY” (czerwiec 2011 r.) wzrostu kredytów detalicznych na duże kwoty oraz wypływu drobnych kredytów na rynek pozabankowy. W jakich proporcjach czyn-

² Definicje odróżniające kredyty ratalne od gotówkowych są w sprawozdawczości bankowej oraz w BIK niejednoznaczne. Z tego powodu w „KREDYT TRENDY” zwykle nie analizujemy podziału kredytów konsumenckich na te dwie grupy. Podział ten pozwala jednak obecnie oszacować skalę migracji kredytów na rynek nieregulowany.

WYKRES 2. WARTOŚĆ KREDYTÓW RATALNYCH I GOTÓWKOWYCH UDZIELONYCH W KOLEJNYCH MIESIĄCACH LAT 2010–2012 (W MLN ZŁ)



niki te oddziaływały na dynamikę akcji kredytowej i średnią wartość kredytu – nie potrafimy obecnie ocenić.

Wartość kredytów ratalnych i gotówkowych udzielonych w kolejnych miesiącach lat 2010–2012 pokazuje **WYKRES 2**.

W okresie styczeń–wrzesień 2012 r. banki i SKOK-i udzieliły kredytów o wartości 44,8 mld zł, tj. o 1,8% więcej niż przed rokiem, ale w III kwartale odnotowuje się spadek wartości nowych kredytów (94,1% r./r.)

Analiza *vintage*

Kredyty ratalne i gotówkowe – jakość portfeli generowanych od 2007 do 2012 roku

Tradycyjnie analizujemy w „KREDYT TRENDY” jakość portfeli kredytowych za pomocą metody *vintage*. Jest to metoda analizy poziomu ryzyka portfeli powstających w kolejnych generacjach – rocznikach bądź miesiącach. Polega na porównaniu poziomu strat/opóźnień w obsłudze, ujawnianych w kolejnych latach/miesiącach po udzieleniu.

W poprzednich edycjach „KREDYT TRENDY” opisywaliśmy tę metodę nieco szerzej, czytelnicy nieznający jej mogą więc tam sięgnąć. Wartości wskaźników straconych/zagrożonych liczone tą metodą różnią się (są niższe) od wskaźników wyliczanych na podstawie danych bilansowych publikowanych przez KNF. W metodzie opartej na danych bilansowych (dalej nazywamy ją standardową) liczy się relacje kapitału opóźnionego w obsłudze na moment analizy do całego kapitału pozostającego w spłacie. W metodzie *vintage* analizuje się relacje należności zagrożonych do pierwotnej wartości umów zawartych w danej generacji (łącznie z rachunkami zamkniętymi)

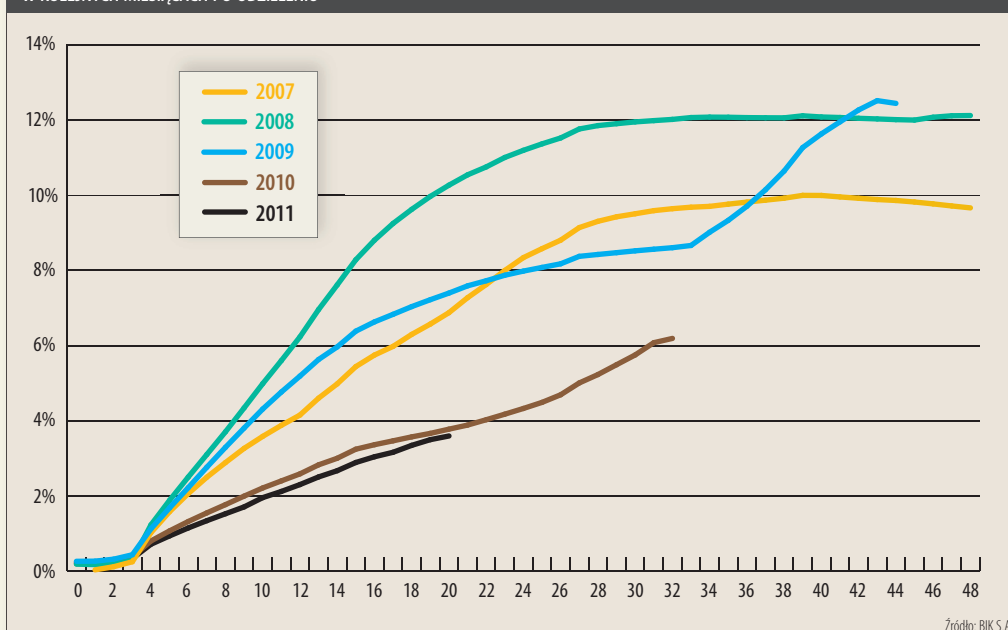


bądź, w prezentowanym tu ujęciu ilościowym, relacje liczby rachunków opóźnionych w obsłudze do liczby rachunków otwartych w danej generacji. Generalnie wskaźniki standardowe mierzą jakość bilansu banku, przy liczeniu metodą *vintage* ocenie podlega ujawniony *ex post* poziom ryzyka kredytowania.

Na **WYKRESIE 3** pokazujemy udziały rachunków opóźnionych w obsłudze powyżej 90 dni w generacjach (rocznikach) 2007–2011 w kolejnych miesiącach po udzieleniu. Najwyższe straty – 12% – wystąpiły na rachunkach otwartych w 2008 r. i na początku 2009 r. Kredytom udzielonym w 2008 r. mija 45–57 miesięcy od otwarcia rachunku. W 2008 r. udzielono 5,7 mln kredytów konsumpcyjnych, 12,8% z nich nadal jest w spłacie, pozostałe zostały zamknięte (spłacone, sprzedane, zrefinansowane, umorzone).

Na wykresie widać, że udział kredytów straconych (licząc ilościowo) w roczniku 2008 ustabilizował się na poziomie 12% rachunków otwartych. Dalej już nie wzrośnie, jest to finalny poziom strat, bo w zasadzie prawie wszystkie pozostające w spłacie kredyty pochodzące z tego rocznika są stracone (opóźnione w obsłudze powyżej 90 dni). Rok 2008 był szczytem boomu kredytowego i straty w tym portfelu są najwyższe. Finalny poziom strat (udział rachunków straconych) w kredytach udzielonych w 2007 r. wyniósł około 10%. Wyliczenie finalnego poziomu strat w roczniku 2009 nie może być jeszcze zamknięte, ponieważ 21% kredytów otwartych w tym roku pozostaje nadal w obsłudze. Kredyty pochodzące z pierwszej połowy 2009 r. będą miały podobny, a być może nawet wyższy poziom strat

WYKRES 3. KREDYTY STRACONE (OPÓŹNIONE W SPŁACIE POWYŻEJ 90 DNI) W % LICZBY RACHUNKÓW OTWARTYCH W DANYM ROCZNIKU W KOLEJNYCH MIESIĄCACH PO UDZIELENIU



Źródło: BIK S.A.

jak kredyty pochodzące z 2008 r. Poziom strat na kredytach udzielonych w drugiej połowie 2009 r. nie powinny przekroczyć 8–9% otwartych wówczas rachunków. Dokładniejszą analizę *vintage* rocznika 2009 w rozbiciu na generacje kwartalne zamieściliśmy w poprzedniej edycji raportu „KREDYT TRENDY”.

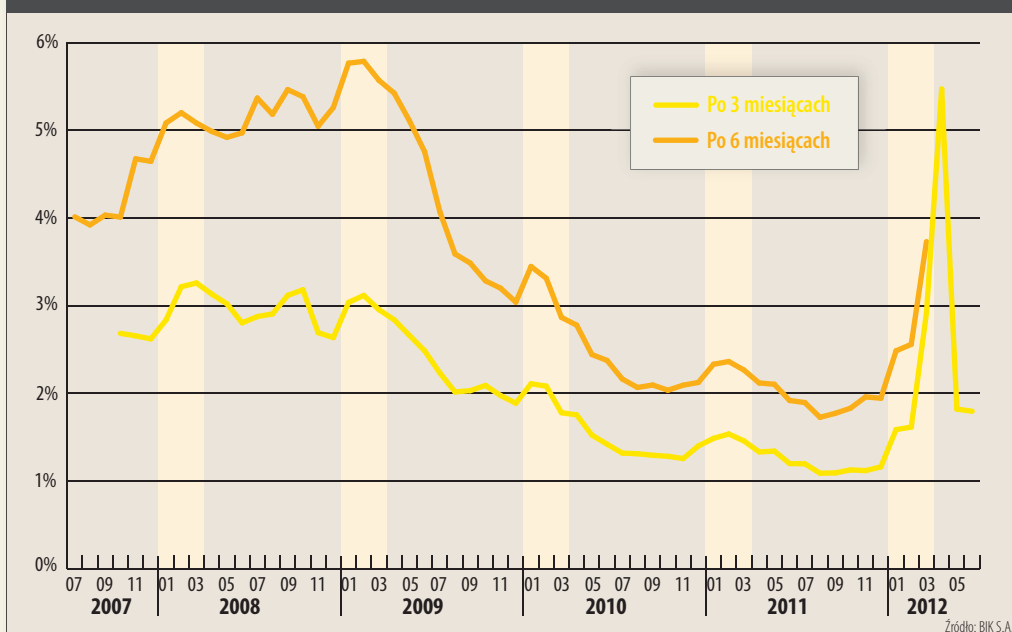
W roczniku 2010, w którym najstarsze kredyty, udzielone w styczniu, mają 33 miesiące, udział rachunków straconych sięga (wrzesień 2012) 6,2%. Można oczekiwać, że poziom ten zacznie się stabilizować. Taka stabilizacja udziału rachunków straconych po 30. miesiącu od udzielenia miała miejsce w rocznikach 2007



i 2008, co widać na **WYKRESIE 3**. Kredyty z 2011 r. wydają się podążać trajektorią rocznika 2010. Udział finalnych strat na kredytach udzielonych w latach 2010–2012 można prognozować na poziomie 7–8% otwartych rachunków. Przy tym poziomie strat kredyty konsumpcyjne należy zaliczać do produktów o wysokiej marży, co potwierdzają dane o marżach kredytowych publikowane przez NBP. Najmłodsze oceniane portfele, pochodzące z 2012 r. (styczeniowe mają 9 miesięcy), wykazują wyższy niż w poprzednich rocznikach udział rachunków straconych w pierwszych miesiącach po udzieleniu. Zjawisko to zaobserwowaliśmy już w poprzednim „KREDYT TRENDY”. Jest ono lepiej widoczne na innym obrazie linii *vintage*.

Na **WYKRESIE 4** pokazujemy linie *vintage* po 3 miesiącach (linia żółta) i 6 miesiącach (linia pomarańczowa) od udzielenia. Na osi poziomej oznaczony jest miesiąc udzielenia kredytu. Najwyższy udział rachunków straconych ocenianych w 6 miesięcy po udzieleniu (6%) miał miejsce w portfelach otwartych w I kwartale 2009 r. Udział ten w późniejszych miesiącach, co widać na poprzednim wykresie, uległ podwojeniu.

WYKRES 4. UDZIAŁ RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 30 DNI PO 3 I 6 MIESIĄCACH PO UDZIELENIU

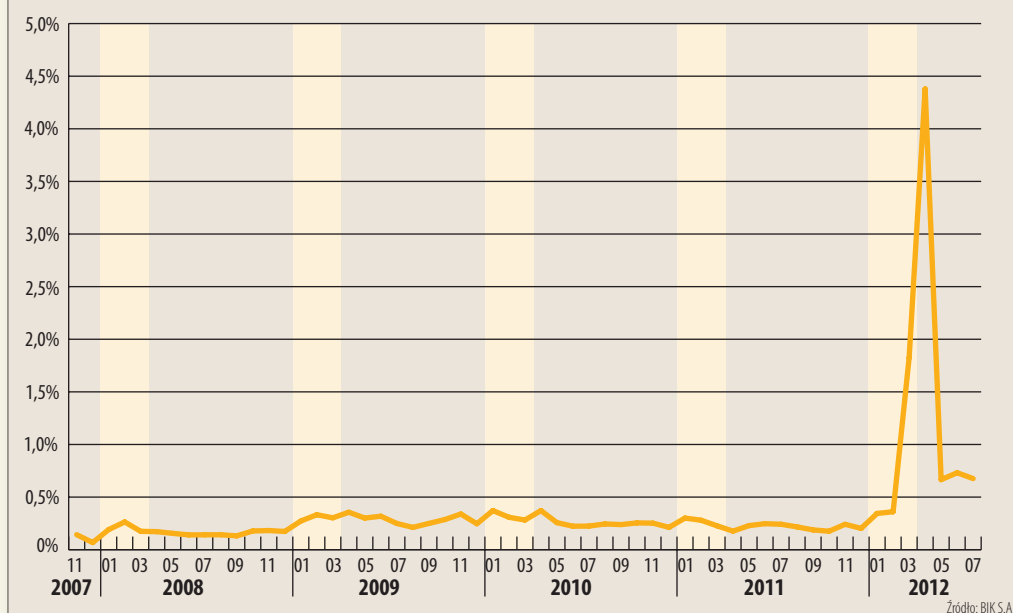


Wykres pokazuje, że portfele otwarte w 2012 r. charakteryzują się znacznie wyższym poziomem strat niż otwarte w 2011 r. Udział rachunków opóźnionych w obsłudze powyżej 30 dni wynosi w portfelach kredytów udzielonych pomiędzy styczniem a kwietniem 3,23%, a w portfolio kwietniowym 5,47%



Okazuje się jednak, że wzrost udziału rachunków opóźnionych w spłacie w portfelach otwartych w 2012 r. nie jest wynikiem pogorszenia jakości kredytowania, ale sposobu raportowania przez niektóre banki informacji o rachunkach windykowanych. Banki te, windykując rachunek, informują BIK, że rachunek ten zostaje zamknięty (prawdopodobnie z kodem „zły”), ale jednocześnie zawiadamiają o otwarciu nowego rachunku windykacyjnego wraz z informacją, że jest to rachunek konsumpcyjny będący opóźniony w obsłudze powyżej 90 dni w momencie otwarcia.

WYKRES 5. UDZIAŁ RACHUNKÓW OTWARTYCH W STANIE ZŁYM, OPÓZNIONYCH POWYŻEJ 90 DNI W TRZECIM MIESIĄCU PO OTWARCIU W LICZBIE RACHUNKÓW OTWARTYCH – KOLEJNE MIESIĘCZNE GENERACJE



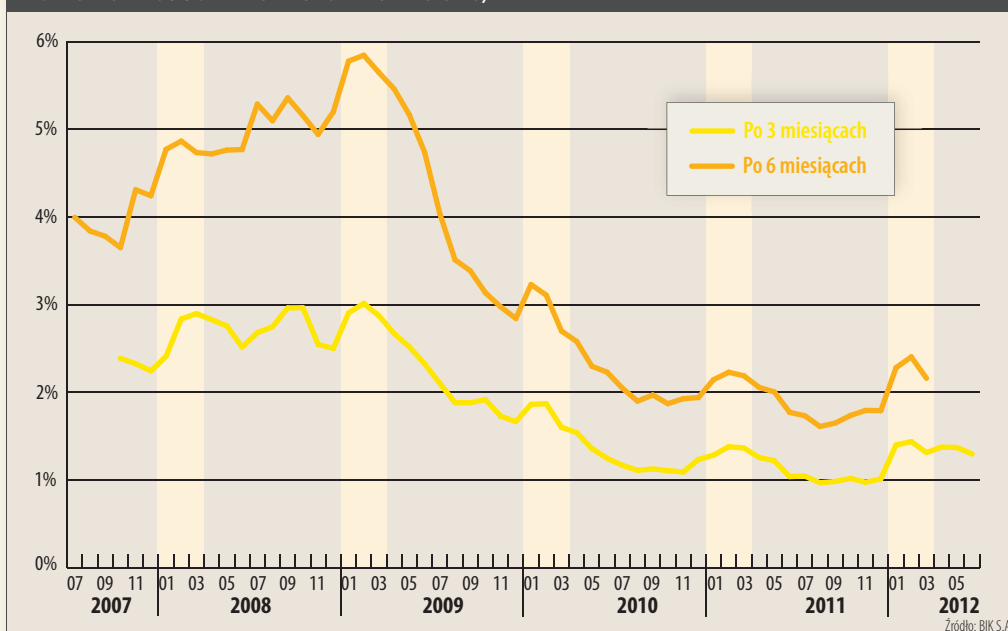
Trudno powiedzieć, jaki kod produktowy miał rachunek zamykany. Być może były to karty kredytowe bądź produkty limitowe. Na **WYKRESIE 5** pokazujemy udział rachunków raportowanych jako złe w trzecim miesiącu po otwarciu z opóźnieniem powyżej 90 dni.

Praktykę raportowania jako nowych kredytów konsumpcyjnych kredytów windykowanych pochodzących z zamykanych rachunków kartowych i limitowych do niedawna stosował jeden duży bank. W 2012 r. zaczęły ją stosować trzy inne duże banki uniwersalne, co silnie wpłynęło na udział rachunków straconych w nowych portfelach kredytów konsumpcyjnych, do których rachunki te zostały zaimportowane. Widoczny na **WYKRESIE 5** skokowy wzrost (w marcu 1,82%, w kwietniu 4,38%) udziału rachunków straconych od chwili ich otwarcia w 2012 r. należy traktować jako skutek zmiany metodologicznej, niezwiązany z jakością kredytowania. Przypuszczamy, że 4 banki jednorazowo w marcu i kwietniu przekwalifikowały rachunki poprzednio wykazywane w innych grupach produktowych. Jeśli to przypuszczenie jest słuszne, to banki stosujące tę procedurę zapewne w następnych miesiącach także będą raportowały, choć w mniejszej skali, otwieranie nowych rachunków będących od momentu założenia straconymi wskutek bieżących decyzji windykacyjnych. Gdy tylko jeden bank praktykował raportowanie rachunków windykacyjnych jako nowo otwierane, udział rachunków straconych z tego tytułu w nowo otwieranych portfelach wahał się pomiędzy 0,2 a 0,35% (**WYKRES 5**). W portfelach otwartych w miesiącach maj–lipiec 2012 r., po jedno-

razowej akcji o charakterze metodologicznym, udział rachunków straconych od momentu udzielenia wzrósł do 0,7%, co także widać na **WYKRESIE 5**.

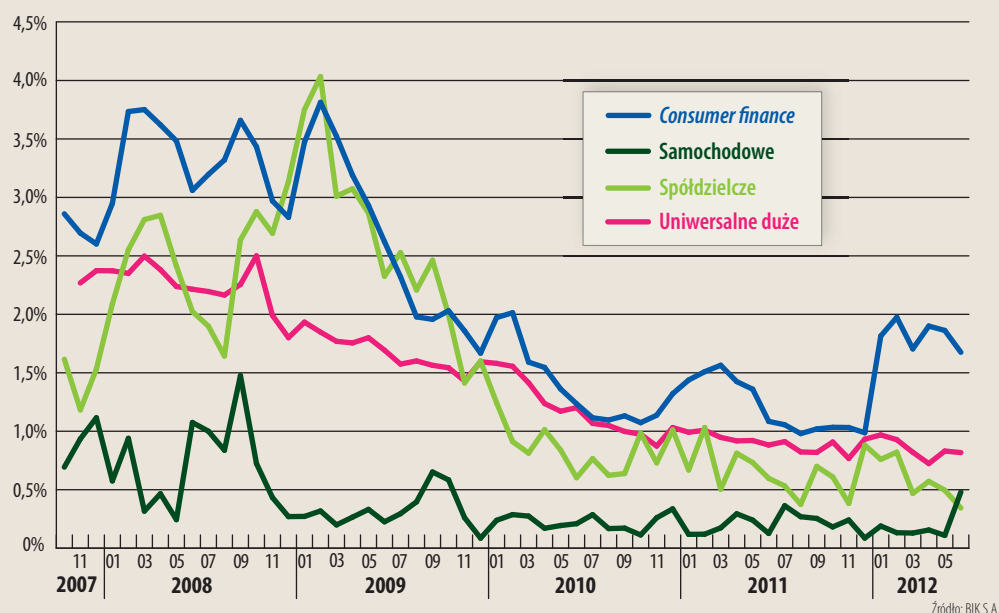
Ponieważ celem analizy portfeli metodą *vintage* jest zbadanie zmian poziomu ryzyka kredytowego podejmowanego przy udzielaniu kredytów (tu konsumpcyjnych), zasadne wydaje się odjęcie od liczby kredytów straconych przyjętych do wyliczenia udziału w akcji kredytowej (**WYKRES 4**) kredytów, które znalazły się w tej puli skutkiem otwierania rachunków windykacyjnych (**WYKRES 5**). Wynik takiego przeliczenia pokazuje **WYKRES 6**.

WYKRES 6. SKORYGOWANE UDZIAŁY KREDYTÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 30 DNI (ODJĘTE ZOSTAŁY KREDYTY OPÓŹNIONE W SPŁACIE POWYŻEJ 90 DNI W MOMENCIE OTWARCIA RACHUNKU)



Na **WYKRESIE 7** pokazujemy linie *vintage* (opóźnienia powyżej 30 dni w trzy miesiące po udzieleniu) w tzw. grupach rówieśniczych. Linie *vintage* dla grupy uniwersalne duże skorygowaliśmy (podobnie jak na **WYKRESIE 6**) przez odjęcie od kredytów opóźnionych powyżej 30 dni kredytów opóźnionych o 90 dni w momencie otwarcia rachunku. W portfolio kwietniowym 2012 r. w grupie uniwersalne duże ponad 8% rachunków raportowanych jako nowe było w momencie otwarcia opóźnione powyżej 90 dni.

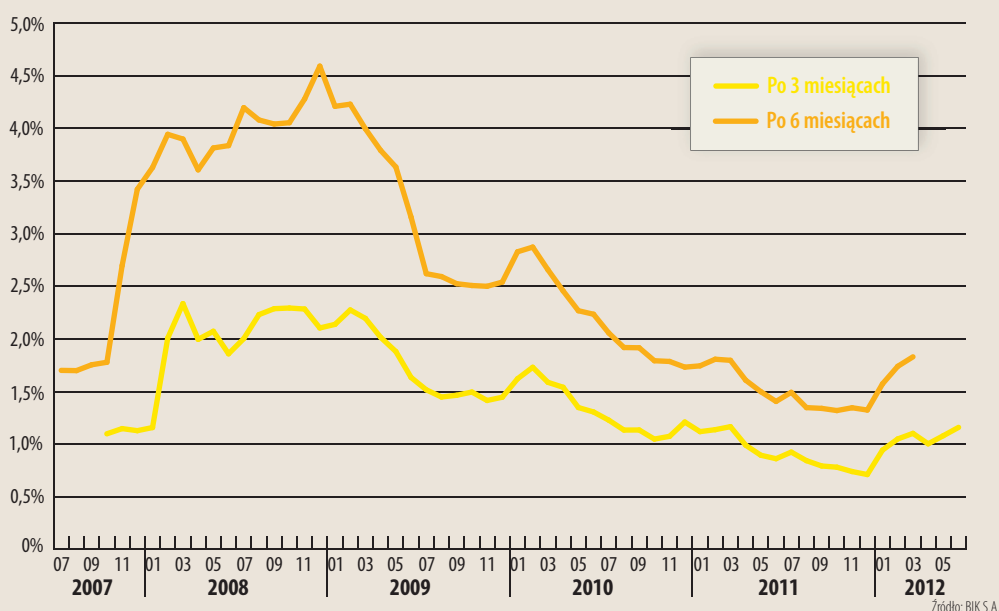
Z porównania linii *vintage* obrazujących zmiany jakości kredytowania w czasie wynika, że po odrobieniu przez banki lekcji z kryzysu lat 2008/2009, jakość portfeli, począwszy od wygenerowanych w drugiej połowie 2010 r., jest stabilna w grupach banków dużych, spółdzielczych i samochodowych. W 2012 r. znacznemu pogorszeniu uległa jakość kredytów w grupie banków *consumer finance*. Jest to wynikiem dwu procesów: znacznego zmniejszenia akcji kredytowej przez lide-

WYKRES 7. UDZIAŁ KREDYTÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 90 DNI W GRUPACH RÓWIEŚNICZYCH. DANE DLA UNIwersALNYCH DUŻYCH PO KOREKCIE


Źródło: BIK S.A.

rów rynku *consumer finance* oraz pogorszenia jakości kredytowania w niektórych mniejszych bankach tej grupy.

Jakość kredytowania przez liderów rynku *consumer finance* także się w 2012 r. pogorszyła. Niektórzy z nich zmniejszyli znacznie kredytowanie w związku z jego przeniesieniem do firm pożyczkowych w ramach grup bankowych (WYKRES 8).

WYKRES 8. UDZIAŁ KREDYTÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 30 DNI W PORTFELACH CZTERECH LIDERÓW GRUPY CONSUMER FINANCE W 3 I 6 MIESIĘCY PO UDZIELENIU


Źródło: BIK S.A.

Kredyty mieszkaniowe

Nowych kredytów mieszkaniowych udziela się coraz mniej, spadki ilości udzielonych kredytów w II kwartale 2012 r. są niemal tak gwałtowne jak spadki w kredytach ratalnych i gotówkowych.

Nasilają się tendencje spadkowe w kredytowaniu mieszkalnictwa. W ciągu 9 miesięcy 2012 r. banki udzieliły 163,3 tys. nowych kredytów mieszkaniowych, o 14% mniej niż przed rokiem.

W III kwartale, kiedy zwykle następuje sezonowy wzrost liczby udzielanych kredytów, otwarto 54 tys. nowych rachunków kredytowych, o 17% mniej niż przed rokiem. Licząc ilościowo, banki utrzymywały w III kwartale 2012 r. akcję kredytową na poziomie zbliżonym do kryzysowego 2009 r.

Liczbę nowych kredytów mieszkaniowych w kolejnych miesiącach lat 2009–2012 pokazuje **WYKRES 9**.

Liczbę kredytów mieszkaniowych udzielonych w pierwszych dziewięciu miesiącach lat 2009–2012 pokazuje **TABELA 2**.

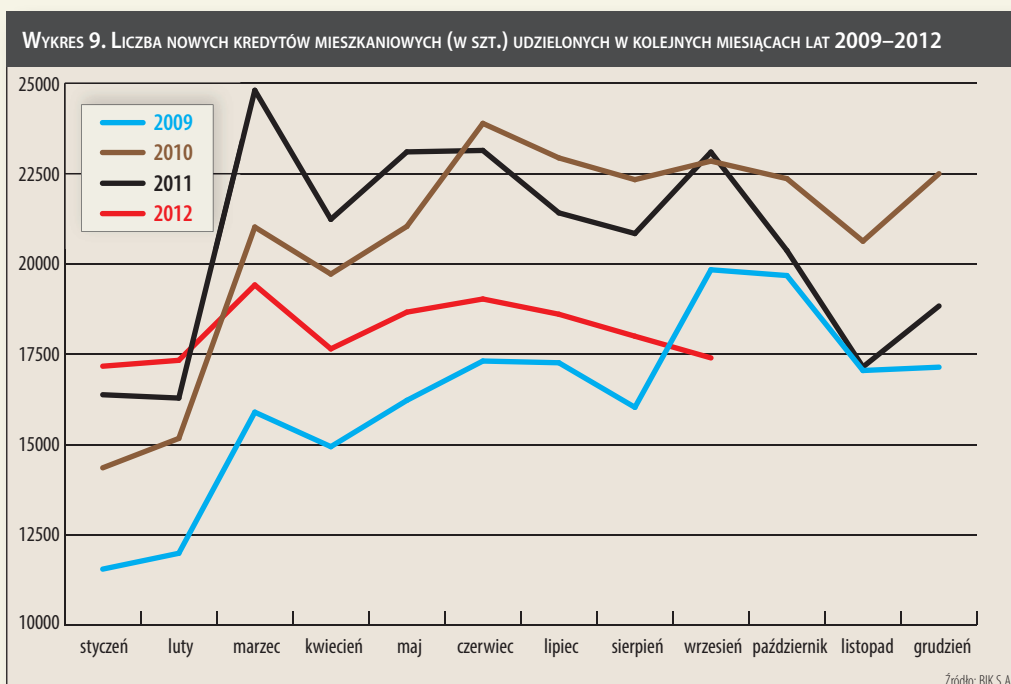


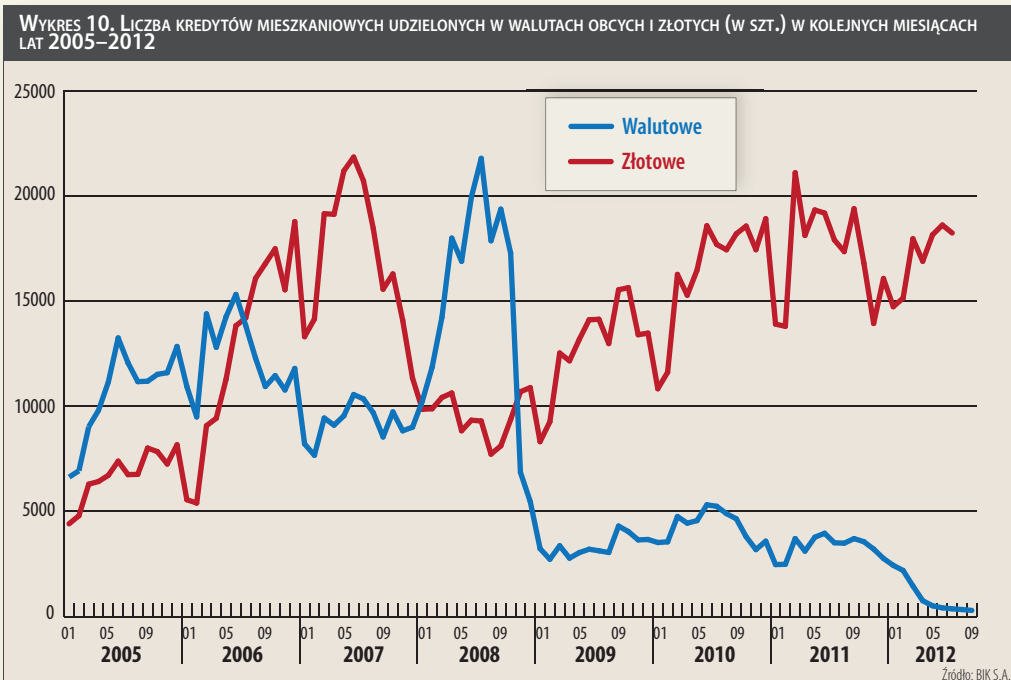
Tabela 2. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w okresie styczeń–wrzesień w latach 2009–2012 w tys. szt. i dynamika r./r.

2009	2010	2011	2012
141,0	183,3	190,3	163,3
60,2%	130,0%	103,8%	85,8%

Rynek kredytów mieszkaniowych, podobnie jak konsumpcyjnych, jest silnie skoncentrowany. Czterej główni kredytodawcy mają 50% udziału w liczbie udzielanych kredytów. Są to jednak zupełnie inne banki niż liderzy *consumer finance*. Struktura rynku kredytów mieszkaniowych jest inna, niż była w okresie boomu kredytowego lat 2007–2008. Kilka dużych banków wycofało się z kredytowania mieszkalnictwa bądź radykalnie ograniczyło jego skalę, ale są też banki, które w okresie boomu miały mały udział w rynku, natomiast obecnie intensywnie zwiększają skalę akcji kredytowej i udział w rynku.

W III kwartale 2012 r. udzielanie kredytów mieszkaniowych w walutach obcych miało już charakter zanikający (ok. 300 szt. kredytów miesięcznie). Epoka naprzemiennych koniunktur w kredytowaniu złotowym i walutowym wydaje się być zakończona. Niesłusznie uważa się, że za boom kredytowy w mieszkaniówce lat 2005–2008 odpowiedzialny był tani frank szwajcarski. W okresie narastania boomu przewagi franka i złotego zmieniały się z roku na rok pod wpływem zmian

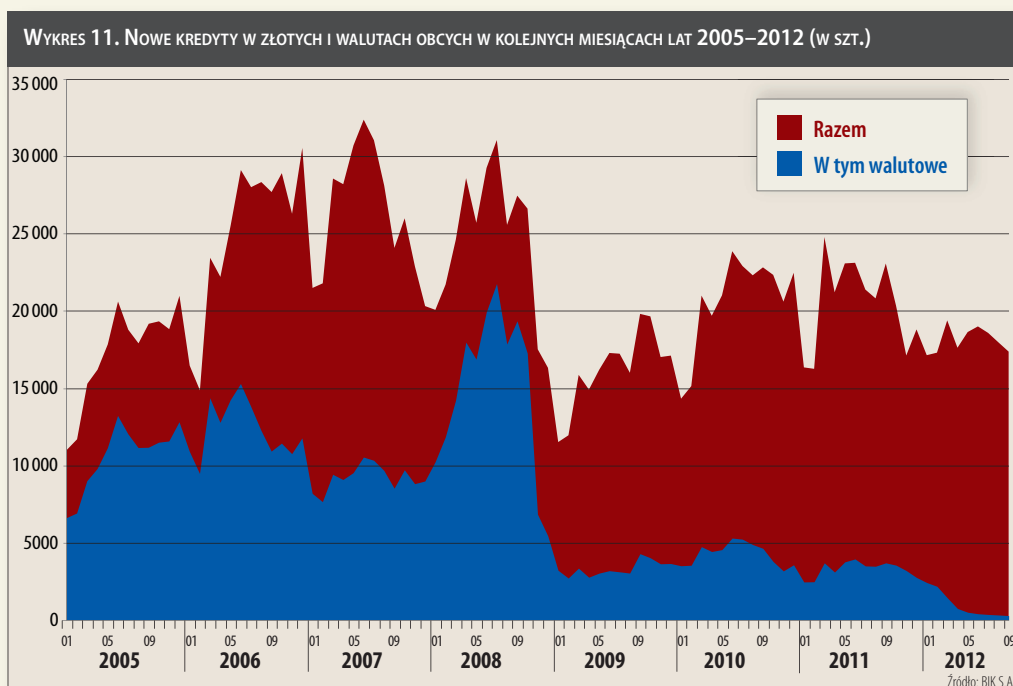




skali dysparytetów stóp procentowych, różnic kursowych i oczekiwań zmian tych wartości (**WYKRES 10**).



W 2005 r., na początku boomu, przewagę miał frank nad złotym. Od początku 2006 r. złoty nadrabiał dystans, podczas gdy poziom kredytowania w walutach obcych był zbliżony do roku poprzedniego, i w połowie 2006 r., być może także pod wpływem wejścia w życie *Rekomendacji S*, złoty uzyskał znaczącą przewagę nad frankiem (ale w skali całego 2006 r. liczba kredytów udzielonych w złotym i walucie była zbliżona). W 2007 r. złoty bezpiecznie królował, napędzając ceny na rynku nieruchomości. Z kolei w 2008 r. wyraźnym liderem w kredytach mieszka-



niowych był frank. Od początku 2009 r. skala kredytowania w walucie obcej wygasła, kontynuowało je (w euro) tylko kilka banków, a rok 2012 wygasił prawie zupełnie bankową ofertę mieszkaniowych kredytów walutowych.

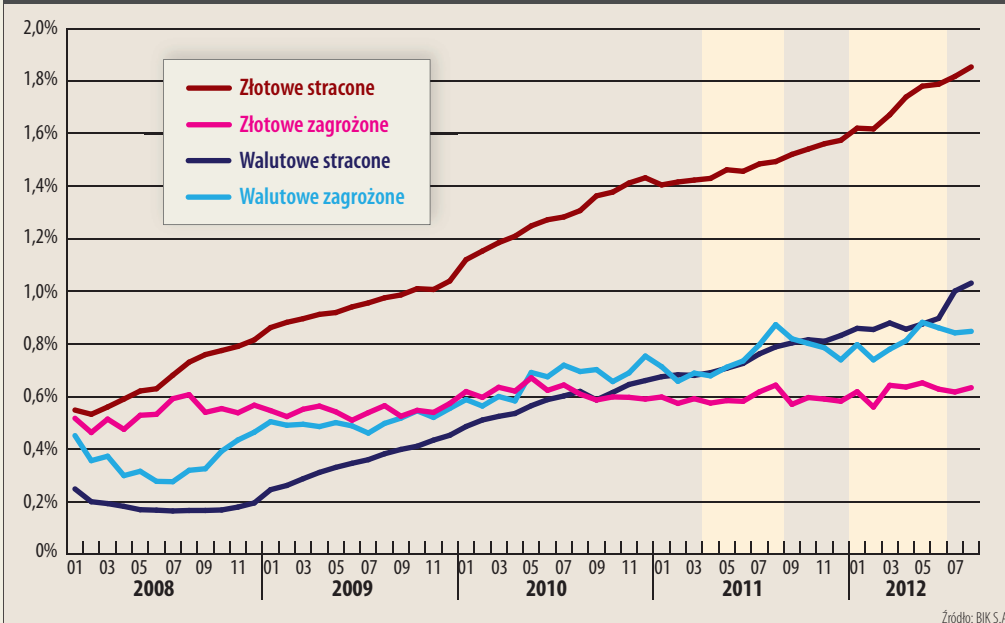
Na **WYKRESIE 11** pokazujemy rozmiary akcji kredytowej w mieszkaniówce w złotych i walutach obcych w latach 2005–2012 w formie publikowanej w poprzednich edycjach „KREDYT TRENDY”.

JAKOŚĆ PORTFELI MIESZKANIOWYCH

Ujęcie bilansowe

Przed 2005 r. kredytów mieszkaniowych udzielano niewiele. Spadki stóp procentowych do poziomu jednocyfrowego i osiągalność tanich kredytów w walutach obcych uczyniły je dostępnymi w latach 2005–2008 dla dość szerokiego grona osób. Oceniając zmiany w jakości tych portfeli, należy mieć świadomość, że są to kredyty bardzo młode, które muszą z biegiem czasu się jeszcze psuć. Jak dotąd, psują się one liniowo, jeśli przyjąć standardową (bilansową) miarę jakości portfela (**WYKRES 12**) – relację rachunków opóźnionych w obsłudze powyżej 90 dni do ogółu rachunków czynnych na datę obserwacji. Nie jest to dobra miara, gdyż z biegiem czasu portfele muszą się starzeć, szczególnie w okresach spowolnienia w udzielaniu nowych kredytów, co ma miejsce w kilku ostatnich latach). Udział złych kredytów w bilansach, w relacji do kredytów czynnych, musi więc rosnąć, także wówczas, gdy jakość kredytowania się nie zmienia. W portfelu walutowym

WYKRES 12. UDZIAŁ KREDYTÓW STRACONYCH (OPÓŹNIONYCH POWYŻEJ 90 DNI) ORAZ ZAGROŻONYCH (POWYŻEJ 30 DNI, ALE MNIEJ NIŻ 90 DNI) W PORTFELACH KREDYTÓW UDZIELONYCH PO 2004 R.



Źródło: BIK S.A.

obecne wygaszanie nowej akcji kredytowej musi prowadzić do wzrostu wskaźników kredytów zagrożonych liczonych bilansowo. W portfelu złotowym dość częste są przedterminowe spłaty kredytów, choć w wielu wypadkach są one skutkiem refinansowania kredytu nowym.

Tego typu zmiany w wartości wskaźników nie powinny być interpretowane jako zmiany jakości kredytów. Pułapek interpretacyjnych wskaźników kredytów straconych/zagrożonych opartych na danych bilansowych można przynajmniej częściowo uniknąć, uzupełniając analizę badaniem jakości kolejnych generacji kredytów (metoda *vintage*). We wrześniowym raporcie „KREDYT TRENDY” zwracaliśmy uwagę na zjawisko szybszego psucia się wskaźnika kredytów złotych niż walutowych. Występuje ono nadal. Od stycznia udział kredytów straconych w portfelu walutowym wzrósł o 0,19 punktu procentowego, w złotowym o 0,26 punktu, ale jest wysoce prawdopodobne, że wkrótce proporcje te ulegną odwróceniu. Udział kredytów zagrożonych (opóźnionych w spłacie powyżej 30 dni, ale mniej niż 90 dni) w portfelu walutowym wzrósł od stycznia o 0,27 punktu procentowego, w złotowym, podobnie, o 0,26 punktu.

Bilansowy wskaźnik zagrożonych kredytów walutowych musi rosnąć w związku z zaprzestaniem udzielania nowych kredytów w walutach, skutkiem czego portfel szybciej się starzeje (przybywa mniej nowych kredytów) i wskaźniki kredytów zagrożonych/straconych rosną.

Ujęcie *vintage*

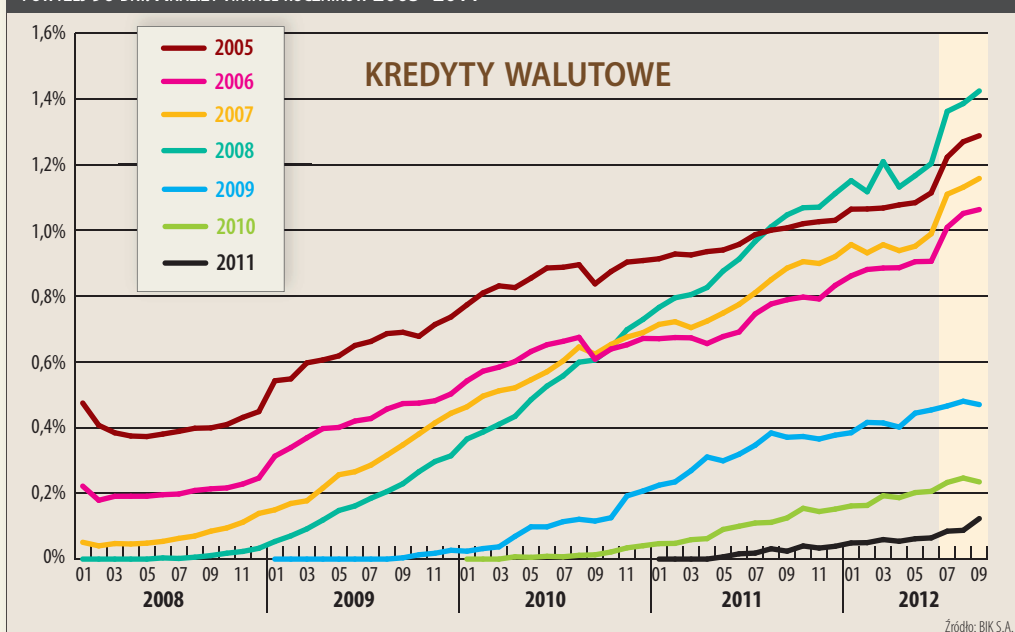
Analiza *vintage* pozwala uniknąć niektórych pułapek interpretacyjnych występujących przy ocenianiu jakości kredytów za pomocą wskaźników standardowych (bilansowych). Ponieważ każdą generację analizujemy oddzielnie, proces starzenia się portfela można odróżnić od zmian jakości kredytowania. Także wcześniejsze spłaty kredytów nie zakłócają oceny jakości portfeli w metodzie *vintage*, gdyż kredyty spłacone, inaczej niż w metodzie standardowej, pozostają w mianowniku współczynnika, a w liczniku są traktowane jako kredyty dobre. Skomplikowana jest ocena wpływu refinansowań kredytów na jakość portfeli, gdy chcemy ocenić relatywną jakość portfela walutowego i złotowego. Wpływ przewalutowań na relatywną jakość portfeli analizowaliśmy w czerwcowej edycji „KREDYT TRENDY”. Długoletnie kredyty mieszkaniowe prezentujemy na wykresach *vintage* (z wyjątkiem WYKRESU 15) w nieco inny sposób niż przy analizie kredytów konsumpcyjnych. Na osi poziomej oznaczone są daty obserwacji, na pionowej udział (ilościowy) rachunków opóźnionych w spłacie powyżej 90 dni w kolejnych rocznikach. Jakość kolejnych generacji wyrażona jest kątem nachylenia linii *vintage*. Im bardziej stroma, tym rocznik psuje się szybciej. Analizujemy oddzielnie portfele złotowe i walutowe, gdyż mają one odmienne profile ryzyka, choć procesy refinansowania kredytów przez kredytobiorców, zwłaszcza połączone ze zmianą waluty kredytu, czynią te różnice mniej oczywistymi.

PORTFELE WALUTOWE

W portfelach walutowych z lat 2005–2008 tempo wzrostu udziału kredytów straconych wyraźnie zwiększyło się w III kwartale (WYKRES 13). Wskaźniki kredytów straconych roczników 2005–2008 wzrosły w III kwartale 2012 odpowiednio o: 0,27, 0,15, 0,17, 0,22 punktu procentowego, mimo stabilne-



WYKRES 13. KREDYTY MIESZKANIOWE UDZIELONE W WALUTACH OBCYCH. UDZIAŁ RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 90 DNI. ANALIZY VINTAGE ROCZNIKÓW 2005–2011



go w tym okresie kursu franka szwajcarskiego. Wskaźniki kredytów straconych z roczników późniejszych, w których poziom kredytowania w walucie był znacząco niższy, prawie nie zmieniły swych wartości.

Wydaje się jednak, że wzrost udziału kredytów straconych w III kwartale 2012 r. (jaśniejsze tło na WYKRESIE 13) w portfelach walutowych w rocznikach 2005–2008 wynikać może ze zmian metodologii klasyfikowania kredytów w dwóch dużych bankach. Tylko one wykazały wzrost udziału kredytów straconych w tych

rocznikach. Jeśli wyeliminuje się z analizy dane z tych dwóch banków, linie *vintage* roczników 2005–2008 nie zmieniają poprzednich nachyleń.

W kredytach mieszkaniowych w dwóch rocznikach (2005 i 2008) dominowała waluta obca (frank szwajcarski). Jakość rocznika 2005, podobnie jak 2006, w którym poziom kredytowania we franku i złotym był zbliżony, jest całkiem dobra. Gorszy jest walutowy rocznik

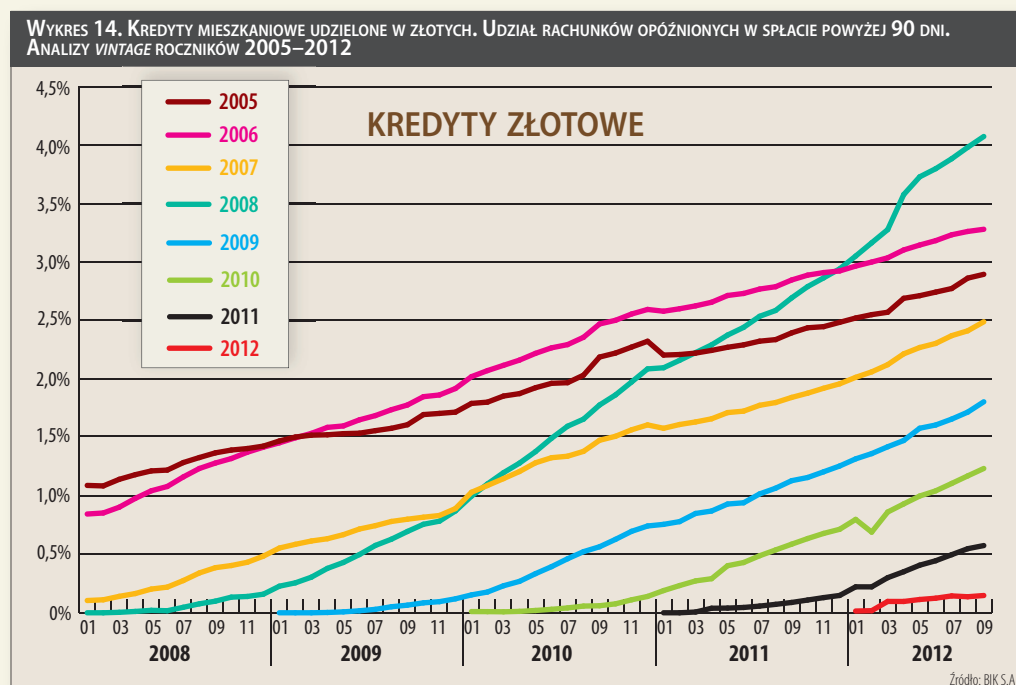


2007, ale wówczas liczba nowych kredytów walutowych spadała. Przyczyną gorszej jakości obsługi rocznika 2007 nie było więc rozluźnienie kryteriów kredytowania w walucie, ale prawdopodobnie wysokie różnice kursowe obciążające raty kredytowe. W połowie 2006 r. zaczęła obowiązywać *Rekomendacja S*, nakazująca bankom przyjmowanie w badaniu zdolności kredytowej przy kredytach walutowych buforów na ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej. Zgodnie z jej intencją, w 2006 i 2007 r. spadał rozmiar akcji kredytowej w walutach obcych. Nie daje się natomiast na liniach *vintage* zauważyć jej wpływu na jakość kredytowania w walutach obcych.

PORTFELE ZŁOTOWE

Portfele złotowe we wszystkich rocznikach charakteryzują się większą szkodowością niż walutowe. Linie *vintage* dla roczników złotych pokazujemy na **WYKRESIE 14**. Różnice pomiędzy jakością portfeli złotych i walutowych są jednak mniejsze, niż wynikałoby to z porównania linii na **WYKRESACH 13** i **14**, gdyż szkodowość kredytów złotych jest zawyżana przez niektóre banki przewalutowujące na złote windykowane kredyty walutowe. Skalę wpływu tego czynnika na relatywną jakość portfeli złotych i walutowych analizowaliśmy w czerwcowym „KREDYT TRENDY”.

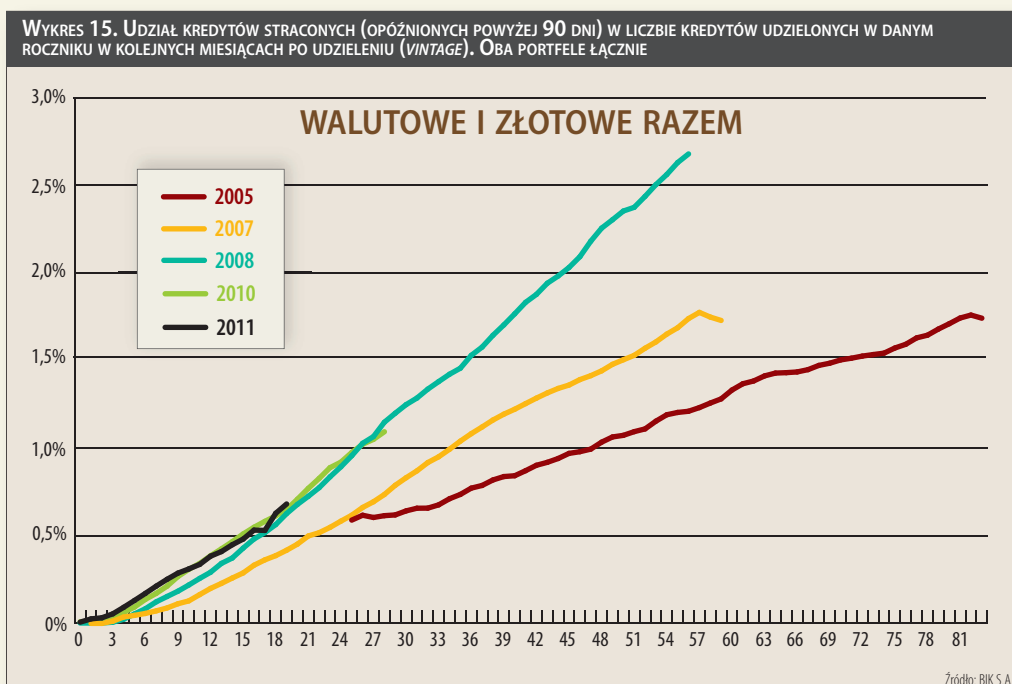
Rocznik 2008 jest najgorszy wśród portfeli złotych, mimo że w roczniku tym tylko co trzeci kredyt był denominowany w złotych. Rocznik 2008 jest też najgorszy, choć lepszy od złotowego, wśród portfeli walutowych. Nawet po skorygo-



waniu o kredyty windykowane, rocznik złotowy ma prawie dwukrotnie wyższy udział rachunków straconych niż walutowy.

LINIE VINTAGE – OBA PORTFELE ŁĄCZNIE

Zaskakujący wynik daje nakreślenie linii *vintage* łącznie dla obu portfeli mieszkaniowych – złotowego i walutowego (WYKRES 15). We wszystkich rocznikach kredyty walutowe są lepsze od złotych, rocznik 2008 jest najgorszy w obu portfelach, a portfele roczników 2010 i 2011 są, w porównywalnych okresach od udzielenia, wyraźnie lepsze od pochodzących z okresu boomu. Okazuje się, że jeśli analizę przeprowadzić na obu portfelach łącznie, obraz jest inny. Portfele przedkryzysowe są zdecydowanie lepsze od rocznika 2008, podobnie było na WYKRESACH 13 i 14, gdzie portfele były analizowane oddzielnie, ale portfele pokryzysowe 2010 i 2011 podążają na WYKRESIE 15 dokładnie ścieżką jednoznacznie najgorszego w obu portfelach rocznika 2008. Możliwe są dwa wytłumaczenia. Przy łącznej analizie im w portfelu więcej kredytów walutowych, tym portfel jest lepszy (2008), im mniej walutowych (2010–2011), tym gorszy. Na wykresie dla większej przejrzystości pominęliśmy roczniki 2006 i 2009. Ich wprowadzenie nie zmienia jednak zasadniczo obrazu, gdyż niewidziany na wykresie rocznik 2006 podąża trajektorią zbliżoną do rocznika 2005, zaś rocznik 2009 zbliżoną do roczników 2008, 2010, 2011.



Kredytobiorcy mieszkaniowi rocznika 2006

– jak sobie dają radę?

Główny wątek badania jakości kredytów polega zwykle na ocenie ich rzeczywistej wartości w bilansie banku bądź, jak w metodzie *vintage*, ocenie historii rachunku kredytowego. Oba te ujęcia mają swoje wady i zalety. Metoda bilansowa stosowana jest w opracowaniach UKNF i NBP. Badanie jakości portfeli metodą *vintage* BIK publikujemy co kwartał w „KREDYT TRENDY”.

Badanie jakości kredytów w bilansach banków oraz metodą *vintage* „na poziomie” rachunku kredytowego warto uzupełnić analizą „na poziomie” kredytobiorcy. Po I półroczu 2012 r. udział należności zagrożonych w portfelu mieszkaniowym wynosi (źródło: *Raport o sytuacji banków*, UKNF) 2,6%. Udział rachunków straconych w rachunkach czynnych na koniec września 2012 r. w portfelu mieszkaniowym wynosi 1,9%, a w liczbie rachunków otwartych po 2004 r. – 1,6% (dane Biura Informacji Kredytowej). Ale ilu kredytobiorców ma trudności w obsłudze swych zobowiązań wynikających z zaciągniętych kredytów mieszkaniowych, a ilu, choć obsługuje terminowo kredyty mieszkaniowe, ma





trudności w obsłudze kredytów konsumpcyjnych, kart czy limitów na rachunkach? Dopiero badanie na poziomie kredytobiorcy ujawnia faktyczne ryzyko kredytów mieszkaniowych. Grupa osób obsługujących kredyty mieszkaniowe, poważnie zalegających z obsługą innych zobowiązań wobec banków, stanowi istotne zagrożenie, nawet jeśli kredyt mieszkaniowy obsługują prawidłowo. Jakaś ich część, wcześniej czy później, może mieć kłopoty z obsługą także kredytów mieszkaniowych.

ROCZNIK 2006

Intuicja podpowiada, że udział osób mających kłopoty z obsługą kredytów mieszkaniowych bądź innych zobowiązań zależy od daty zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego.

Zdolność kredytową banki i sami kredytobiorcy oceniają w warunkach istniejących w momencie zaciągnięcia zobowiązania (stopy procentowe, kursy, ceny mieszkań). Jeśli parametry w okresie spłaty różnią się od przewidywanych na niekorzyść kredytobiorcy, prawdopodobieństwo pojawienia się kłopotów w spłacie rośnie, zwłaszcza jeśli kredyt zaciągany jest w okresie wysokiej koniunktury, bo ówczesne prognozy przyszłych dochodów kredytobiorcy mogą się nie sprawdzić w okresie bessy.

W „KREDYT TRENDY” z września i grudnia 2011 r. prześledziliśmy historie kredytowe osób, które zaciągnęły kredyty mieszkaniowe w 2005 r. Wykazywały one w następnych latach wysoką aktywność na rynku kredytowym; spłacały zaciągnięte w 2005 r. kredyty, refinansowały, zmieniając (bądź nie zmieniając) walutę i kwotę kredytu mieszkaniowego, zaciągnęły i spłaciły po 2005 r. wiele nowych kredytów konsumpcyjnych. W roku 2005 w akcji kredytowej przeważały kredyty

walutowe. Ci, którzy zaciągnęli taki kredyt przez dwa lata cieszyli się ze słabości franka, złotowi cierpieli z powodu wzrostu WIBOR-u.

W roku 2006 banki udzieliły 301,7 tys. kredytów mieszkaniowych, niemal równo po połowie w złotych i w walutach obcych (w tym drugim przypadku prawie wyłącznie we frankach szwajcarskich). Ale ta równowaga walutowa jest pozorna. Rok 2006 charakteryzował się silną ekspansją kredytów złotych. W IV kwartale tego roku liczba nowych mieszkaniowych kredytów złotych liczona r./r. wzrosła o 122%, walutowych zaś spadła o 5%. W roku 2006 narastającą bańkę na rynku mieszkaniowym napędzał kredyt złotowy, tak było też w 2007 r. W 2008 r. rolę tę przejął ponownie (pierwszy raz było tak w 2005 r.) frank szwajcarski. Przyczyny atrakcyjności złotego w mieszkaniowej akcji kredytowej lat 2006 i 2007 łatwo znaleźć, choć trudno stwierdzić, który czynnik był najważniejszy. Były też czynniki działające, z perspektywy 2006 r., w kierunku atrakcyjności dla kredytobiorców franka szwajcarskiego.

Stopy procentowe sprzyjały w 2006 r. złotemu. LIBOR CHF zaczął się pięć w górę z poziomu 0,7% w połowie 2005 r. do 2% pod koniec roku 2006, a latem 2007 r. przekroczył 3% i utrzymywał się na tym poziomie do upadku Lehman Brothers. WIBOR PLN, przeciwnie, w ciągu 2005 r. silnie spadał z około 6,5% do 4,2% i na tym poziomie utrzymywał się przez analizowany tu 2006 r. Różnica (nominalny dysparytet) LIBOR-u CHF i WIBOR-u ograniczyła się w drugiej połowie 2006 r. do 2 punktów, co przy wyższych marżach kredytów walutowych czyniło złoty atrakcyjnym. W 2007 r. (też zdecydowanie złotowym) WIBOR rósł, tworząc warunki do powrotu atrakcyjności franka w 2008 r. Spadek różnicy pomiędzy stawkami LI-





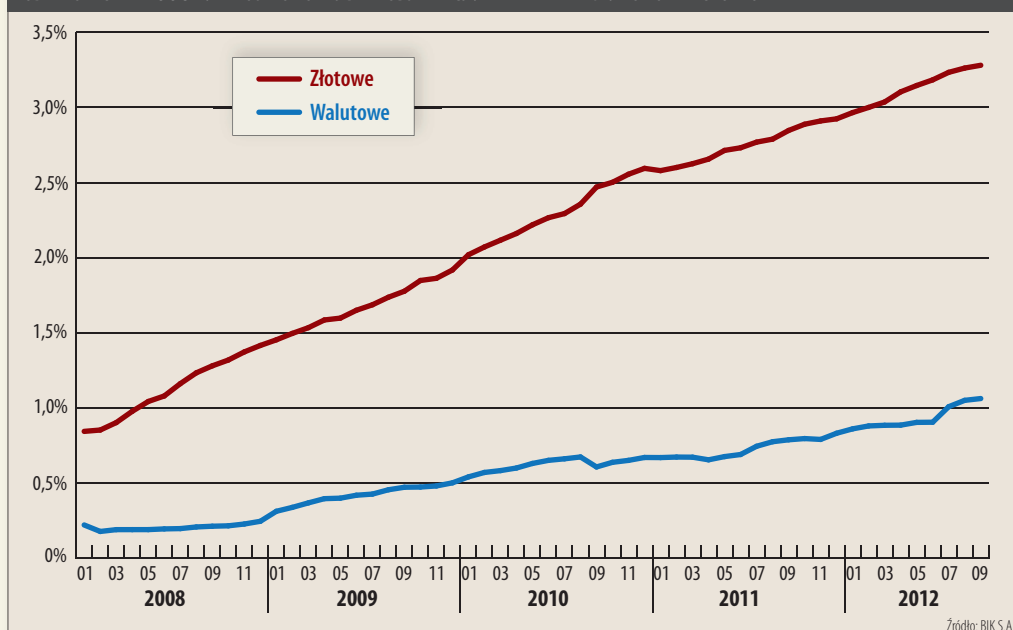
BOR i WIBOR był prawdopodobnie ważnym czynnikiem kierującym akcją kredytową w mieszkaniówce w 2006 r. w stronę złotego. W umowach kredytowych w Polsce dominują w formule spłat raty *annuitetowe* (równe), a przy nich wysokość stopy procentowej, zwłaszcza w pierwszych latach spłaty, decyduje o wysokości rat.

Frank umacniał się do złotego między styczniem a lipcem 2006 r., później słabł, generalnie oczekiwania kursowe raczej sprzyjały zaciąganiu kredytów we frankach (a dominowały kredyty mieszkaniowe udzielane w złotych). Być może dominacja złotych kredytów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r. wynikała też z czynnika regulacyjnego, a czynnik

relacji stóp procentowych był dodatkową okolicznością sprzyjającą złotemu. Nadzór bankowy zaczął już w 2005 r. naciskać na banki, aby ograniczyły kredytowanie w walucie. Kilka dużych banków wycofało kredyty walutowe ze swej oferty bądź je ograniczyło. W połowie 2006 r. zaczęła obowiązywać *Rekomendacja S* nakazująca bankom przy udzielaniu kredytów walutowych stosowanie przy obliczaniu zdolności kredytowej buforów ostrożnościowych na ryzyko stóp procentowych i ryzyko kursowe.

Na poziomie rachunku kredytowego jakość portfeli walutowych oceniana metodą *vintage* jest zdecydowanie lepsza niż złotych (**WYKRES 16**). Szybkie tempo wzrostu kredytowania w złotym wyraźnie negatywnie wpłynęło na jakość złotych portfeli mieszkaniowych udzielonych w 2006 r. Być może

WYKRES 16. UDZIAŁ RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W OBSŁUDZE POWYŻEJ 90 DNI W PORTFELACH ZŁOTOWYCH I WALUTOWYCH UDZIELONYCH W 2006 R. NA OSI POZIOMEJ DATA OBSERWACJI. ANALIZA VINTAGE. POZIOM RACHUNKU



naciski regulatorów na stosowanie buforów ostrożnościowych kierowały słabszych kredytobiorców do zadłużania się w złotych. Stabilny poziom kredytowania we franku, mimo zawirowań kursowych, sprzyjał wyższej jakości portfeli. Przy łącznej analizie obu portfeli udział rachunków z opóźnieniami powyżej 90 dni w liczbie kredytów otwartych w tym roczniku wynosi 2%. Po skorygowaniu wskaźników *vintage* o przesunięcia między portfelami związane z przewalutowaniami windykacyjnymi udział rachunków straconych na koniec I kwartału 2012 r. wynosił w portfolio walutowym 1,29%, w złotowym 2,72 („KREDYT TRENDY” czerwiec 2012 r.).

BILANS OTWARCIA

Z 301,7 tys. kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2006 r. związanych było 504,2 tys. kredytobiorców (współkredytobiorców)¹. Na jeden kredyt przypadało więc średnio 1,7 kredytobiorcy.

¹ Chcąc śledzić historie kredytowe osób, które zaciągnęły kredyt w 2006 r., w sytuacji gdy jeden kredyt mogło zaciągnąć kilka osób, podzieliliśmy zaciągnięty kredyt pomiędzy współkredytobiorców w równych kwotach. Jeśli ktoś z drugą osobą zaciągnął kredyt mieszkaniowy na 200 tys. złotych, to do celów tego badania przyjęliśmy, że były to dwa niezależne kredyty po 100 tys. złotych i analizujemy oddzielnie kredytowe historie tych osób w następnych latach.

Z 504,2 tys. osób, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy w 2006 r. 343,6 tys. miało na starcie 2006 r. długi wobec banków. 78,4 tys. z nich spłacało jakiś wcześniejszy kredyt mieszkaniowy, 326 tys. kredyt konsumpcyjny, kartowy bądź limitowy, a 61,5 tys. zarówno kredyt mieszkaniowy, jak i inny. Na jedną osobę mającą w 2006 r. zaciągnąć mieszkaniowy i wchodzącą w ten rok z obsługiwany zobowiązaniem wobec banków przypadało średnio 1,8 obsługiwanego na początku roku 2006 kredytu.

Banki były ostrożne w udzielaniu w 2006 r. kredytów mieszkaniowych osobom ze złą historią kredytową. Jest to szczególnie godne uwagi, ze względu na to, że nie wszystkie banki w 2006 r. uczestniczyły w wymianie informacji o kredytach i kredytobiorcach za pośrednictwem BIK. Wśród tych, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy w 2006 r., było 180 osób (0,2%) takich, które miały opóźnienia w spłacie wcześniejszych kredytów mieszkaniowych w końcu 2005 r. Kredytobiorcy mieszkaniowi rocznika 2006 mieli ponadto na początku roku opóźnienia na 2,7 tys. rachunków innych niż mieszkaniowe (tj. na 0,8% obsługiwanych przez nich na początku 2006 r. takich rachunków). Tak niskie udziały rachunków opóźnie-

nionych w spłatach na koniec 2005 r., obsługiwanych przez osoby, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy w 2006 r., świadczą o dużej ostrożności banków w kredytowaniu mieszkalnictwa w 2006 r. i o zaskakująco dobrym funkcjonowaniu, już wówczas, systemu wymiany informacji o kredytobiorcach za pośrednictwem BIK. W tym samym czasie narastało na rynku kredytów konsumpcyjnych zjawisko osób przekredytowanych, opisywane w poprzednich „KREDYT TRENDY”. Wydaje się, że udzielanie kredytów konsumpcyjnych osobom bez



zdolności kredytowej (w tym, jak się okazało później, przekredytowanym) nie wynikało z braku informacji, ale braku chęci banków do sięgania po nią przy udzielaniu kredytów konsumpcyjnych.

Na początku roku 2006 późniejsi kredytobiorcy rocznika 2006 mieli zadłużenie w spłacie z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów mieszkaniowych w kwocie bliskiej 4 mld zł, około 43,2 tys. zł na osobę (było takich osób 78,4 tys.) obsługując wcześniej zaciągnięty kredyt mieszkaniowy.

Zadłużenie kredytobiorców rocznika 2006 w spłatach kredytów nominowanych w walutach obcych wynosiło na koniec 2005 r. 2,2 mld zł (licząc po kursie końca roku) i było dwukrotnie wyższe od zadłużenia w kredytach mieszkaniowych nominowanych w złotych (1,1 mld). Proporcje te są skutkiem wysokiego poziomu kredytowania w walutach obcych w 2005 r.

Na koniec 2005 r. przyszli kredytobiorcy mieszkaniowi rocznika 2006 byli winni bankom 1,7 mld zł z tytułu kredytów konsumpcyjnych, kartowych i limitowych, co stanowiło 5,3 tys. zł na osobę grupy, która taki kredyt obsługiwała.

Tabela 3. Bilans otwarcia: kredytobiorcy mieszkaniowi rocznika 2006

	Kredytobiorcy w tysiącach	Zadłużenie w mln zł grudzień 2005 (kurs CHF 2,49 zł)
Ogółem	504,2	
W tym tacy, którzy na koniec 2005 r. byli		
BEZ DŁUGÓW	160,6	
Z DŁUGAMI	343,6	
mieszkaniowymi	48,5	
w tym w walucie obcej	27,6	PLN 56,1 WAL 90,5
w tym w złotych	20,9	PLN 95,6 WAL 98,0
Mieszkaniowymi i innymi	61,5	PLN 1 017 WAL1 923
Z innymi, ale bez mieszkaniowych	265,2	PLN 3 099

KREDYTOBIORCY WALUTOWI ROCZNIKA 2006 I ICH PÓŹNIEJSZE HISTORIE KREDYTOWE

W 2006 r. kredytowanie mieszkań w walutach obcych kształtowało się, licząc ilościowo, na poziomie roku 2005. Średnio udzielono 12,3 tys. nowych kredytów miesięcznie. Bardzo szybko wzrastała, z niskiego poziomu na początku 2006 r., akcja kredytowa w złotych (**WYKRES 10**). Kredytobiorcom, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy w walucie obcej w 2006 r. banki udzieliły ogółem 268,4 tys. nowych kredytów mieszkaniowych, konsumpcyjnych i innych. Zaczynali oni rok 2006 ze zobowiązaniami na 273 tys. rachunków, kończyli ze zobowiązaniami na 449 tys. rachunków.

Liczbę rachunków czynnych na koniec kolejnych lat, obsługiwanych przez osoby, które zaciągnęły walutowy kredyt mieszkaniowy w 2006 r., oraz liczbę rachunków otwartych w tych latach pokazujemy w **TABELI 4**.

Tabela 4. Liczba rachunków czynnych na koniec kolejnych lat i liczba rachunków otwartych kredytobiorcom walutowym rocznika 2006 (w tys. szt.)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 wrzesień
Rachunki czynne na koniec roku	272,9	448,6	519,6	589,0	603,5	595,7	561,5	532,2
Rachunki otwarte w ciągu roku		268,4	154,7	175,5	147,0	124,3	95,3	56,5
W tym mieszkaniowe walutowe		148,2	6,6	9,0	2,0	2,9	2,2	0,4
W tym mieszkaniowe złotowe		0,8	4,8	1,3	2,8	3,5	2,6	

W liczbie 268,4 tys. rachunków kredytowych otwartych w 2006 r. było 148,2 tys. rachunków mieszkaniowych nominowanych w walutach obcych.²

Zadłużenie kredytobiorców walutowych mieszkaniowych rocznika 2006 na koniec lat 2005–2012 pokazujemy w **TABELI 5**.

² Pomijamy tu i w dalszych tabelach i wykresach analizę grupy około 3 tys. kredytobiorców, którzy zaciągnęli w 2006 r. kredyty mieszkaniowe zarówno w złotych, jak i w walucie obcej.

Tabela 5. Zadłużenie kredytobiorców z walutowego portfela mieszkaniowego na koniec roku w latach 2005–2012 (w mln zł), kursy walut z końca roku

Zadłużenie z tytułu	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 wrzesień
Kredytów mieszkaniowych	2168	23651	25592	34821	33557	37864	42352	38749
w tym walutowych	1 695	23 389	24 453	33521	31694	35322	39269	35246
w tym złotych	473	262	1139	1300	1863	2542	3083	3503
Pozostałych kredytów	606	667	1321	1942	2382	2509	2448	2394
Zadłużenie ogółem	2774	24318	26913	36763	35939	40373	44800	41143

Łączne zadłużenie kredytobiorców walutowych rocznika 2006 we wrześniu 2012 r. było o 69% wyższe od zadłużenia tej grupy na koniec 2006 r. (po 6 latach spłacania przez nich kredytu mieszkaniowego). W liczbach bezwzględnych wzrost zadłużenia tej grupy wyniósł 16,8 mld zł (50,7%), z czego kwota 11,8 mld wynika ze wzrostu zadłużenia w mieszkaniowych kredytach walutowych. Kurs franka szwajcarskiego na koniec września 2012 r. wynosił 3,39 zł, na koniec grudnia 2006 r. 2,38 zł (wzrost o 42%).

Ale kredytobiorcy walutowi rocznika 2006 zaciągali także inne kredyty. Ich zadłużenie z tytułu „pozostałych” kredytów, tj. konsumpcyjnych, kartowych i limitowych, wzrosło w analizowanym okresie czterokrotnie – z 667 mln do 2,4 mld zł. Kredytobiorcy walutowi sięgali też w analizowanym okresie po mieszkaniowe kredyty złote (jakaś część z nich



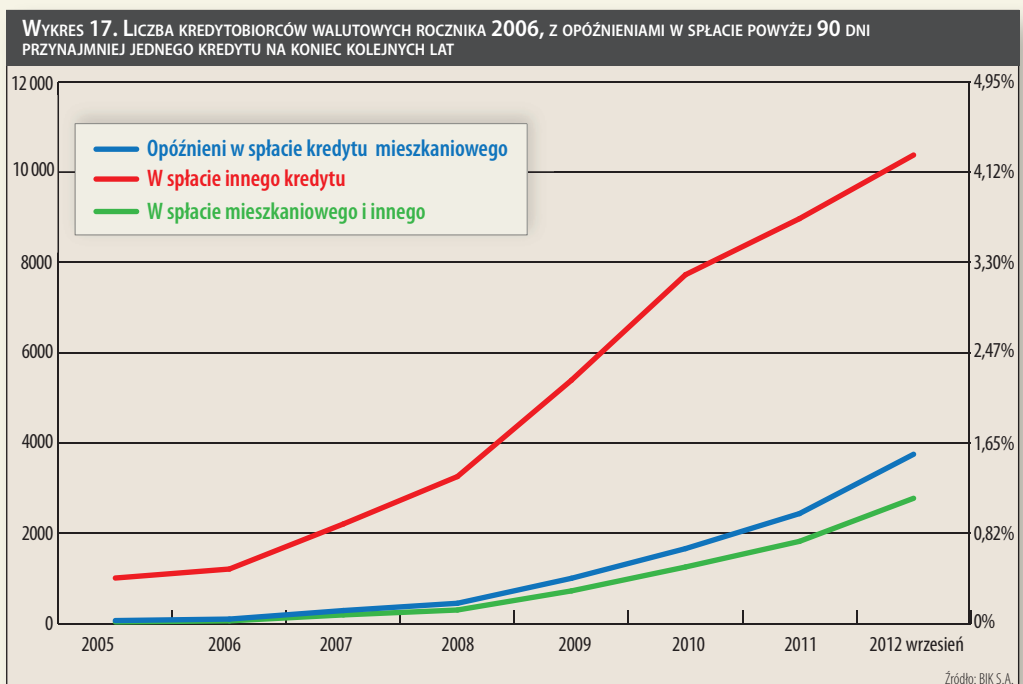


była przewalutowaniem związanym z wypowiedzeniem przez bank kredytu walutowego). Ich zadłużenie w mieszkaniowych kredytach złotych wzrosło z 667 mln do 3,5 mld zł.

Prawdopodobnie część kredytów walutowych była w 2006 r. udzielona na refinansowanie wcześniejszych kredytów złotych. Pomiędzy grudniami 2005 i 2006 zadłużenie w złotych z tytułu kredytów mieszkaniowych osób, które zaciągnęły kredyt walutowy w 2006 r. spadło o prawie połowę, z 473 do 262 mln zł.

KŁOPOTY KREDYTOBIORCÓW WALUTOWYCH

Spośród 242,5 tys. osób, które w 2006 r. zaciągnęły kredyt mieszkaniowy nominowany w walucie obcej, 11,3 tys. (4,65%) ma po sześciu latach, na koniec września 2012 r., opóźnienia w spłacie powyżej 90 dni przynajmniej na jednym rachunku: mieszkaniowym, innym bądź na obu rodzajach produktów (WYKRES 17). Opóźnienia w spłacie kredytów mieszkaniowych ma 3,7 tys. osób (tj. 1,55% kredyto-



biorców z rocznika 2006). Z tych 3,7 tys. osób 2,7 tys. ma opóźnienia także w obsłudze innego niż mieszkaniowy kredyt.

KREDYTOBIORCY ZŁOTOWI ROCZNIKA 2006 I ICH PÓŹNIEJSZE HISTORIE KREDYTOWE

Osoby, które w 2006 r. zaciągnęły kredyty mieszkaniowe w złotych, a było ich 256,2 tys., miały na starcie, w grudniu 2005 r., zadłużenie na 305,4 tys. rachunków. W latach 2006–2008, w okresie boomu kredytowego, zaciągały w dużej ilości nowe kredyty, w jakiejś części służące refinansowaniu poprzednich zobowiązań, najwięcej w 2008 r.

– 424,5 tys. kredytów. Liczbę rachunków kredytowych obsługiwanych przez kredytobiorców złotych rocznika 2006 oraz liczbę nowych kredytów zaciągniętych przez te osoby pokazujemy w **TABELI 6**.



Tabela 6. Liczba rachunków czynnych na koniec kolejnych lat i liczba rachunków otwartych kredytobiorcom złotowym rocznika 2006 (w tys. szt.)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 wrzesień
Rachunki czynne w końcu roku	305,4	476,1	557,1	634,2	646,2	623,1	573,2	530,2
Rachunki otwarte w ciągu roku		308,2	268,0	424,5	200,8	160,5	129,1	76,7
W tym mieszkaniowe walutowe		0,5	1,8	6,7	1,3	1,2	1,0	0,09
W tym mieszkaniowe złotowe		150,0	7,8	4,5	4,4	5,4	5,2	3,5



Zadłużenie łączne kredytobiorców złotych rocznika 2006 (TABELA 7) wzrosło pomiędzy grudniem 2006 a wrześniem 2012 o 4,9 mld zł (o 35%), istotnie mniej niż kredytobiorców walutowych, których zadłużenie wzrosło w tym samym czasie o 69%. Kredytobiorcy złotowi spłacili wprawdzie 1,5 mld zł kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w złotych w 2006 r., ale jednocześnie zaciągnęli kredyty walutowe, z tytułu których zobowiązania na koniec września 2012 r. wynoszą 5,5 mld zł. Część tych kredytów walutowych zaciągniętych przez kredytobiorców złotych rocznika 2006 została zapewne użyta na

spłatę zobowiązań złotych z roku 2006. Największa skala zadłużania (w tym refinansowania) w walucie kredytobiorców złotych rocznika 2006 miała miejsce w 2008 r., gdy ich zadłużenie walutowe w kredytach mieszkaniowych na koniec roku wzrosło o 2,6 mld zł, czterokrotnie w stosunku do początku roku (kurs franka wzrósł w ciągu 2008 r. o 62 grosze, tj. o 32%).

Zaciągnięte w 2006 r. mieszkaniowe kredyty złotowe w pewnej części zostały wykorzystane na spłaty (refinansowanie) wcześniej zaciągniętych kredytów walutowych. Zadłużenie walutowe analizowanej grupy kredytobiorców mieszkaniowych spadło z równowartości 831 mln zł na koniec 2005 r. do 547 mln rok później (kursy franka w końcówkach tych dwóch lat były zbliżone).

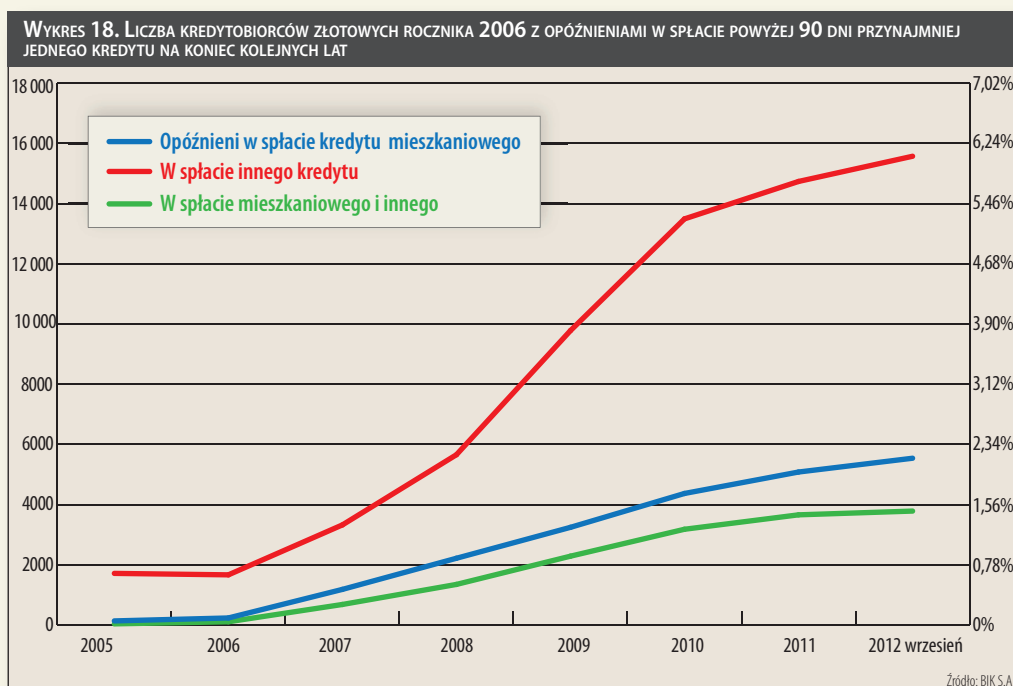
Jednocześnie kredytobiorcy złotowi rocznika 2006 zwiększyli swe zadłużenie w kredytach innych niż mieszkaniowe pomiędzy 2006 i 2012 r. o ponad 2 mld zł (wzrost 3,6-krotny)

Tabela 7. Zadłużenie na koniec lat 2005–2012 kredytobiorców mieszkaniowych, którzy w 2006 r. zaciągnęli kredyt nominowany w złotych (w mln zł)

Zadłużenie z tytułu	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 wrzesień
Kredytów mieszkaniowych	1634	13548	15694	16632	16224	16740	17211	16439
w tym walutowych	831	547	875	3493	3788	4655	5506	4961
w tym złotych	803	13001	14819	13139	12436	12085	11705	11478
Pozostałych kredytów	767	784	1759	2449	2801	2991	2922	2829
Zadłużenie ogółem	2401	14332	17453	19081	19025	19731	20133	19268

Kredytobiorców złotych było w 2006 r. 256,2 tys., 17,3 tys. z nich (6,76%) na koniec września 2012 r. opóźnia się ze spłatą przez więcej niż 90 dni na przynajmniej jednym rachunku. 5,5 tys. osób (2,16%) ma opóźnienia w spłacie kredytu mieszkaniowego, z czego 3,8 tys. opóźnia także spłatę przynajmniej jednego kredytu innego niż mieszkaniowy.

Proces wpadania w kłopoty kredytobiorców złotych rocznika 2006 pokazany jest na **WYKRESIE 18**.



PODSUMOWANIE LOSÓW KREDYTOBIORCÓW ROCZNIKA 2006

- Kredytobiorcy złotowi i walutowi analizowanego rocznika zwiększają swe zadłużenie z końca 2006 r. zarówno w kredytach mieszkaniowych, jak innych.
- Zadłużenie łączne kredytobiorców walutowych wzrosło mocniej (o 69%), głównie z powodu różnic kursowych, niż kredytobiorców złotych, którzy zwiększyli swe zadłużenie o 35%.
- Kredytobiorcy, którzy zaciągnęli w 2006 r. kredyt mieszkaniowy w walucie obcej lepiej sobie radzą z obsługą swych zadłużeń niż kredytobiorcy, którzy skorzystali w 2006 r. z ofert bankowych na kredyty nominowane w złotych.
- Liczba kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty w 2006 r., a później mieli bądź mają kłopoty z obsługą tych lub innych kredytów, wydaje się być umiarkowana.
- Wzrost zadłużenia kredytobiorców mieszkaniowych rocznika 2005 był zbliżony („KREDYT TRENDY” wrzesień 2011 r.) i wynosił po sześciu latach spłat 61% (w marcu 2011 r. w stosunku do grudnia 2005 r.).
- Na wykresach obrazujących jakość kredytów udzielonych w 2006 r. nie widać wpływu „kryzysu” lat 2008/2009 na ich spłacalność.

TO WARTO WIEDZIEĆ:

Biuro Informacji Kredytowej wspólnie z Biurem Informacji Gospodarczej InfoMonitor oraz Związkiem Banków Polskich, oferują komplementarny system wymiany informacji o kredytobiorcach i dłużnikach na potrzeby zwiększania bezpieczeństwa obrotu gospodarczego w Polsce.

Biuro Informacji Kredytowej posiada informacje pozytywne i negatywne o procesie spłacania kredytów w bankach i SKOK-ach. Banki, pobierając informacje (Raporty Kredytowe BIK), mogą też uzyskiwać, w zakresie przez prawo dopuszczonym, informacje z baz BIG InfoMonitor (Rejestr Dłużników) i ZBP (System DOKUMENTY ZASTRZEŻONE).

Biuro Informacji Gospodarczej InfoMonitor, Związek Banków Polskich oraz Biuro Informacji Kredytowej utworzyły w 2008 r. sieć Centrów Informacji Gospodarczej (CIG) – w celu wspierania i propagowania bezpiecznego obrotu gospodarczego w Polsce. Placówki CIG zlokalizowane są w 10 miastach w całej Polsce, a ich pracę w skali całego kraju koordynuje Centrum Prawa Bankowego i Informacji. Profesjonalni doradcy inspirują lokalną przedsiębiorczość, oferując m.in. nowoczesne narzędzia do zarządzania ryzykiem biznesowym, systematyczne szkolenia i akcje edukacyjne dotyczące rynku wymiany informacji w Polsce.

BIK BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

Raport Biura Informacji Kredytowej KREDYT TRENDY

Opracował: dr 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.

Materiał zawarty w raporcie „KREDYT TRENDY” może być wykorzystany w części lub w całości jedynie za zgodą BIK.

Każde użycie w celach komercyjnych materiałów wymaga uzyskania od BIK zgody na piśmie. Przez użycie materiału w celach komercyjnych należy rozumieć każdy rodzaj upowszechniania (kopiowanie, modyfikowanie, dystrybucję, transmisję, publikowanie oraz prezentowanie) w całości lub części.

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

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

LAUREAT
KONKURSU



TERAZ POLSKA



BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

Partnerzy BIK:



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



Centrum Prawa Bankowego i Informacji
www.cpb.pl



Centrum Informacji Gospodarczej
www.cigi.pl