

KREDYT TRENDRY

CZERWIEC 2012

RAPORT BIURA INFORMACJI KREDYTOWEJ

Banki *consumer finance* wycofują się z rynku?

Skąd banki wezmą płynność na kredyty długoterminowe?

Sześciokrotny wzrost należności mieszkaniowych banków w ciągu pięciu lat – a nowych kredytów mniej

100 tys. kredytobiorców mieszkaniowych zrefinansowało swe zadłużenie
Połowa z nich zmieniła walutę kredytu





BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

Konkurs

Informacja w procesie zarządzania ryzykiem

Ogłaszamy konkurs na najlepsze prace magisterską i doktorską o nagrodę Biura Informacji Kredytowej. Celem konkursu jest budowanie wiedzy o systemach wymiany informacji finansowej oraz wpływie informacji kredytowej i gospodarczej na zarządzanie ryzykiem i na funkcjonowanie gospodarki, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów praktycznych z możliwością zastosowania w rozwiązaniach Biura Informacji Kredytowej.

Ustanowienie I edycji konkursu

I edycja konkursu została ustanowiona w br. Wyłącznym sponsorem konkursu jest Biuro Informacji Kredytowej S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Zygmunta Modzelewskiego 77A.

Zasady i kryteria

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

Konkurs obejmuje prace magisterskie i doktorskie obronione w roku akademickim 2011/2012 z minimalną oceną bardzo dobrą.

Nominacje i proces oceny prac

Szczegółowy opis przedmiotu konkursu, sposobu zgłaszania prac wraz z kartą zgłoszenia, procesu oceny prac zamieszczone są w Regulaminie konkursu na stronie internetowej www.bik.pl w zakładce dotyczącej konkursu.

Zgłaszanie prac odbywa się wyłącznie w formie elektronicznej, na adres mailowy konkurs@bik.pl, najpóźniej do 31 października 2012 r.

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

Wręczenia nagród dokonuje Prezes Zarządu BIK na uroczystej gali.

Następuje poważna zmiana na rynku kredytów konsumpcyjnych. Kilku dużych graczy znacznie ograniczyło udzielanie kredytów ratalnych i gotówkowych. Wycofywanie się kilku banków z rynku rozpoczęło się w grudniu ubiegłego roku. W I kwartale 2012 r. sprzedaż kredytów *consumer finance* spadła aż o 20% r./r. Ale dotyczy to kredytów drobnych. Kwota udzielonych kredytów konsumpcyjnych wzrosła w I kwartale o 5%. Wiele wskazuje, że banki ograniczające akcję kredytową, a ściślej ich właściciele, przenoszą udzielanie drobnych kredytów konsumpcyjnych na rynek nieregulowany.



W każdym numerze prezentujemy analizę wybranego tematu opartą na bazach danych BIK. Tematem „analizy numeru” są w tej edycji procesy refinansowania kredytów mieszkaniowych. Około 6% kredytów udzielonych przez banki w latach 2005–2012 zostało już spłacone przez zaciągnięcie innego kredytu w tym samym, bądź innym, banku. Połowa tych refinansowań wiązała się ze zmianą waluty – w obu kierunkach. Były też refinansowania przymusowe, gdyż część banków zmieniała na złote kredyty walutowe przekazywane do windykacji, co nieco zmienia obraz relatywnej jakości portfeli złotych i walutowych.

Na końcu tego wydania „KREDYT TRENDY” znajdą państwo rozszerzoną wersję artykułu opublikowanego w „Rzeczpospolitej”. W artykule, autorstwa Grażyny Szeplińskiej i moim, wskazujemy na bardzo wysokie potrzeby płynnościowe sektora bankowego niezbędne do kontynuowania akcji kredytowej w segmencie mieszkaniowym. Dużo pisze się na ten temat w aspekcie ryzyka niedopasowania terminów pasywów i aktywów banku, a problem płynnościowy jest niezwykle poważny, nawet jeśli ten aspekt niedopasowania w analizie pominiemy bądź, co mniej prawdopodobne, rozwiążemy. Jest to ostatnie papierowe wydanie „KREDYT TRENDY”. Jest ono też dostępne do pobrania na naszej stronie www.bik.pl. Następną edycja będzie dostępna wyłącznie w wersji elektronicznej. Merytorycznie będzie tak samo: obserwacja sprzedaży i jakości portfeli plus analizy wybranych zagadnień w oparciu o bazy BIK.

Andrzej Topiński

Główny ekonomista BIK

Kredyty konsumpcyjne

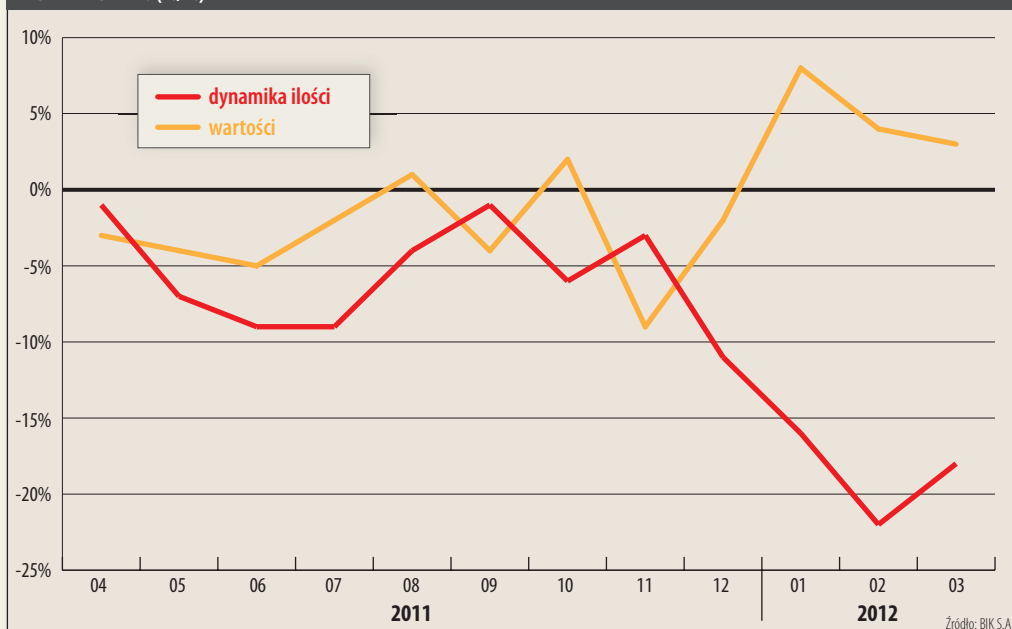
– ostro w dół

Tempo spadku ilości nowo udzielanych kredytów konsumpcyjnych, począwszy od grudnia ubiegłego roku, mocno przyspieszyło. Wygląda na to, że kilka banków posiadających znaczący udział w tym segmencie mocno zmieniło strategię sprzedaży. Czy inne banki je zastąpią?

W pierwszym kwartale 2012 r. ilość sprzedanych kredytów konsumpcyjnych spadła w porównaniu z I kwartałem roku poprzedniego o około 20%! (WYKRES 1). W 2011 r. miesięczne spadki sprzedaży liczone rok do roku były tylko kilkuprocentowe (w listopadzie 2011 r. zaledwie 4%). Od grudnia, czyli poczynając od okresu przedświątecznego, spadki się wyraźnie pogłębiły. Ponieważ obserwujemy już czwarty miesiąc przyspieszenie spadków ilości nowych kredytów konsumpcyjnych, jest więc wysoce prawdopodobne, że nie jest to zjawisko przejściowe bądź sezonowe.

Spadki ilości nowych umów na kredyty konsumpcyjne miały miejsce głównie, choć nie tylko, w kilku bankach specjalizujących się w *consumer finance* mających znaczący udział w rynku. Inne banki zwiększyły swą sprzedaż drob-

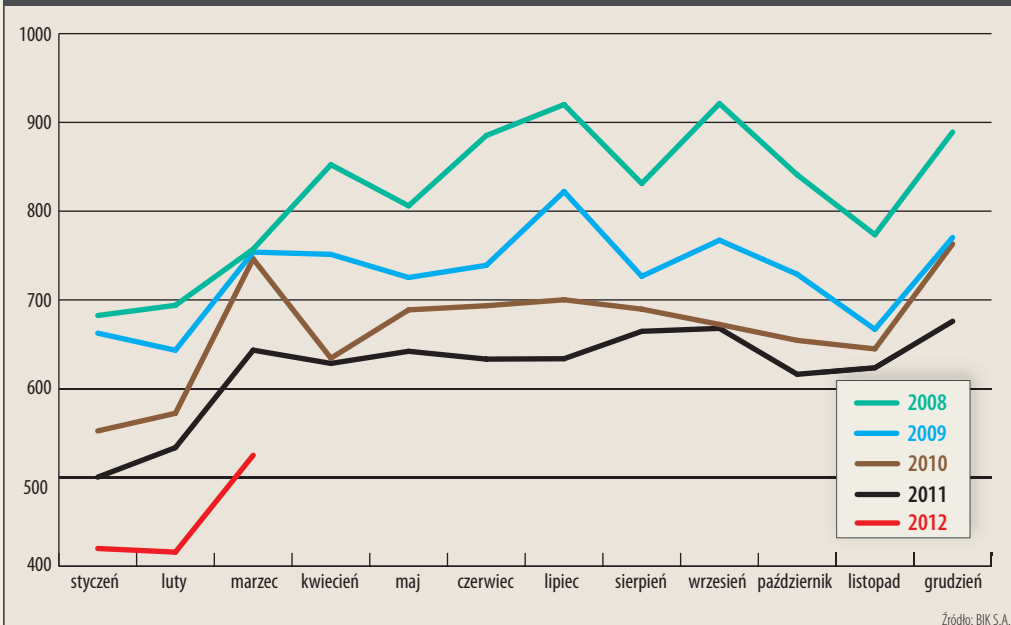


WYKRES 1. DYNAMIKA ILOŚCI I WARTOŚCI NOWO UDZIELANYCH KREDYTÓW KONSUMPCYJNYCH W KOLEJNYCH MIESIĄCACH 2011 I 2012 R. (R./R.)


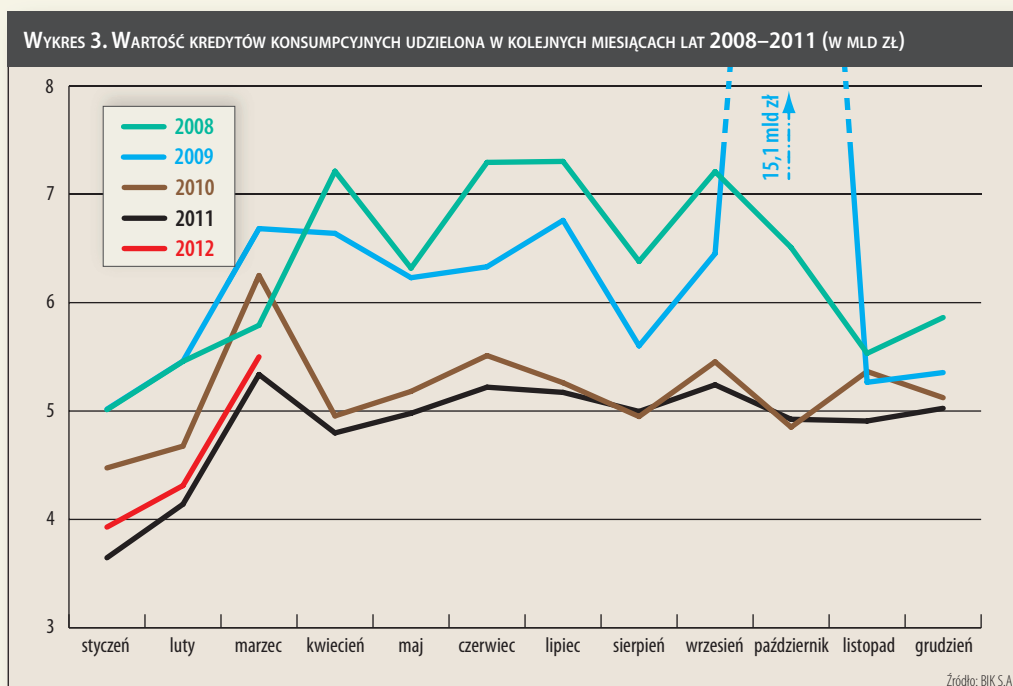
nych kredytów – wypadkową tych różnych strategii jest 20-procentowy spadek ilości udzielonych kredytów. Prawdopodobnie proces ten trwa także w II kwartale, mimo że niektóre banki prowadzą akcje reklamowe, co zapewne przełoży się na wzrost ilości udzielanych przez nie kredytów.

Banki grupy *consumer finance* zwykle finansują akcje kredytową głównie ze środków zewnętrznych. Gwałtowne zmniejszenie kredytowania przez niektóre z nich może świadczyć albo o wycofywaniu dysponentów funduszy z rynku polskiego, albo o przetruceniu środków na rynek nieregulowany (arbitraż regulacyjny). Trzeba bowiem stwierdzić, że na kredytach konsumenckich banki realizują bardzo wysokie marże netto (po uwzględnieniu kosztów ryzyka), więc wstrzymywanie kredytowania z biznesowego punktu widzenia wydaje się być pozbawione sensu. Jakość kredytowania wyraźnie się polepszyła, co oznacza dla banków niższe koszty rezerw, a ceny kredytów, zwłaszcza notowane w formule RRSP, są ciągle bardzo wysokie. Utrzymywanie akcji kredytowej w segmencie konsumpcyjnym na poprzednim poziomie nie wymaga w banku pozyskania nowych funduszy – nowe kredyty konsumpcyjne finansowane są obecnie ze spłat poprzednio udzielonych. Stąd być może inne banki będą próbować zastąpić banki wycofujące się z kredytowania w tym segmencie. Przeszkodą mogą być rygory *Rekomendacji T*. Nie można wykluczyć, że w najbliższych miesiącach wystąpić będzie proces przesuwania się akcji kredytowej w segmencie konsumpcyjnym na rynek nieregulowany. Jeśli proces ten będzie postępował, będzie tworzył on nowe ryzyka systemowe.

WYKRES 2. ILOŚĆ KREDYTÓW KONSUMPCYJNYCH UDZIELONYCH W KOLEJNYCH MIESIĄCACH LAT 2008–2012 (W TYS. SZT.)



Spadek kredytowania w segmencie konsumpcyjnym dotyczy kredytów drobnych. Wartościowo kwota udzielonych w I kwartale kredytów była o niemal 5% wyższa (linia żółta na WYKRESIE 1) niż przed rokiem. Wartości kredytów udzielonych w latach 2008–2012 pokazuje WYKRES 3. Poprzednio, w czerwcowej edycji raportu „KREDYT TRENDY”, analizowaliśmy segment wysokokwotowych kredytów konsumpcyjnych. Zwracaliśmy uwagę, że tylko w segmencie kredytów na kwoty powyżej 100 tys. zł następował wzrost należności banków z tytułu kredytów konsumpcyjnych. Według doniesień prasowych („Rzeczpospolita” z 29 maja) w I kwartale ożywiły



się kredyty na zakup samochodów, co przyczyniło się do wzrostu wartości udzielonych w I kwartale kredytów. Banki, szczególnie w grupie *consumer finance*, wydają się obecnie związać akcję kredytową w segmencie kredytów drobnych, ale inne banki rozwijają akcje kredytów konsumpcyjnych zwłaszcza w segmencie kredytów dużych. W jakiejś mierze duże kredyty konsumpcyjne mogą finansować działalność gospodarczą. Można też podejrzewać, że ograniczenia w kredytowaniu hipotek w zakresie wymaganego wkładu własnego (wysokości LTV) mogą stwarzać popyt na kredyty konsumpcyjne finansujące wkład własny w kredycie hipotecznym.

Układ wskaźników w I kwartale obrazujących rozwój akcji kredytowej świadczy o dużych zmianach strategii banków w kredytowaniu i zarządzaniu portfelem kredytów konsumpcyjnych: sprzedaż kredytów spadła ilościowo o 20%, kwota tych kredytów wzrosła o blisko 5%, należności banków z tytułu kredytów konsumpcyjnych spadły w I kwartale r./r. (za NBP) o 3%.

Na **WYKRESACH 2 i 3** pokazujemy kształtowanie się ilości i wartości nowych kredytów (umów) konsumpcyjnych, tj. ratalnych i gotówkowych.

Zwracając uwagę zmiany w sezonowości kredytów konsumpcyjnych. Dwa lata z rzędu (2010 i 2011) nie występował letni wzrost sprzedaży tych kredytów. Utrzymują się sezonowe świąteczne wzrosty sprzedaży: wielkanocny i grudniowy. W 2011 r. ożywienie grudniowe było relatywnie słabe.

Analiza *vintage*

Kredyty ratalne i gotówkowe – jakość portfeli generowanych od 2007 do 2011 r.

Przypomnijmy: analiza *vintage* to standardowa metoda używana przez banki do oceny jakości kolejnych generacji kredytów udzielonych w przeszłości. W raporcie „KREDYT TRENDY” analizujemy jakość portfeli kredytów ratalnych i gotówkowych wygenerowanych w kolejnych miesiącach lat 2007–2011.

Za miarę jakości portfela przyjmujemy odsetek kredytów obsługiwanych przez kredytobiorców z opóźnieniem powyżej 30 dni lub powyżej 90 dni. Kredyty obsługiwane z opóźnieniem powyżej 90 dni nazywamy tu straconymi, choć być może część z nich zostanie odzyskana. Im odsetek kredytów opóźnionych (straconych) jest niższy, tym portfel jest lepszy, zdrowszy. Oczywiście jest, że portfele z czasem się psują, niekiedy mówimy, że dojrzewają. Jest to proces naturalny i nieuchronny. Portfel kredytów w trzecim miesiącu po udzieleniu będzie zawierał niższy odsetek rachunków obsługiwanych z opóźnieniem w porównaniu do portfela po sześciu czy dziewięciu miesiącach. Proces dojrzewania kredytów przebiega do końca okresów, na które zostały one udzielone.

W portfelach ratalnych i gotówkowych, co zostanie pokazane na wykresach, finalny poziom strat ujawnia się po około 30 miesiącach od udzielenia. Oznacza to, że wykazywany w raporcie „KREDYT TRENDY” poziom strat na najgorszych generacjach z przełomu 2008/2009 jest już ostateczny.

W prezentowanych tu wskaźnikach opóźnień w liczniku podajemy ilość rachunków obsługiwanych z opóźnieniem w portfelu pochodzącym z danego roku, w mianowniku ilość kredytów udzielonych w danym roku.

Analizę *vintage* komplikuje fakt, że w okresie życia portfela niektóre kredyty są restrukturyzowane – czasami poprzez spłacanie starego kredytu (bywa, że opóźnionego w obsłudze) nowym. Inne kredyty, też zazwyczaj już zaległe, są sprzedawane i wyprowadzane z portfeli bankowych. Uchwycenie tych wtórnych ruchów w portfelu nie zawsze jest możliwe na podstawie danych z baz Biura Informacji Kredytowej. W grudniowym

wydaniu „KREDYT TRENDY” podjęliśmy próbę oszacowania skali sprzedaży wierzytelności przez banki. Okazuje się, że około 3,5% rachunków zamkniętych przez banki w ciągu ostatnich 24 miesięcy było sprzedanych, w zdecydowanej większości były to rachunki opóźnione w spłacie.

Dane publikowane przez Komisję Nadzoru Finansowego pokazują stałe pogarszanie jakości portfeli kredytów konsumenckich mierzonej stosunkiem wartości zadłużenia opóźnionego w obsłudze (z utratą wartości) bez odsetek do aktualnej wartości zadłużenia kredytowego. Na wartość tego wskaźnika ma między innymi wpływ, obok skali bankowego apetytu na ryzy-



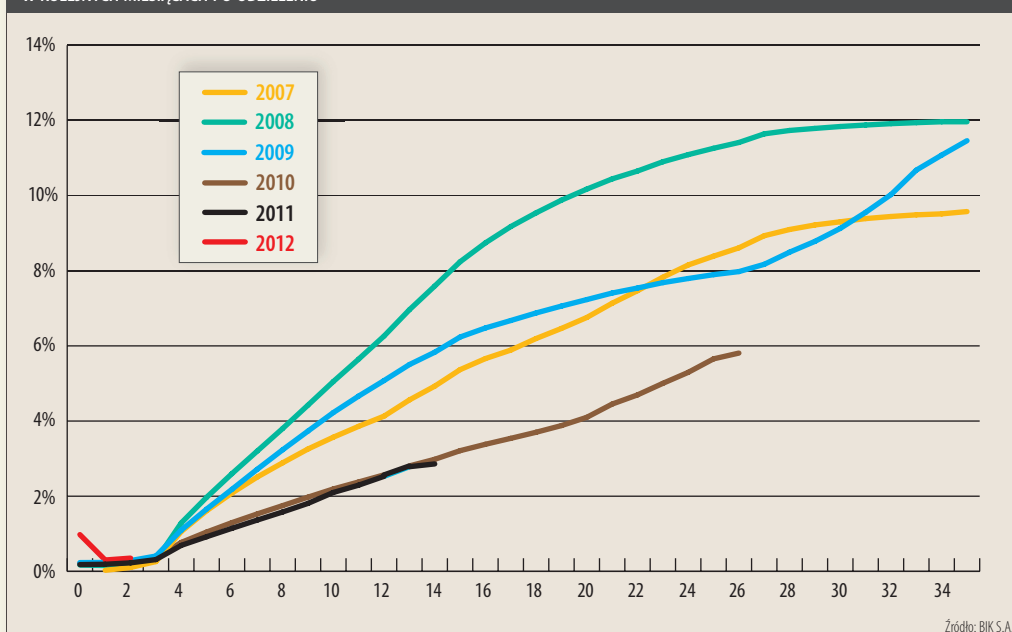
ko, co chcemy mierzyć w „KREDYT TRENDY”, także rozmiar bieżącej akcji kredytowej (gdy jest dużo nowych kredytów, to portfel jest przeciętnie młodszy, przez co – także biorąc przeciętną – lepszy) oraz polityka banków w zakresie restrukturyzacji kredytów straconych. Obserwowany obecnie spadek akcji kredytowej oznacza starzenie się portfeli, co powoduje statystyczny wzrost wskaźników kredytów zagrożonych/straconych publikowanych przez KNF. Analiza *vintage*, poprzez oddzielną analizę kolejnych generacji portfeli kredytowych, pozwala w znacznym stopniu wyeliminować wpływ tych czynników, a przez to pozwala lepiej ocenić jakość procesu kredytowania.

Wskaźniki KNF pokazywały stałe pogarszanie jakości portfeli kredytów konsumpcyjnych znajdujących się w portfelu banków będących rezultatem akcji kredytowej z przeszłości, choć w IV kwartale nastąpiła stabilizacja na poziomie wskaźnika 18% kredytów z utraconą wartością. Analizy portfeli metodą *vintage* zamieszczane w poprzednich wydaniach „KREDYT TRENDY” pokazały, że, począwszy od portfeli udzielonych w II kwartale 2009 r., każda kolejna generacja kredytów konsumpcyjnych jest lepsza od poprzedniej.

Obie te analizy, nasza i KNF, się uzupełniają: wskaźniki KNF pokazują jakość aktywów banków, nasze analizy mierzą jakość akcji kredytowej.

Wykresy *vintage* zamieszczone poniżej w większości są kontynuacją wykresów zamieszczonych w poprzednim „KREDYT TRENDY”. Linie *vintage* w tym wydaniu „KREDYT TRENDY” zostały przedłużone o dane za cały 2011 r.

WYKRES 4. KREDYTY STRACONE (OPÓŹNIONE W OBSŁUDZE POWYŻEJ 90 DNI) W % KREDYTÓW DANEGO ROCZNIKA W KOLEJNYCH MIESIĄCACH PO UDZIELENIU



Źródło: BIK S.A.

WYKRES 4 pokazuje stałą poprawę jakości kredytowania w bankach. Najgorsza okazała się być jakość kredytów udzielonych w 2008 r. (linia zielona). Straty na tym portfelu są na poziomie 12% pierwotnie otwartych rachunków i zapewne już nie wzrosną (rachunki te są już w zdecydowanej większości zamknięte). Znacznie lepsze były kredyty udzielone w 2007 r. (linia żółta) i 2009 (linia niebieska). Stromy przebieg linii niebieskiej (2009) w górnej części, pomiędzy 20 a 34 miesiącem, wynika ze słabej jakości portfeli z początku 2009 r. Analizowaliśmy bardziej szczegółowo portfel 2009 r., w rozbiciu na portfele kwartalne w marcowym wydaniu „KREDYT TRENDY”. Należy zwrócić uwagę na to, że najwyższy poziom strat w najgorszym portfelu kredytów konsumpcyjnych wynosi 12%, a więc numerycznie znacznie mniej wynika to ze wskaźnika kredytów zagrożonych w statystyce KNF (18%), choć różnica ta, obok różnicy w metodologii, wynika także z wyższej szkodowości kredytów wysokokwotowych.

Jakość portfeli 2010 i 2011 w porównaniu z poprzednimi jest zdecydowanie lepsza. Najstarsze portfele rocznika 2010 możemy już oceniać po 26 miesiącach po udzieleniu.

Sądząc po doświadczeniach roczników 2007 i 2008, finalny udział rachunków straconych w roczniku 2010 nie powinien już się zwiększyć o więcej niż 1 punkt procentowy z obecnego poziomu 5,81%. Jeśli udziały rachunków straconych w rocznikach „pokryzysowych” nie przekroczą 7%, to finalny udział rachunków straconych będzie niższy niż w najgorszych rocznikach 2008 i 2009 o 5 punktów procentowych. Wysoki poziom strat po 35 miesiącach w roczniku 2009 (przy niskim po 26 miesiącach) –

Tabela 1. Udział rachunków straconych po 26 i 35 miesiącach po udzieleniu w rocznikach 2007–2010 kredytów konsumpcyjnych

	2007	2008	2009	2010
Po 26 miesiącach	8,61%	11,41%	7,98%	5,81%
Po 35 miesiącach	9,57%	11,96%	11,46%	?

Źródło: BIK S.A.

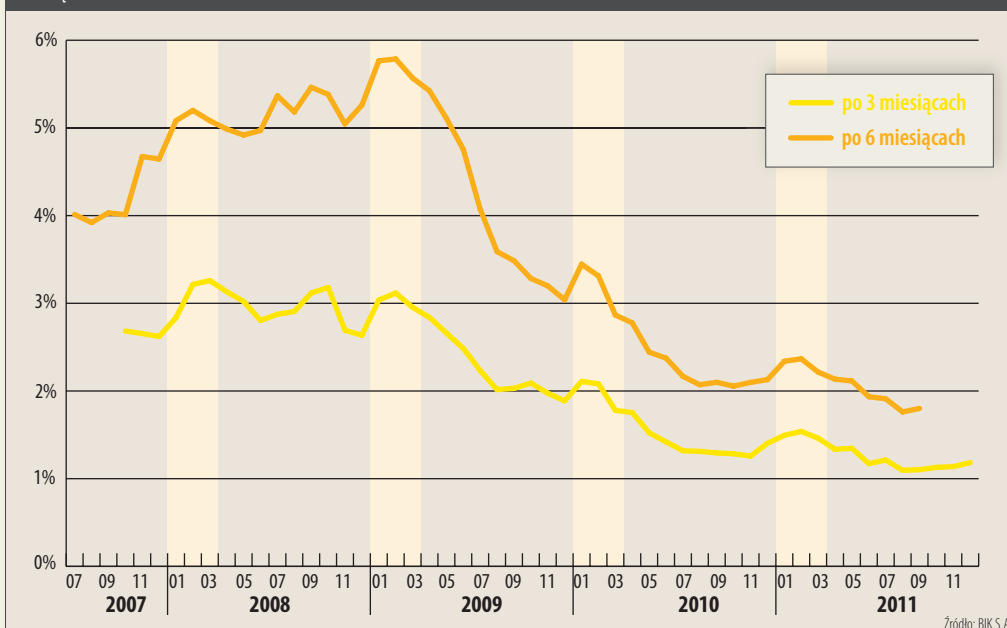
TABELA 1 – wynika z bardzo niskiej jakości w tym roczniku kredytów pochodzących z pierwszego kwartału 2009 r. Kredyty z późniejszych miesięcy są już dobrej jakości. Warto zwrócić uwagę na niemal idealne pokrywanie się ścieżek dojrzewania (linii *vintage* roczników 2010–2012). Na tej podstawie uzasadnione jest prognozowanie finalnego udziału rachunków straconych na poziomie poniżej 7%, czyli takim, jaki przewidujemy dla rocznika 2010 na podstawie prognozy po 26 miesiącach. Przy stopie RRSP na poziomach powyżej 20% oznacza to fantastyczne wynikowe marże netto na portfelach kredytów konsumpcyjnych pochodzących z roczników „pokryzysowych”.

JAKOŚĆ PORTFELI W GRUPACH RÓWIEŚNICZYCH NA TLE CAŁEGO SYSTEMU

Poprzednio pokazywaliśmy zagregowane dane o jakości – w metodologii *vintage* – portfeli dla całego sektora (łącznie ze SKOK-ami). Jest oczywiste, że jakość portfeli jest różna w różnych bankach i grupach banków. Wynika to z różnych strategii rynkowych banków, a także z ich umiejętności i skuteczności zarządzania ryzykiem. W tym wydaniu „KREDYT TRENDY” kontynuujemy prezentację linii *vintage* dla grup rówieśniczych na tle linii dla całego sektora. Za punkt wyjścia do porównań przyjmujemy 3- i 6-miesięczną linię *vintage* dla całego sektora (**WYKRES 5**) prezentowaną w nieco inny sposób niż na poprzednich wykresach. Na osi poziomej zaznaczone są kolejne portfele (według miesiąca ich udzielenia), na pionowej procent rachunków opóźnionych w obsłudze powyżej 30 dni w 3 i 6 miesięcy po udzieleniu. Przyjęcie niższego, w porównaniu z poprzednimi wykresami, kryterium okresu opóź-



WYKRES 5. UDZIAŁ KREDYTÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 30 DNI W 3 I 6 MIESIĘCY PO UDZIELENIU W KOLEJNYCH MIESIĘCZNYCH GENERACJACH KREDYTÓW KONSUMPCYJNYCH – CAŁY SEKTOR



Źródło: BIK S.A.

nienia (powyżej 30 dni, a nie powyżej 90 jak poprzednio) pozwala włączyć do oceny po 3 miesiącach od udzielenia (linia żółta) wszystkie portfele z 2011 r.

Na wykresie, zwłaszcza na linii pomarańczowej, pokazującej udział rachunków opóźnionych w obsłudze po 6 miesiącach od udzielenia wyraźnie widać niską jakość kredytów udzielonych na przełomie 2008/2009 r. W portfelach tych, jak wykazywaliśmy poprzednio, poziom strat definitywnych ujawniony po 30 miesiącach od udzielenia wystąpił na 12% rachunków.

Poczynając od II kwartału 2009 r., każda kolejna generacja kredytów jest lepsza od poprzedniej. Portfele z początku 2011 – podobnie jak portfele z pierwszych kwartałów w latach poprzednich – są relatywnie gorszej jakości w porównaniu z kredytami z późniejszych miesięcy w tych rocznikach. Trudno zrozumieć przyczynę tej sezonowości.

Na **WYKRESIE 5** widać wyraźnie zasadniczą poprawę jakości kredytowania, poczynając od II kwartału 2009 r. W portfelach z przełomu lat 2008/2009 po 6 miesiącach blisko 6% rachunków notowało opóźnienia – na portfelach z przełomu lat 2010/2011 – 2,5%, a z ostatnich ocenianych w 6-miesięcznej perspektywie (z września 2011) już tylko 1,8%.

Poprawa jakości kredytowania wiąże się ze zmniejszeniem skali kredytowania – obecnie udziela się o $\frac{1}{3}$ mniej kredytów niż przed trzema laty. Nie potrafimy powiedzieć jeszcze, jak na jakość kredytowania wpłynęła świeża fala spadków akcji kredytowej rozpoczęta w grudniu 2011 r. W kategorii „w trzy miesiące po udzieleniu”, tak jak na **WYKRESIE 5**, możemy oceniać tylko portfele otwarte w grudniu

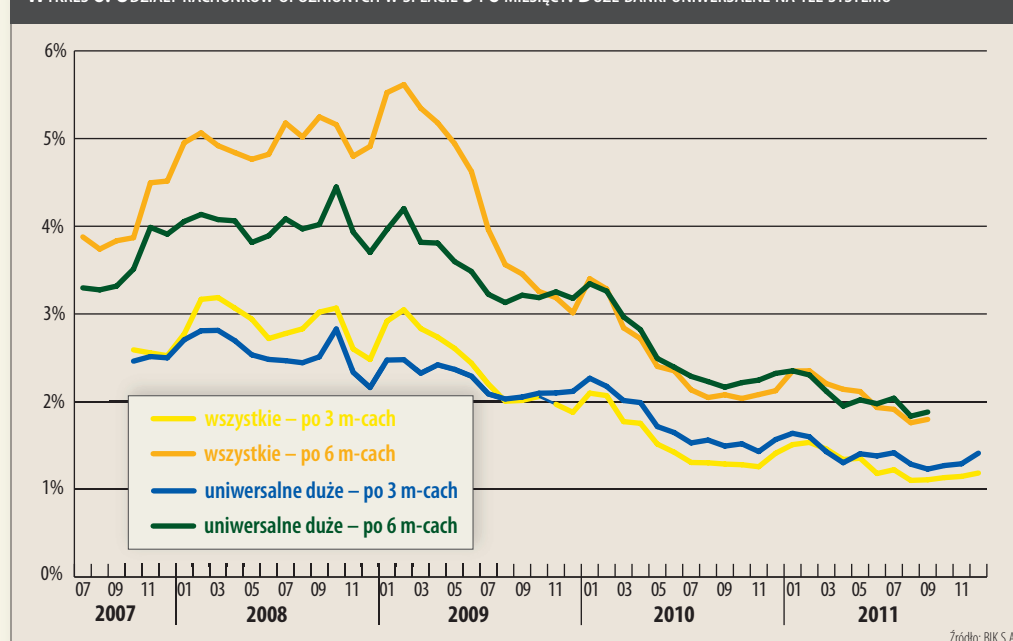
2011 r. Opóźnienia powyżej 30 dni w trzy miesiące po udzieleniu wystąpiły na 1,18% rachunków z grudnia 2011, jest to mniej niż w grudniowych portfelach lat poprzednich.

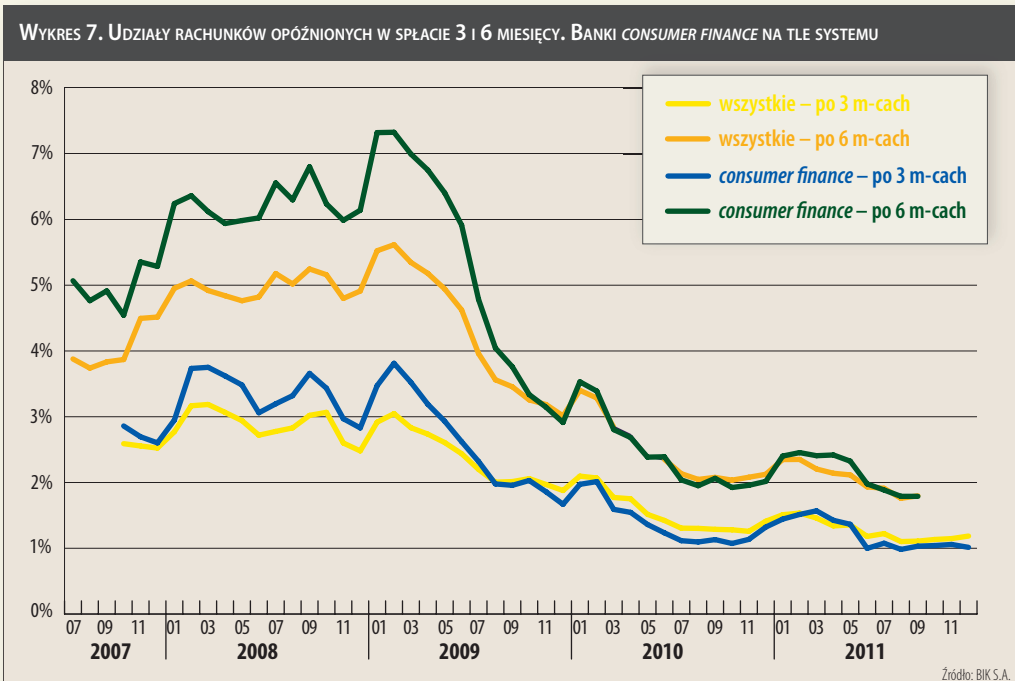
Wszystkie banki zrewidowały swoje strategie zarządzania ryzykiem w ostatnich latach. W efekcie duże różnice pomiędzy grupami banków w jakości portfeli wygenerowanych w latach 2007–2009 w późniejszych portfelach zanikły. Dotyczy to dwu grup największych graczy na rynku kredytów konsumpcyjnych – dużych banków uniwersalnych i banków *consumer finance*, pomiędzy którymi występowały istotne



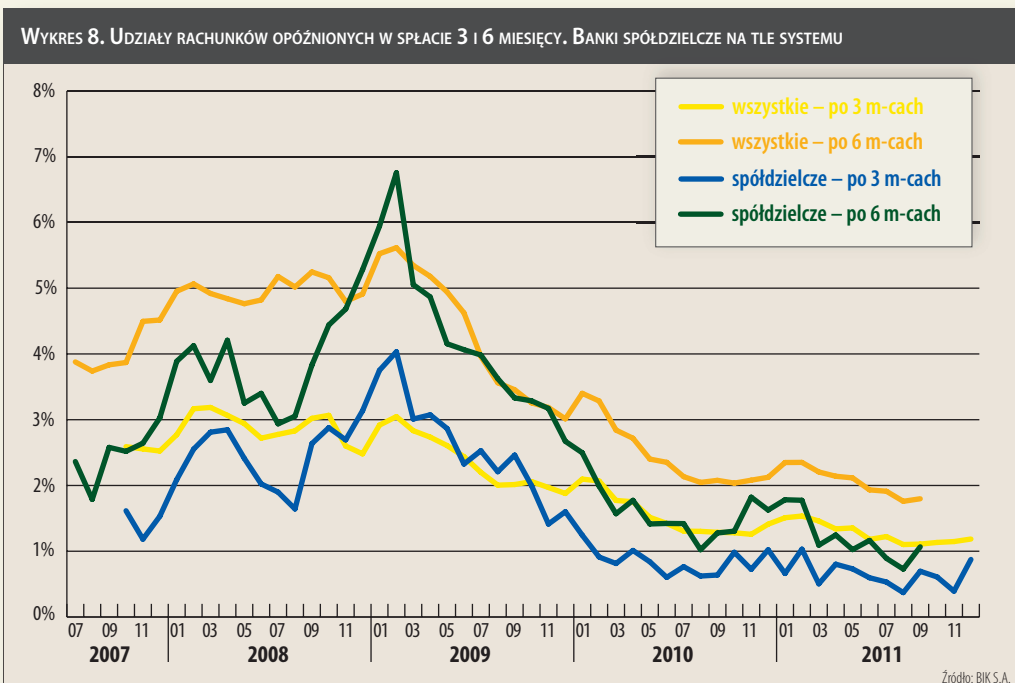
różnice w jakości portfeli wygenerowanych w latach 2007–2008. Linie *vintage* portfeli wygenerowanych, począwszy od 2010 r., pokrywają się dla tych grup banków z liniami dla sektora ogółem. W „kryzysowych” portfelach, co widać na **WYKRESACH 6 i 7**, jakość kredytów banków uniwersalnych była lepsza niż średnia w systemie, banków *consumer finance* wyraźnie gorsza.

WYKRES 6. UDZIAŁY RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE 3 I 6 MIESIĘCY. DUŻE BANKI UNIERSALNE NA TLE SYSTEMU





Banki uniwersalne i banki grupy *consumer finance* mają zbliżoną i dobrą jakość portfeli kredytów konsumenckich roczników 2010 i 2011. Zasadnicze przyhamowanie sprzedaży tych kredytów przez niektóre banki z tych grup nie wynika zatem ze zmiany strategii zarządzania ryzykiem, nie wynika też z problemów z płynnością. Wytłu-



maczeniem są zapewne zmiany w otoczeniu regulacyjnym.

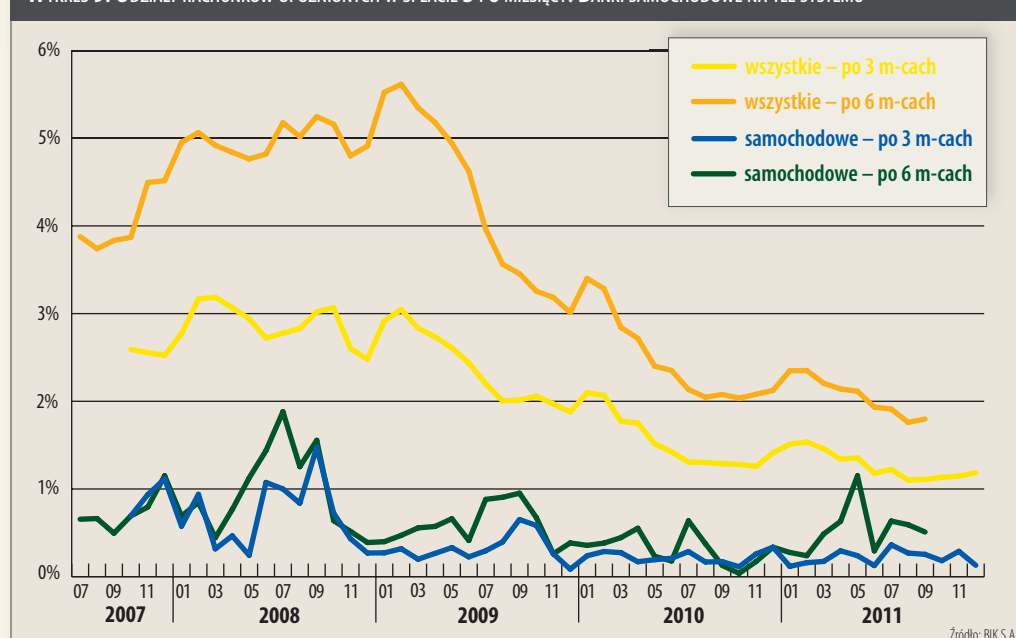
Na tle średniego poziomu w systemie wyróżniają się jakością kredytów banki spółdzielcze (WYKRES 8) i banki samochodowe (WYKRES 9).

Na WYKRESIE 8 widać, że banki spółdzielcze odczuły wzrost ryzyka na przełomie lat 2008/2009, ale poczynając od kredytów udzielonych w 2010 r., ich portfele są lepsze niż średnio w systemie. Trzeba mieć jednak na uwadze, że portfele konsumpcyjne spółdzielców nie mają dużego udziału w sektorze bankowym. Banki te obsługują głównie drobnych przedsiębiorców i rolników.

Dobra jakość portfeli banków samochodowych (WYKRES 9) wykazuje, jakie znaczenie dla poziomu ryzyka kredytowego ma jakość i płynność zabezpieczenia.



WYKRES 9. UDZIAŁY RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE 3 I 6 MIESIĘCY. BANKI SAMOCHODOWE NA TLE SYSTEMU



Źródło: BIK S.A.

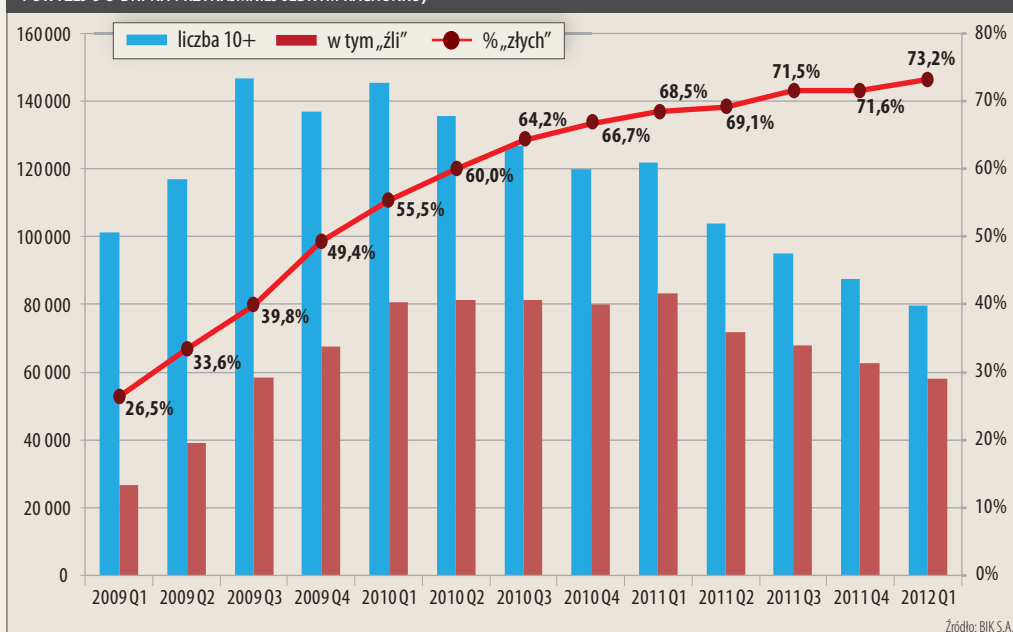
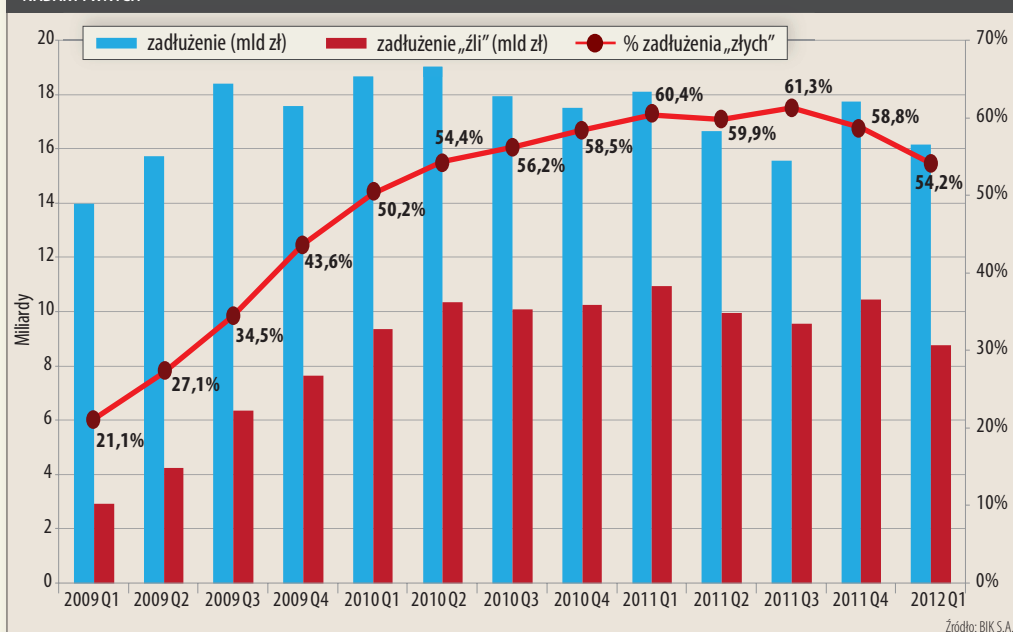
Klienci nadaktywni

Tradycyjnie zamieszczamy wykresy pokazujące portfel kredytobiorców nadaktywnych. W 2009 r. okazało się, że w portfelach bankowych jest duża grupa kredytobiorców obsługujących (bądź nieobsługujących) 10 i więcej kredytów. Niewątpliwie była i jest to grupa podwyższonego ryzyka. Podjęliśmy w 2009 r. systematyczny monitoring tej grupy. Tu obserwację kontynuujemy.

Ujawnienie zjawiska nadaktywnych spowodowało, paradoksalnie, że liczba takich kredytobiorców i ich zadłużenie rosło jeszcze do połowy 2010 r. Banki świadome problemu uniemożliwiały refinansowanie osobom nadaktywnym, w rezultacie czego ich liczba rosła. Na koniec marca 2012 r. w bazach BIK zidentyfikowaliśmy blisko 80 tys. osób mających 10 i więcej czynnych kredytów (**WYKRES 10**). Spadki rozpoczęte w 2010 r. wynikają prawdopodobnie w znacznej części ze sprzedaży wierzytelności przez banki.

Spadkowi liczby nadaktywnych towarzyszy wzrost udziału (do 73,2%) w tej grupie osób, które przynajmniej jeden kredyt obsługują z opóźnieniem powyżej 90 dni (bądź nie obsługują wcale) określanych na wykresach jako „źli”. Następuje systematyczny spadek ilości klientów nadaktywnych. Udział wśród nich „złych” zaczął się stabilizować, choć na koniec marca 2012 r. znów nieco wzrósł.



WYKRES 10. LICZBA OSÓB NADAKTYWNYCH (GRUPA 10+) ORAZ UDZIAŁ OSÓB „ZŁYCH” W GRUPIE (OSÓB Z OPÓŹNIENIEM POWYŻEJ 90 DNI NA PRZYNAJMNIEJ JEDNYM RACHUNKU)

WYKRES 11. ZADŁUŻENIE OSÓB NADAKTYWNYCH, W TYM ZADŁUŻENIE „ZŁYCH” ORAZ UDZIAŁ ZADŁUŻENIA „ZŁYCH” W ZADŁUŻENIU NADAKTYWNYCH


Kwota zadłużenia nadaktywnych wynosi obecnie 16,2 mld zł, w tym „zli” są winni bankom 8,8 mld zł, w tej kwocie są zapewne także odsetki od przeterminowanego zadłużenia (WYKRES 11).

Kredyty mieszkaniowe

Spadki akcji w kredytach mieszkaniowych rozpoczęte w II połowie 2011 r. są kontynuowane. Przed nami załamanie sprzedaży w kredytach mieszkaniowych?

W II półroczu 2011 r. banki udzieliły 119,8 tys. kredytów mieszkaniowych, co oznaczało spadek o 10% w stosunku do roku poprzedniego. (Większość danych prezentujemy w układzie ilościowym, aby uniknąć wprowadzania do analizy różnic kursowych). Spadki na rynku kredytów mieszkaniowych to rzecz nowa. Po załamaniu akcji kredytowej w segmencie mieszkaniowym w 2009 r. ilość nowych kredytów udzielonych przez banki aż do I półrocza ubiegłego roku systematycznie rosła, po czym od II półrocza 2011 zaczęła spadać.

Niewielkie osłabienie spadków w I kwartale w stosunku do notowanego w II półroczu 2012 r. może być wyjaśniane łagodną, sprzyjającą budownictwu zimą. Przebieg akcji kredytowej (sprzedaży) w ujęciu ilościowym pokazujemy na wykresie 12. Nadal spada udział kredytów w walutach obcych. W I kwartale wyniósł 12%, w II półroczu 2011 – 16,5%.

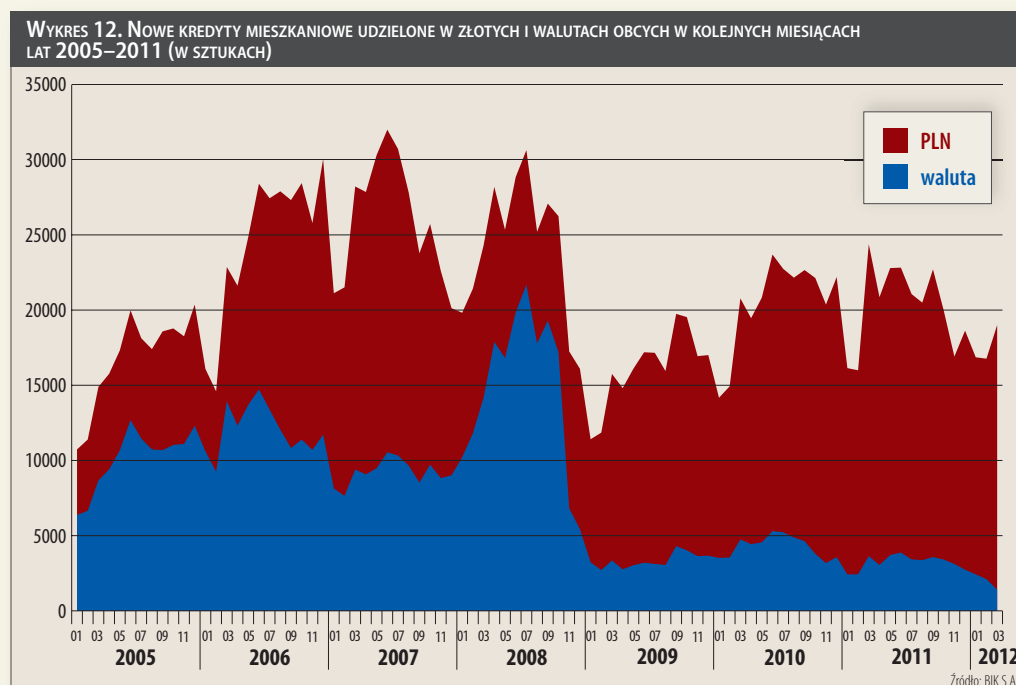


Tabela 2. Kredyty mieszkaniowe udzielone w I kwartałach lat 2009–2011 w tys. sztuk i dynamika r./r.

2009	2010	2011	2012
39,0	49,9	56,5	52,6
59,5%	127,8%	113,3%	93,1%

Źródło: BIK S.A.

Komisja Nadzoru Bankowego opublikowała przewidywane przez banki poziomy należności z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych na koniec 2012 r. Miałyby one wzrosnąć w stosunku do końca 2011 r. zaledwie o 2% (tj. o około 6 mld zł). W 2011 r. poziom należności mieszkaniowych wzrósł w bankach o 52 mld zł przy sprzedaży nowych kredytów na poziomie 60 mld zł. Wzrost należności w bilansach banków na koniec 2012 r. tylko o 2% oznaczałby konieczność drastycznego wstrzymania kredytowania mieszkalnictwa przez banki w II połowie roku. Spłaty kapitału z tytułu czynnych w 2012 r. kredytów mieszkaniowych udzielonych w latach poprzednich można w 2012 r. z dostateczną dokładnością oszacować¹. Wyniosą one zapewne nie więcej niż 10 mld zł plus wzrost należności planowany przez banki o 6 mld oznaczałoby

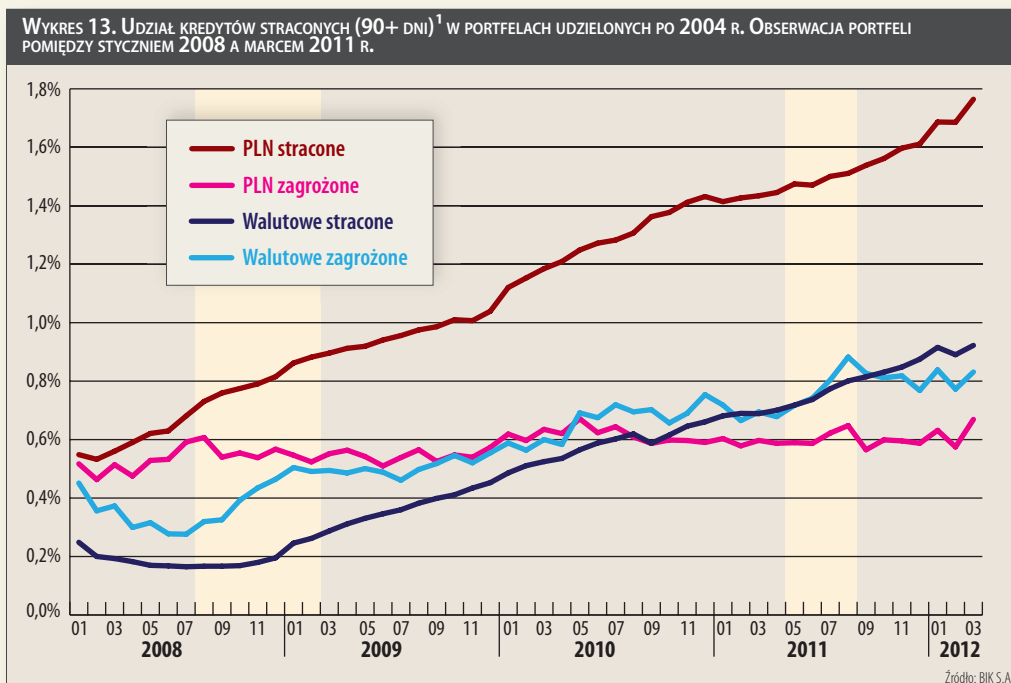


¹ Przy ratach annuitetowych w 3 – 5 latach po udzieleniu kredytu (taki jest wiek portfeli) spłaty kapitału wynoszą 2 – 2,3% kwoty należności. (Zakładamy średni okres kredytowania 25 lat i stopę procentową w wysokości 6%). Prognoza spłat kapitału w wysokości 10 mld zakłada, że część nowych kredytów to refinansowanie starych. Patrz artykuł Grażyny Szeffińskiej i Andrzeja Topińskiego w tym „KREDYT TRENDY”.

roczną sprzedaż kredytów mieszkaniowych na poziomie około 16 mld zł, co oznaczałoby spadek wartości nowo udzielanych kredytów w stosunku do 2011 r. o blisko 75%. Załamanie rynku? Chyba błędy w planowaniu. Jednak w tym roku należy oczekiwać poważnych spadków sprzedaży. Nacisk regulatorów powiązany z niedostatecznym poziomem depozytów i innych funduszy nie pozwoli kredytom mieszkaniowym się dalej rozwijać.

JAKOŚĆ PORTFELI MIESZKANIOWYCH

Wskaźniki kredytów straconych w portfelach mieszkaniowych, ciągle pozostając na niskim poziomie, stale rosną (WYKRES 13). Nie oznacza to jednak pogorszenia jakości portfeli, choć oznacza wzrost obciążeń bilansów i rachunku wyników kosztami tworzenia rezerw. Wzrost wskaźnika kredytów straconych liczony metodą powszechnie stosowaną, czyli relacją wartości kapitału opóźnionego w obsłudze do należności ogółem, rośnie w kredytach mieszkaniowych jako funkcja czasu w znacznym stopniu niezależnie od jakości udzielonych kredytów. Portfele kredytów mieszkaniowych pozostające w bilansach są bardzo świeże. Dwie trzecie należności w bilansach pochodzi z kredytów udzielonych w ostatnich czterech latach, będąc się one nieuchronnie psuły w sposób naturalny przez wiele lat, w miarę jak struktura „wieku” portfela będzie coraz „starsza”.



¹ W poprzednim „KREDYT TRENDY” zamieściliśmy podobny wykres z błędnym opisem. Przedstawiał on udział rachunków opóźnionych powyżej 30 dni, a nie 90+ jak w opisie. Przepraszamy.

Jak szybko rośnie w bilansie wskaźnik udziału kredytów straconych, zależy też od wartości nowo udzielanych kredytów. Gdyby zaprzestano udzielania kredytów nowych, to udział kredytów straconych po kilkudziesięciu latach sięgnąłby w portfelu mieszkaniowym 100% niezależnie od wysokości poniesionych strat na portfelu.

Wzrost wskaźnika kredytów straconych liczonych metodą tradycyjną należy interpretować ostrożnie. Ważne jest raczej tempo wzrostu wskaźnika, a jest ono równomierne. Liniami przerywanymi zazaczyliśmy udział rachunków, na których opóźnienia mogą mieć charakter przejściowy (kredyty zagrożone): zaliczamy do tej grupy rachunki, na których niezapłacona jest jed-

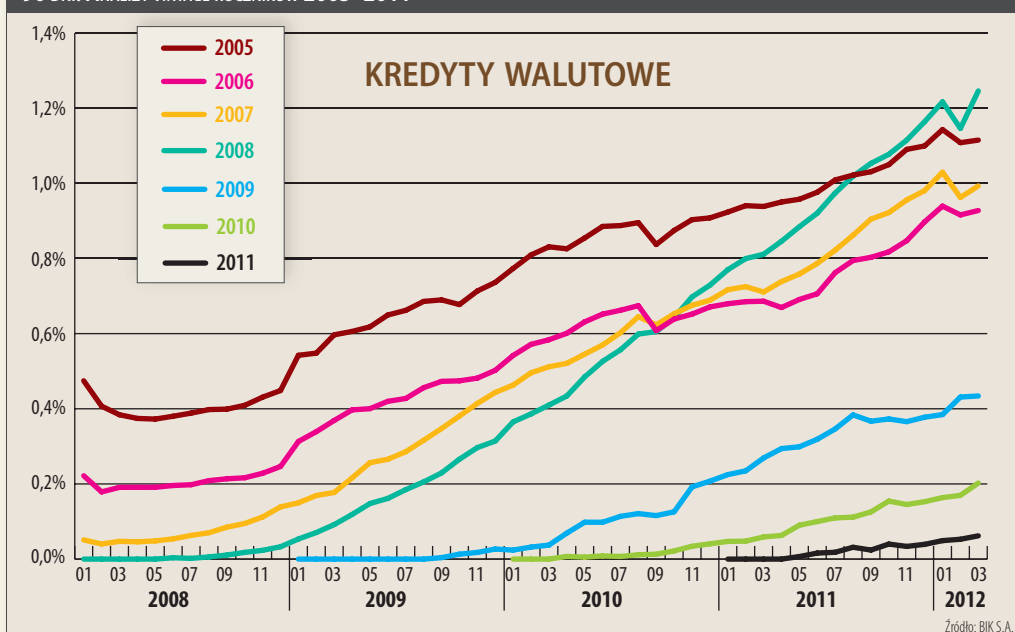


na bądź dwie raty (opóźnienie powyżej 30 dni, ale mniejsze od 90). Na **WYKRESIE 13** udział rachunków w fazie zagrożonej w portfelach złotych (linia różowa) kształtuje się na stałym poziomie, natomiast w portfelach walutowych widać wpływ ryzyka kursowego na wzrost udziału kredytów zagrożonych (linia jasnoniebieska). Liniowy wzrost wskaźników w obu portfelach oraz fakt, że brak jest jednoczesnych i jednokierunkowych zmian można interpretować tak, że ryzyko makroekonomiczne (dochody kredytobiorców, bezrobocie) nie wpływały istotnie w ciągu ostatnich 4 lat na spłacalność kredytów. Co nie oznacza, rzecz jasna, że tak będzie zawsze.

ANALIZA VINTAGE

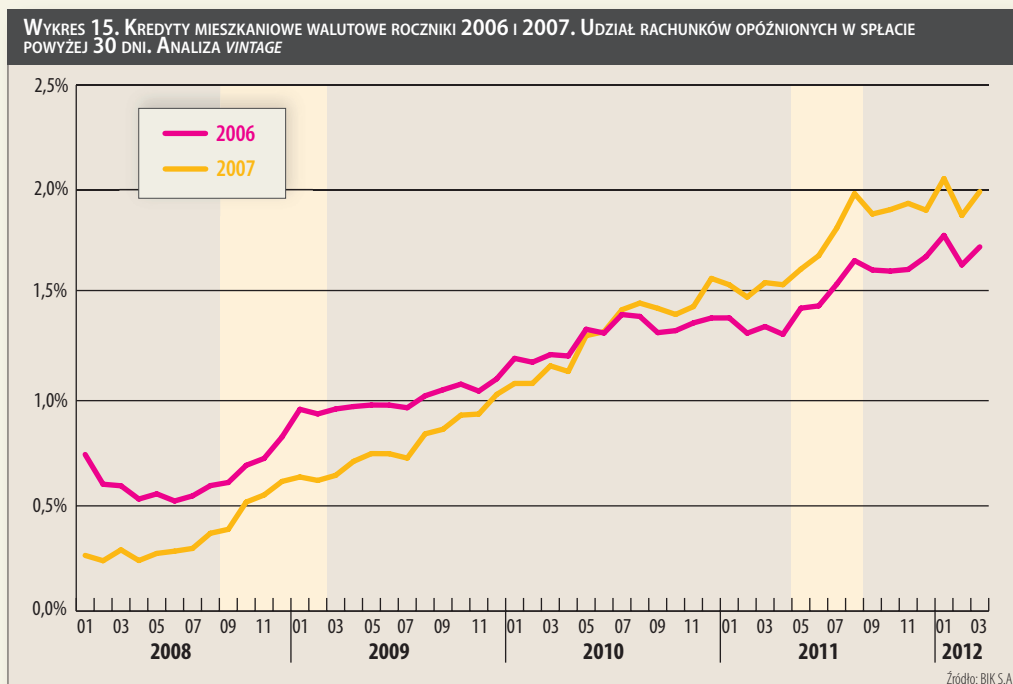
Poniżej przedstawiamy analizę *vintage* kredytów mieszkaniowych. Długoletnie kredyty mieszkaniowe prezentujemy na wykresach nieco inaczej niż *vintage* kredytów konsumpcyjnych. Na osiach poziomych oznaczamy datę obserwacji/mierzenia jakości rocznika. Na osi pionowej można odczytać udział ilości kredytów straconych w ogóle kredytów udzielonych w danym roczniku.

WYKRES 14. KREDYTY MIESZKANIOWE UDZIELONE W WALUTACH OBCYCH. UDZIAŁ RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 90 DNI. ANALIZA VINTAGE ROCZNIKÓW 2005–2011



PORTFEL WALUTOWY

Jakość portfeli walutowych ocenianych według metodologii *vintage* pokazujemy na WYKRESIE 14. Widać kontynuację procesów, które omawialiśmy w poprzednich edycjach „KREDYT TRENDY”. Poziom udział rachunków straconych w liczbie rachunków otwartych w danym roczniku (w mianowniku wskaźnika są także rachunki zamknięte) w najgorszym roczniku 2008, czyli po 3 latach od udzielenia, sięga 1,2%. Poziom rachunków straconych w tym roczniku jest obecnie dwukrotnie wyższy w porównaniu ze starszym rocznikiem 2005 w trzech latach po udzieleniu. Ale słaba jakość rocznika 2008 jest nie tylko skutkiem ryzyka walutowego, rocznik ten jest jeszcze gorszy w portfelu złotowym. Jakość pokryzysowych roczników portfeli walutowych psuje się zdecydowanie wolniej niż złotowych.



Portfele walutowe są oczywiście wrażliwe na ryzyko kursowe, co widać już było na **WYKRESIE 13**. Na **WYKRESIE 15** widać wyraźnie wpływ okresów słabnięcia złotego na pogorszenie jakości portfela kredytowego, kiedy złoty słabł gwałtownie (przełom 2008/2009 oraz lato 2011). Okresy silnego słabnięcia złotego zaznaczyliśmy na wykresie jaśniejszym tłem.

PORTFEL ZŁOTOWY

Poziom udziału rachunków straconych w portfelach złotych we wszystkich rocznikach (generacjach) jest wyższy w porównaniu z portfelami walutowymi.

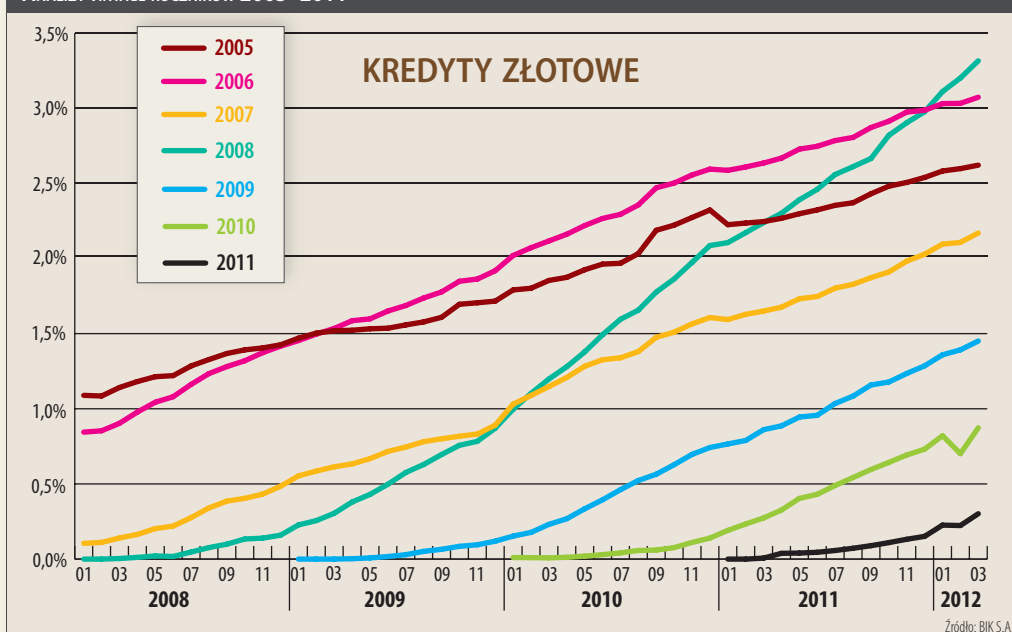
Na **WYKRESIE 16** przedstawiamy linie *vintage* mieszkaniowych roczników kredytów złotych. Podobnie jak w przypadku portfeli walutowych najgorszą jakość i najszybsze tempo psucia wykazują kredyty udzielone w 2008 r. Udział rachunków straconych w tym portfelu wyniósł na koniec I kwartału 2012 r. 3,31%. Udział ten w ciągu 12 miesięcy wzrósł o 0,97 punktu procentowego. Słaba jest też jakość rocznika złotowego 2006 (udział straconych 3,07%), choć tempo psucia tego portfela w ciągu ostatnich 12 miesięcy było wolniejsze.

Tabela 3. Udział kredytów walutowych w ilości udzielonych kredytów w latach 2005–2008

2005	2006	2007	2008
60,4%	48,9%	35,4%	61,6%

Źródło: BIK S.A.

WYKRES 16. KREDYTY MIESZKANIOWE UDZIELONE W ZŁOTYCH. UDZIAŁ RACHUNKÓW OPÓŹNIONYCH W SPŁACIE POWYŻEJ 90 DNI. ANALIZA VINTAGE ROCZNIKÓW 2005–2011

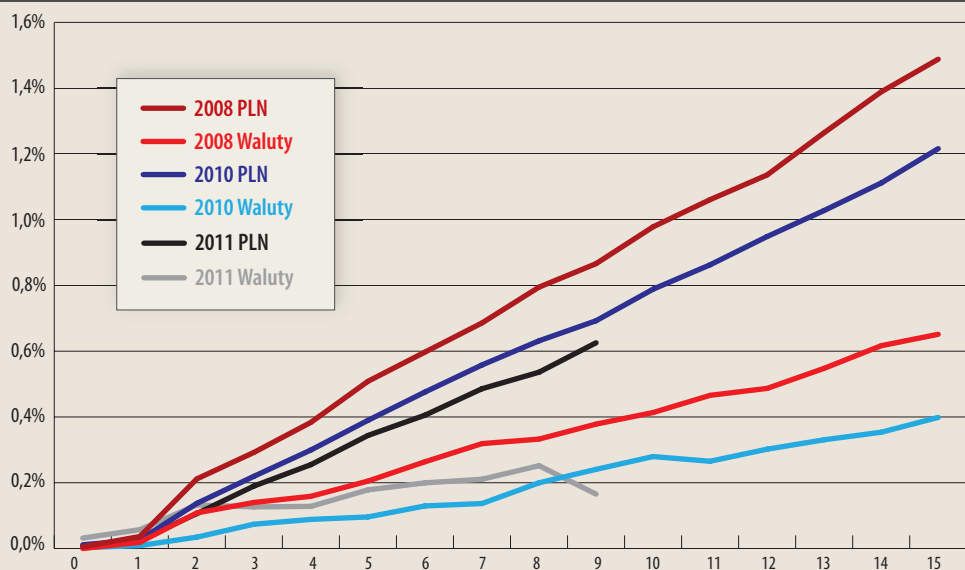


ZESTAWIENIE (PORÓWNANIE) JAKOŚCI PORTFELI ZŁOTOWYCH I WALUTOWYCH

Proste porównanie jakości portfeli złotych z walutowymi pokazuje WYKRES 17. Zestawiliśmy na nim pary linii *vintage* kredytów walutowych i złotych: kolor czerwony – rocznik 2008, kolor niebieski – rocznik 2010, kolor czarny – rocznik 2011. We wszystkich rocznikach (parach) poziom strat jest wyższy w rocznikach złotych, tempo psucia portfeli złotych jest też szybsze niż walutowych (obrazuje to kąt nachylenia linii *vintage* do osi poziomej).

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, nie kwestionując liczb, uważa, że jakość portfeli walutowych i mieszkaniowych jest zbliżona¹, a korzystniejszy przebieg linii *vintage* kredytów walutowych wynikać ma z przymusowego przewalutowania windykowanych kredytów walutowych na złote. Hipotezę tą można egzemplifikować następująco: kredytobiorca zaciąga kredyt walutowy w roku x ; następnie w roku $x+3$ bank wymawia umowę kredytową (brak spłat) i przekazuje kredyt do windykacji, rachunek windykacyjny banki często prowadzą wyłącznie w złotych. W rachunkach *vintage* kredyt ten w roczniku x (walutowym) traktowany byłby jako dobry, natomiast w roczniku złotowym $x+3$ kredyt ten obciążałby portfel złotowy tego rocznika. Przypadki takie z pewnością miały miejsce. UKNF próbował je policzyć, wysyłając ankietę do banków. Postanowiliśmy zbadać skalę wpływu przewalutowań

1 Raport o sytuacji banków w I półroczu 2011, www.knf.gov.pl.

WYKRES 17. KREDYTY STRACONE (OPÓŹNIONE POWYŻEJ 30 DNI) W % KREDYTÓW UDZIELONYCH W LATACH 2008, 2010 I 2011


Źródło: BIK S.A.

na relatywną jakość portfeli w naszych bazach (obliczenia UKNF oparte są na wynikach badania ankietowego w bankach). Wyniki poniżej, choć weryfikacja hipotezy metodologicznie nie jest prosta.



Refinansowanie kredytów mieszkaniowych, przewalutowania, windykacje

Prezentowane w „KREDYT TRENDY” analizy jakości portfeli kredytowych w metodologii *vintage* abstrahują od dość powszechnych procesów refinansowania kredytów (spłacania jednych kredytów drugimi). Jeśli ktoś zaciągnął kredyt w roku x i spłacił go po czterech latach nowym kredytem (bywa, że na wyższą kwotę bądź w innej walucie), to w analizie *vintage* kredyt pierwotny odnotowany będzie jako dobry (bo został spłacony przed terminem), zaś w roczniku $x+4$ będzie on obserwowany od nowa bez powiązania z kredytem pierwotnym.

Na kwestię tą zwrócił uwagę UKNF, analizując relatywną jakość portfeli złotych i walutowych. Wskazał, że wiele kredytów pierwotnie walutowych zostało przewalutowanych przez banki w procesach windykacyjnych i kredyty takie zaniżają wskaźniki kredytów straconych portfeli walutowych, a zawyżają złotych. Postanowiliśmy rozpoznać procesy refinansowania kredytów mieszkaniowych w oparciu o bazy BIK, przy okazji weryfikując hipotezę UKNF o zbliżonej jakości portfeli złotych i walutowych.

Dla uproszczenia analizujemy procesy refinansowania głównie w ujęciu ilościowym, co pozwala obejść problematykę różnic kursowych. Analiza *vintage* w układzie wartościowym wymaga przyjęcia szeregu kontrowersyjnych założeń bądź (lepiej) prowadzenia badania w kilku wariantach założeń.

Za kredyt zrefinansowany uznajemy zamknięty rachunek kredytowy, którego posiadacz (kredytobiorca) zaciągnął drugi kredyt 3 miesiące przed, bądź po, dacie zamknięcia rachunku pierwotnego. Tak rozumianych transakcji refinansowych kredytobiorca mógł dokonać w jednym bądź dwu bankach. Do analizy relatywnej jakości portfeli złotych i walutowych obszar analizy rozszerzamy o aneksy do zawartych umów zmieniające walutę kredytu (jest to dominująca forma przewalutowań związanych z windykacją). Analizujemy tylko kredyty rocznika 2005 i późniejsze, aż do udzielo-



nych w marcu 2012. Wcześniejsze roczniki mogą nie być pełne w naszych bazach, dlatego je pomijamy. W bazach BIK znajdują się informacje o 584 tys. rachunków kredytów mieszkaniowych otwartych przed 2005 r., z których 195 tys. jest nadal obsługiwanych.

Analizujemy 1 833 tys. kredytów udzielonych po 2004 r., z których 1 525 tys. pozostaje nadal w obsłudze, a 308 tys. zostało już zamkniętych.

Dla tych 308 tys. już zamkniętych rachunków znaleźliśmy w bazach 111 tys. kontynuacji, nowych kredytów (refinansowanie) udzielonych posiadaczom zamkniętych rachunków w 3 miesiące przed, bądź po, dacie zamknięcia rachunku pierwotnego. Pierwotne umowy kredytowe dotyczące kredytów, później zrefinansowanych, zawarte były w portfelach 2005–2012 na kwotę 26,8 mld zł, umowy refinansowe na kwotę 44 mld zł (wzrost o 64%). Jeśli porównać wzrost wartości umów refinansowych z umowami pierwotnymi dla starszych umów, to wzrost kwoty umów jest o wiele wyższy. Umowy refinansowe zawarte w następnych latach przez kredytobiorców rocznika 2005 mają wartość dwu i półkrotnie wyższą od kwot umów pierwotnych. Kredytobiorcy refinansowali umowy pierwotne niemal w równym stopniu zawarte w złotych (54 tys. umów), jak i w walucie obcej (57 tys. umów). Refinansowanie

połączone ze zmianą waluty miało miejsce w około połowie transakcji refinansowych. Przebieg refinansowania umów pierwotnych pochodzących z kolejnych roczników pokazujemy w **TABELACH 4-9**.

W roczniku 2005, w którym przeważały kredyty walutowe, w obu portfelach kredytobiorcy zrefinansowali nieco ponad 11% zawartych umów. Kredytobiorcy nie wykazywali się szczególną lojalnością wobec banku pierwotnego (złotowi byli nieco bardziej lojalni). Jeśli dochodziło do zmiany waluty z PLN na walutę obcą, tylko co czwarty kredytobiorca dokonywał tego w banku transakcji pierwotnej, gdy przy refinansowaniu dochodziło do zmiany waluty z obcej na złotego, co trzeci kredytobiorca był lojalny.

Śledzenie przewalutowań w najstarszym z analizowanych roczników kredytów mieszkaniowych (**TABELA 4**) skłania do postawienia następujących hipotez:

- Głównym motywem zawieranych transakcji było zwiększenie kwoty kredytu możliwe dzięki wzrostowi cen nieruchomości (zabezpieczenia).
- Motyw kursowy w roczniku 2005 oddziaływał słabo (udział refinansowań ze zmianami waluty w obu kierunkach był zbliżony).

Udział przewalutowań związanych prawdopodobnie z windykacją z waluty na złote w roczniku 2005 wynosi około 600 sztuk (będzie o tym dalej), co stanowi 17 proc. przewalutowań w kierunku: waluta → PLN.

Przebieg przewalutowań kolejnych roczników pokazujemy w **TABELACH 5-9**. Do kredytów refinansowych w **TABELACH 4-9** nie zaliczamy aneksów do istniejących umów. W roku 2006 banki udzieliły podobną ilość kredytów w złotych i w walutach obcych (głównie we franku szwajcarskim). Koniunktura na rynku kredytów mieszkaniowych zaczynała się wówczas rozkręcać. Począwszy od rocznika 2006, zaczyna maleć relacja kwot należności z tytułu kredytu refinansowego do kredytu pierwotnego. Wiąże się to zapewne z wygasaniem tendencji wzrostowej cen mieszkań. Kredytobiorcy późniejszych roczników nie mogli zaciągać wyższych kwot kredytów, bo wartość hipotek z czasem przestawała rosnąć.



Tabela 4. Kredyty refinansujące i przewalutowania umów kredytowych rocznika 2005

Umowy	Waluta pierwotna ogółem	PLN	Waluty
	W tysiącach sztuk		
Umowy pierwotne	201,8	80,0	121,8
zrefinansowane	23,0	9,8	13,2
w tym bez zmiany banku	8,2	4,2	4,0
Połączone ze zmianą waluty	8,3	3,5	4,8
w tym bez zmiany banku	2,4	0,8	1,6
Relacja kwot umów:			
Refinansowych na koniec I kw. 2012 r. do pierwotnych		252%	223%
Refinansowych podpisanych w 2011 r. do pierwotnych		390%	331%

Źródło: BIK S.A.

Tabela 5. Kredyty refinansujące i przewalutowania umów kredytowych rocznika 2006

Umowy	Waluta pierwotna ogółem	PLN	Waluty
	W tysiącach sztuk		
Umowy pierwotne	295,2	150,7	144,5
zrefinansowane	25,8	16,2	9,6
w tym bez zmiany banku	8,3	5,9	2,4
Połączone ze zmianą waluty	10,6	7,5	3,1
w tym bez zmiany banku	2,4	1,6	0,8
Relacja kwot umów:			
Refinansowych na koniec I kw. 2012 r. do pierwotnych		210%	219%
Refinansowych podpisanych w 2011 r. do pierwotnych		245%	266%

Źródło: BIK S.A.

Tabela 6. Kredyty refinansujące i przewalutowania umów kredytowych rocznika 2007

Umowy	Waluta pierwotna ogółem	PLN	Waluty
	W tysiącach sztuk		
Umowy pierwotne	311,7	201,4	110,3
zrefinansowane	27,4	21,6	5,8
w tym bez zmiany banku	11,4	8,2	3,2
Połączone ze zmianą waluty	12,3	11,2	1,1
w tym bez zmiany banku	3,3	3,0	0,3
Relacja kwot umów:			
Refinansowych na koniec I kw. 2012 r. do pierwotnych		177%	140%
Refinansowych podpisanych w 2011 r. do pierwotnych		188%	145%

Źródło: BIK S.A.

Tabela 7. Kredyty refinansujące i przewalutowania umów kredytowych rocznika 2008

Umowy	Waluta pierwotna ogółem	PLN	Waluty
	W tysiącach sztuk		
Umowy pierwotne	290,4	111,4	189,0
zrefinansowane	11,6	6,7	4,9
w tym bez zmiany banku	6,4	3,0	3,4
Połączone ze zmianą waluty	3,2	2,1	1,1
W tym bez zmiany banku	1,0	0,5	0,5
Relacja kwot umów:			
Refinansowych na koniec I kw. 2012 r. do pierwotnych		188%	158%
Refinansowych podpisanych w 2011 r. do pierwotnych		193%	169%

Źródło: BIK S.A.

Tabela 8. Kredyty refinansujące i przewalutowania umów kredytowych rocznika 2009

Umowy	Waluta pierwotna ogółem	PLN	Waluty
	W tysiącach sztuk		
Umowy pierwotne	193,4	153,3	40,1
Zrefinansowane	10,7	9,6	1,1
w tym bez zmiany banku	3,9	3,6	0,3
Połączone ze zmianą waluty	3,7	3,4	0,3
w tym bez zmiany banku	0,8	0,7	0,1
Relacja kwot umów:			
Refinansowych do pierwotnych na koniec I kw. 2012 r. w %		125,3%	117,4%
Refinansowych podpisanych w 2011 r. do pierwotnych		105%	180%

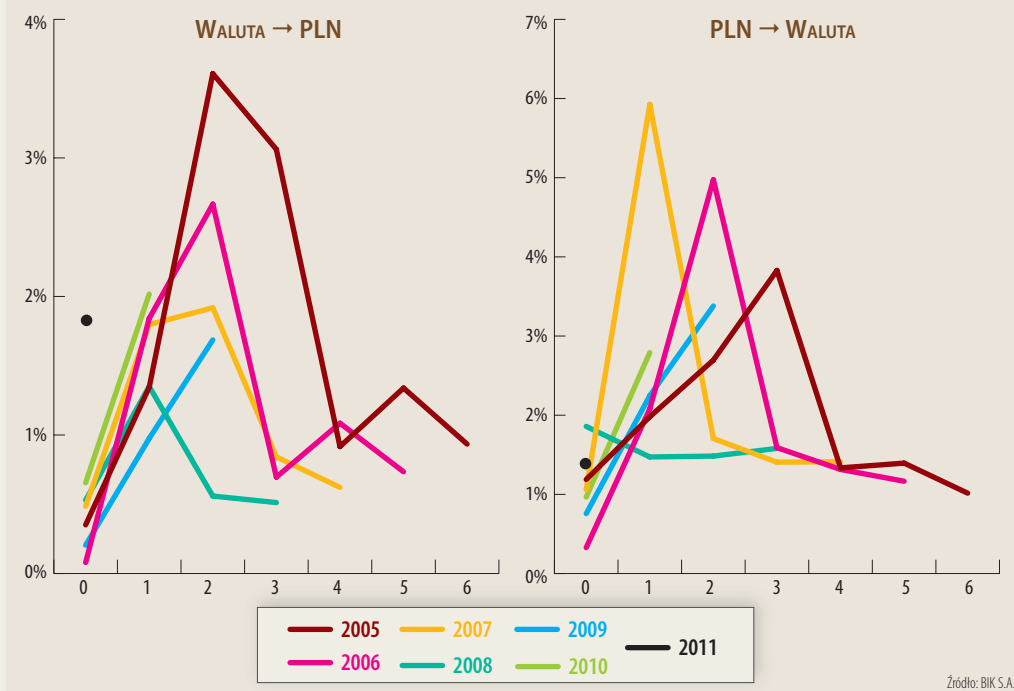
Źródło: BIK S.A.

Tabela 9. Kredyty refinansujące i przewalutowania umów kredytowych rocznika 2010

Umowy	Waluta pierwotna ogółem	PLN	Waluty
	W tysiącach sztuk		
Umowy pierwotne	246,1	194,7	51,4
Zrefinansowane	8,6	7,2	1,4
w tym bez zmiany banku	4,1	3,4	0,7
Połączone ze zmianą waluty		2,5	0,2
w tym bez zmiany banku	1,23	1,10	0,06
Relacja kwot umów:			
Refinansowych do pierwotnych na koniec I kw. 2012 r. w %		116%	108%
Refinansowych podpisanych w 2011 r. do pierwotnych		98%	106%

Źródło: BIK S.A.

WYKRES 18. UDZIAŁ KREDYTÓW ZREFINANSOWANYCH W INNEJ WALUTY W ILOŚCI KREDYTÓW OTWARTYCH W DANYM ROCZNIKU W WALUTY PIERWOTNEJ W KOLEJNYCH LATACH PO UDZIELENIU



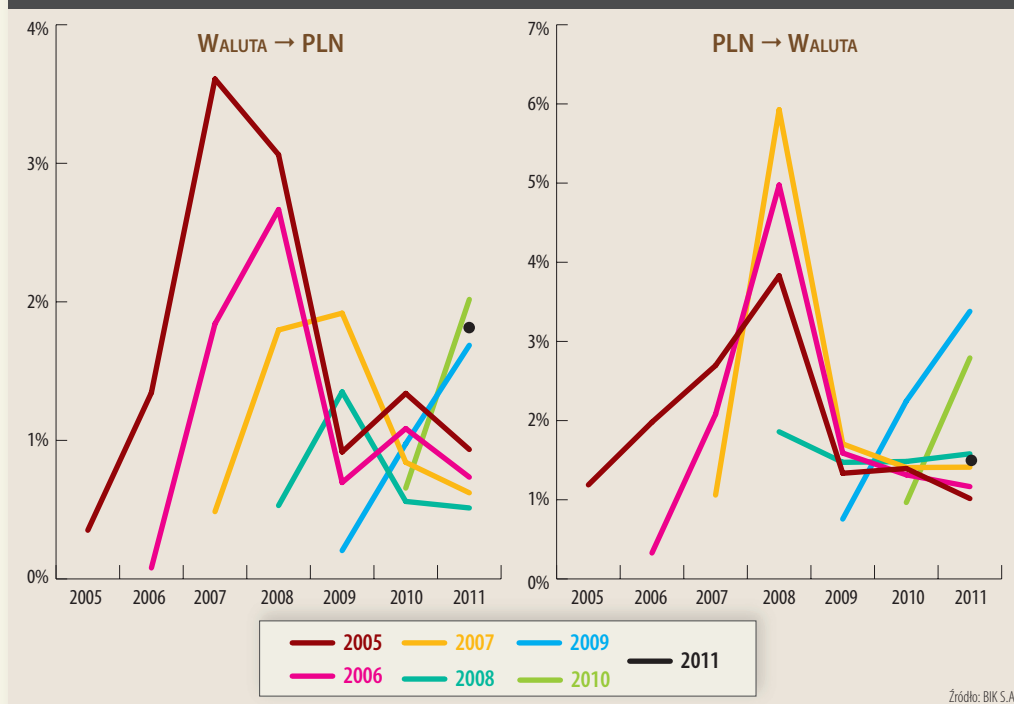
Źródło: BIK S.A.

Refinansowania połączone ze zmianą waluty mają miejsce zwłaszcza w pierwszych dwóch-trzech latach po udzieleniu kredytu, dotyczy to wszystkich roczników, choć

w portfelu walutowym jest to bardziej wyraźne (WYKRES 18).

Udział kredytów przewalutowywanych w relacji PLN > waluta obca był w pierwszych latach po udzieleniu dwukrotnie wyższy niż w relacji odwrotnej (waluta obca → PLN). Nawet w ostatnich latach, gdy banki znacznie ograniczyły otwieranie kredytów w walutach obcych, przewalutowania ze złotych na waluty obce było większe niż w kierunku odwrotnym. Z walutowego rocznika 2010 przewalutowano do końca 2011 r. na złote 1374 kredyty, co stanowi 2,67% ra-



WYKRES 19. UDZIAŁ KREDYTÓW ZREFINANSOWANYCH W INNEJ WALUCIE W ILOŚCI KREDYTÓW OTWARTYCH W DANYM ROCZNIKU W WALUCIE PIERWOTNEJ W KOLEJNYCH LATACH


chunków walutowych otwartych w 2010 r., w kierunku odwrotnym przewalutowano 7315 kredytów pierwotnie złotych, co stanowi 3,76% ilości kredytów otwartych w roczniku 2010 w złotych. W roczniku 2010 przewalutowania windykacyjne („zły do złego”) były nieliczne (19 sztuk).

Obok dążenia kredytobiorców do lepszych warunków spłaty poważnym motywem refinansowań, w tym przewalutowań, było podwyższenie kwoty kredytów, co było możliwe w latach szybkiego wzrostu cen mieszkań (2005–2008), co pokazuje wykres 19, na którym są te same dane co na poprzednim wykresie, w nieco innym przekroju.

WPLYW REFINANSOWANIA POŁĄCZONEGO ZE ZMIANĄ WALUTY NA WSKAŹNIKI JAKOŚCI PORTFELI VINTAGE

Oceniając jakość kredytowania, możliwe są dwa podejścia: ocenie podlega bilans banku (relacja należności zagrożonych do należności ogółem czynnych na określonej dacie), ocenie podlega kredyt (relacja należności zagrożonych do pierwotnie udzielonych). Stosując w metodzie *vintage* to drugie podejście (ryzyko kredytu), napotykamy na problem mierzenia wpływu refinansowań (rolowań) zadłużenia na jakość kredytu. Z tablic powyżej wynika, że skala refinansowań w portfelach mieszkaniowych jest znaczna. Teraz ograniczamy pole analizy do refinansowań połączonych ze zmianą waluty. Dołączamy do analizy kredyty, w których zmiana waluty dokonana została anek-



sem do istniejącej umowy kredytowej.

Należy odróżnić dwa rodzaje refinansowań. Pierwszy to transakcje swobodne (kredytobiorca z własnej inicjatywy spłaca jeden kredyt drugim, co może, ale nie musi, wiązać się z transakcją zakupu/wymiany mieszkania). Drugim rodzajem są transakcje wymuszone, kiedy kredyt „zły” spłacany jest nowym rachunkiem „złym”, co może mieć związek z prowadzoną przez bank windykacją pierwotnego kredytu bądź z transakcją konsolidacyjną. Z danych w bazach BIK wynika, że zdecydowana większość

przewalutowań windykacyjnych miała formę aneksu do istniejących umów.

Rozróżniamy refinansowania: „zły do złego” – gdy oba rachunki pierwotny i wtórny były złe (opóźnione 90+ dni); „dobry do złego” – gdy rachunek pierwotny przed refinansowaniem był dobry, a wtórny potem się popsuł. I odpowiednio „zły do dobrego” (nieczęsty przypadek) oraz „dobry do dobrego”.

Refinansowania kredytów złych innym złym odbywają się głównie w tym samym banku (windykacja, restrukturyzacja), choć w bazach BIK są też transakcje „zły do złego” z udziałem dwu banków. Mogą to być transakcje konsolidacyjne bądź takie, w których bank przejmujący należność nie wiedział o zobowiązaniu pierwotnym bądź nie miał wiedzy o jego jakości.

Tylko nieliczne kredyty zostały przewalutowane ze złotego na walutę obcą, będąc złym kredytem przed przewalutowaniem. Kredytów złych przewalutowanych w odwrotnym kierunku było znacznie więcej, w większości były to aneksy związane z postawieniem kredytów w stan wymagalności. Jeśli o kredyty zidentyfikowane jako „złe do złego” przewalutowane z waluty obcej na PLN zmniejszyłoby ilość kredytów złych złotych, a o tę samą ilość zwiększyłoby w kalkulacji wskaźników *vintage* ilość kredytów złych walutowych – to skorygowany udział rachunków obsługiwanych z opóź-

nieniem 90+ dni w portfelach pochodzących z kolejnych lat według stanu na koniec I kwartału 2012 r. wynosi, jak w **TABELI 11**.

Ilości kredytów przewalutowanych ogółem „zły do złego” są nieco niższe od ilości podawanych przez UKNF.¹ W bazach BIK zidentyfikowaliśmy (**TABELA 10**) 2117 transakcji „zły do złego” w relacji waluta obca → PLN w kredytach udzielonych po 2004 r. UKNF podaje liczbę 2484 (o 17% więcej), różnice te pojawiają się w rocznikach późniejszych: 2009 i 2010. W bazach BIK brak jest informacji o aneksowaniu „złych” umów walutowych połączone z ich przewalutowaniem na złote w 2010 i 2011 r. W bazach BIK mamy

Tabela 10. Kredyty refinansowe i aneksy (łącznie) opóźnione w obsłudze 90+ dni związane ze zmianą waluty (w sztukach)

Rocznik	WALUTA → PLN			PLN → WALUTA		
	Zły do złego	Dobry do złego	W tym ze zmianą banku	Zły do złego	Dobry do złego	W tym ze zmianą banku
2005	597	252	182	3	73	63
2006	530	199	159	3	140	120
2007	447	86	60	1	246	178
2008	455	51	24	0	46	36
2009	67	5	4	0	9	4
2010	19	2	0	0	7	1
razem	2117	547	429	7	521	402

Źródło: BIK S.A.

Tabela 11. Udziały: pierwotny i skorygowany kredytów straconych w portfelach złotych i walutowych z lat 2005–2011 (wskaźnik *vintage* 90+ dni opóźnienia stan portfeli marzec 2012)²

Portfele	2005	2006	2007	2008	2009	2010
walutowy	1,11	0,93	0,99	1,25	0,43	0,20
walutowy po korekcie	1,62	1,29	1,40	1,50	0,61	0,20
złotowy	2,62	3,07	2,17	3,31	1,45	0,87
złotowy po korekcie	1,84	2,72	1,95	2,90	1,40	0,87

Źródło: BIK S.A.

1 Informacja o sytuacji banków po I półroczu 2011 (www.knf.gov.pl) str.48–49. W naszej analizie w rocznikach 2005–2008 w bazach BIK przewalutowań kredytów zagrożonych jest więcej niż w raporcie UKNF, ale nasza tabela podaje stany o 5 kwartałów późniejsze. Nasza definicja „zły do złego” jest też pojemniejsza.

2 W wydaniu papierowym tabela ta zawierała błędne dane. Obecne dane są skorygowane.

informacje o refinansowaniu kredytów złych walutowych złymi złotowymi (nową umową kredytową) w 2009 i 2010 r., ale jest ich znacząco mniej niż aneksów w latach poprzednich i ilości podawanych przez UKNF. Wiemy, że niektóre banki zaprzestały przewalutowywania na złote kredytów straconych przekazanych do windykacji.

Z **TABELI 11** wynika, że po skorygowaniu ilości w wyliczanych wskaźnikach *vintage* o zidentyfikowane przewalutowania „zły do złego” portfele walutowe są ciągle wyraźnie lepsze od złotych.

Pozostając przy ilościowej analizie jakości portfeli i badając łącznie roczniki 2005–2012, warto zwrócić uwagę na to, że w latach 2005–2011 kredytobiorcy złotowi i walutowi zrefinansowali podobną ilość kredytów, walutowi 54 tys., złotowi 57 tys. Klienci walutowi refinansowali się, pozostając przy, najczęściej tej samej, walucie obcej. Tylko 11,2 tys. z nich przeszło z waluty na złotego, z czego 2,1 tys. zapewne przymusowo („zły do złego”). Klienci złotowi w większości (34 tys.), refinansując kredyt, pozostali na złotym.

Z 9 tys. kredytów pierwotnie walutowych w sytuacji normalnej, które kredytobiorcy zmienili na złote, 500 sztuk w marcu 2012 r. jest straconych (5%). Z 34 tys. kredytów złotych będących przed przewalutowaniem w sytuacji normalnej zamienionych na walutowe 556 sztuk jest stracone (1,6%). Także w tym przekroju walutowe okazały się lepsze.

Obecnie (marzec 2012 r.) kwota należności ze złych obecnie kredytów walutowych skonwertowanych z „dobrych” kredytów złotych jest dwukrotnie wyższa niż wartość umowy pierwotnej. Analogiczny wskaźnik wzrostu wartości należności kredytów przewalutowanych („dobry do złego”) w kierunku waluta → PLN wynosi 173%. Tu złote wyglądają lepiej, bo różnice kursowe dają znać o sobie.

Analizując bazy BIK, lepsza spłacalność kredytów w walutach obcych mierzona wskaźnikami *vintage* w porównaniu ze złotowymi wydaje się być oczywista, choć uwzględnienie przewalutowań zmniejsza różnice. Wątpliwości mogą dotyczyć kompletności informacji w BIK o zmianach waluty kredytu w postępowaniach windykacyjnych. Istnieją przesłanki do przypuszczeń, że nie wszystkie banki przesyłają informacje o aneksach zmieniających walutę kredytu, ale dane BIK i UKNF o ilości przewalutowań kredytów straconych z walut obcych na złote nie różnią się znacznie, a zatem nie mogą być źródłem istniejących różnic w ocenie jakości portfeli.

Kwota należności w bazach BIK z kredytów przewalutowanych z walut obcych na złote w grupie „zły do złego” wynosi na koniec I kwartału 872,4 mln zł. Jest to więcej niż podaje UKNF w swym raporcie (811 mln w czerwcu 2011 r.) co stanowi 11% wartości kredytów zagrożonych (wielkość za UKNF). A zatem także w wymiarze wartościowym dane UKNF są zbieżne z bazami BIK, choć my analizujemy tylko portfele



z roczników 2005–2011. W bazach BIK jest blisko 200 tys. kredytów, nadal czynnych, pochodzących z lat wcześniejszych. Wśród nich UKNF zidentyfikował 1,25 tys. kredytów zagrożonych, obecnie złotych, udzielonych przed 2005 r. pochodzących z przewalutowań windykacyjnych na złote. My, zawężwszy analizę do kredytów udzielonych po 2011 r., ich nie uwzględniamy. Z kolei nasza definicja „zły do złego” jest pojemniejsza.

Różnice w ocenie relatywnej jakości portfeli tkwią w warstwie metodologicznej, a nie w liczbach kredytów i kwotach należności w bazach. Paradoksalnie obie oceny (nasze, że kredyty walutowe w porównaniu ze złotowymi są lepsze i UKNF, że są podobnej jakości) są poprawne. Jeśli – jak UKNF – badać, jak kredyty i rezerwy na nie tworzone ciążą na bilansach banków (bądź na marżach kredytów czynnych), to kredyty walutowe po korekcie o przewalutowania są prawdopodobnie istotnie tej samej jakości co złote, gdyż w bilansach nie ma już kredytów spłaconych, są tam tylko czynne. Zalega tam natomiast wiele historycznych osadów. Z czasem obciążenia bilansów należnościami zagrożonymi (i rezerwami na nie utworzonymi) w relacji do kredytów czynnych walutowych będą rosły jako funkcja czasu o ile banki nie wycofają się z praktyki przewalutowań windykacyjnych bądź nie sprzedadzą straconych należności, zwłaszcza jeśli kredytowanie walutowe będzie wstrzymane bądź poważnie ograniczone.

W naszej analizie *vintage* oceniamy jakość kredytowania a nie obciążenie bilansu banku. Stąd kredyty spłacone, a zatem nie będące już w bilansie, traktowane są w naszej analizie *vintage* tak jak kredyty nadal czynne w sytuacji normalnej.



W analizie *vintage* staramy się o odpowiedź na pytanie, jaki procent kredytów danego rocznika wpada w stratę (*probability of default*). W takim ujęciu walutowe są lepsze od złotych (wyjątek rocznik 2005).

Obie przeciwstawne oceny relatywnej jakości portfeli złotych i walutowych są zatem prawdziwe. Nie należy tylko wskaźników UKNF używać do szacunków prawdopodobieństwa zaistnienia straty w portfelach, a wskaźników *vintage* z „KREDYT TRENDY” używać do analizy bilansów banków i kosztów rezerw.

Słabością metodologii *vintage* są kłopoty z liczeniem jakości portfeli w układzie wartościowym, a szacowanie prawdopodobieństwa strat w portfelu w takim ujęciu jest ważne, nawet ważniejsze niż w ujęciu ilościowym. Dotyczy to zarówno portfela złotowego, jak i walutowego. Każdy wskaźnik jakości portfela w liczniku ma kredyty zagrożone. W ilościowym wskaźniku *vintage* w liczniku są kredyty stracone, w mianowniku udzielone (gdyby przyjąć w mianowniku kredyty czynne, to wskaźnik kredytów straconych danego rocznika dążyłby w funkcji czasu do 100%).

Jakie wartości należy przyjąć w układzie wartościowym? Tu pojawia się wiele alternatyw. W mianowniku należałoby przyjąć zapewne kwotę umowy (a może wypłaty kredytu? – jest zwykle między nimi istotna różnica) z danego roku, jeśli kredyt jest walutowy, kwotę przeliczoną po kursie z daty umowy (wypłaty?). W liczniku można przyjąć kwotę pierwotną kredytu zagrożonego po kursie pierwotnym bądź kwotę pozostałą do spłaty w dacie oceny po kursie (kursach) pierwotnym bądź bieżącym. Sytuacja się dalej komplikuje przy refinansowaniach, zwłaszcza gdy refinansowanie połączone jest z podwyższeniem kwoty kredytu. Wskaźniki *vintage* wartościowe dla potrzeb szacowania prawdopodobieństwa strat trzeba zapewne liczyć w kilku wariantach, rozważając przyczyny różnic. Posiadamy dane, które mogą służyć do oceny jakości portfeli w wymiarze wartościowym i możemy takie tabele analitykom bankowym

przekazać. Temat jest jednak zbyt obszerny na format „KREDYT TRENDY”. Nie wydaje się, by analiza wartości prowadziła w metodologii *vintage* do odmiennych wniosków niż analiza ilościowa, o czym świadczą stosunkowo nieduże różnice wartości zagrożonej do pierwotnej w portfelach refinansowanych. W grupie refinansowej „dobry do złego” zadłużenie kredytobiorców, którzy zmienili walutę na PLN wzrosło o 73%, w odwrotnym kierunku o 102%. Mniejsza jest natomiast szkodowość kredytów dobrowolnie refinansowanych ze złotego na walutę („dobry do złego”) w porównaniu z kierunkiem odwrotnym.

KREDYTY MIESZKANIOWE, KTÓRE BARDZIEJ RYZYKOWNE: WALUTOWE CZY ZŁOTOWE?

Oparta o analizę kredytów mieszkaniowych udzielonych w latach 2005–2012 obserwacja, iż odsetek rachunków kredytowych na których powstały zagrożenia jest wyższy w kredytach złotych w porównaniu z walutowymi nie przesądza, że tak należy oceniać balans ryzyk w kredytowaniu mieszkaniówki. Wskaźniki *vintage* dobrze obrazują skalę zagrożeń zaistniałych, nie odnoszą się do prawdopodobieństwa powstania strat w przyszłości. Relacja prawdopodobieństw przyszłych strat w portfelach zależy od kształtowania się kursu złotego i relacji stóp procentowych, a to trudno jest prognozować. Ponadto należy mieć na uwadze, że powszechne stosowanie metody annuitetowej w spłatach kredytów powoduje (patrz następny tekst), że obciążenie spłatą kapitału rat spłacanych przez kredytobiorców jest obecnie niewielkie. Kredytobiorcy walutowi nie odczuwają więc w płaconych ratach ciężaru wzrostu wartości kredytu w wyrażeniu złotowym. Odczują ten ciężar w przyszłości, o ile złoty się nie umocni. Nie należy więc ekstrapolować obecnych wskaźników *vintage* na następne dziesięciolecie. Może być różnie. Teraz kredytobiorcy walutowi mają już trudności ze sprzedażą/wymianą mieszkania. Rozliczenie kredytu może wymagać dopłaty.

Do tego dochodzi ryzyko banku związane z możliwością i kosztem pozyskania pasywów walutowych. Jest wysoce prawdopodobnym, że stosowane w kredytach walutowych w okresie boomu kredytowego marże nie pokrywają już kosztu pasywów.

Do tego dochodzą ryzyka makroekonomiczne. Tu w „KREDYT TRENDY” nie oceniamy balansu ryzyk – skupiamy się na analizie faktów, które mogą być elementem szerszej oceny.

Portfele kredytów mieszkaniowych w bankach wzrosły sześciokrotnie w ciągu 5 lat – mimo „kryzysu” i malejącej akcji kredytowej¹

- Grażyna Szeplińska
- Andrzej Topiński

Kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych to rzecz stosunkowo nowa w polskich bankach. W końcu 2005 r. zadłużenie gospodarstw domowych w tych kredytach wynosiło zaledwie 35,7 mld zł – w późniejszych latach bywało, że udzielano więcej kredytów w dwa letnie miesiące.

Należności banków z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosły w roku 2011 w stosunku do roku 2005 prawie dziewięciokrotnie (TABELA 12), podczas gdy pasywa banków wzrosły w tym czasie tylko dwukrotnie (z 630,8 do 1381 mld zł) w podobnym tempie co wzrost depozytów (z 376,8 do 779 mld zł). Udział należności z tytułu kredytów mieszkaniowych w sumach bilansowych sektora bankowego wzrósł z 8% w 2005 r. do 22,7% w 2011 r. i stale rośnie mimo spadku wartości i ilości nowych kredytów po 2008 r. W latach 2007–2011 należ-

Tabela 12. Zadłużenie osób prywatnych w kredytach mieszkaniowych na koniec lat 2005–2011 w mld zł

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
35,7	50,4	116,6	192,0	214,4	263,3	315,5

Źródło: NBP

¹ Artykuł w formie skróconej opublikowała „Rzeczpospolita” 23 maja 2012 r. pod tytułem „Banki muszą szukać depozytów” str. B11.

Tabela 13. Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe w latach 2005–2011 w mld zł

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
23,1	44,4	64,9	70,7	50,8	64,9	64,5

Źródło: Bazy danych Biura Informacji Kredytowej.

ności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych potroiły się, choć rozmiar nowej akcji kredytowej był, mimo fluktuacji, dość stabilny i poza 2009 r. kształtował się na poziomie 65–70 mld zł nowych kredytów (TABELA 13). Należności długoterminowe banków gwałtownie rosną, choć akcja kredytowa jest na stałym poziomie – to paradoks kredytowej arytmetyki.

Faktycznie, „rzeczywiście” nowych kredytów udzielono mniej, gdyż jakaś część „nowych” to kredyty refinansowe. Klienci często jeden kredyt spłacali nowym, także w innej walucie. Np. z ponad 200 tys. kredytów udzielonych w 2005 r. (TABELA 4) 73,5 tys. zostało już spłacone, z czego 23 tys. nowym kredytem, w tym 8,3 tys. w połączeniu ze zmianą waluty kredytu. W roczniku 2006 co piąty kredyt został już spłacony.

RYZYKA PŁYNNOŚCI

Dynamiczny wzrost portfela długoterminowych kredytów mieszkaniowych i udziału tych należności w aktywach bankowych budzi obawy. Banki nie posiadają długoterminowych pasywów i nie bardzo mają pomysł na ich pozyskiwanie. Jak długo udział kredytów mieszkaniowych (i innych długoterminowych) w aktywach był niewielki, ich finansowanie krótkimi depozytami było całkiem bezpieczne, gdyż depozyty osób prywatnych w bankach są – poza okresami paniki bankowej (np. Grecja) – dość stabilne.

Trzeba dostrzec, że należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych, jeśli nie nastąpi gwałtowny spadek akcji kredytowej, muszą w najbliższych latach dalej szybko rosnąć. W kredytach krótkoterminowych akcja kredytowa może być podtrzymywana ze środków pochodzących ze spłat wcześniej udzielonych kredytów. Obecnie należności



banków z tytułu udzielonych kredytów konsumpcyjnych utrzymują się na stabilnym poziomie, a spadek akcji kredytowej w wymiarze ilościowym w tym segmencie w porównaniu ze szczytowym 2008 r. był do 2011 r. zbliżony do mieszkaniówki. Podobnie jest w kartach kredytowych. Nowe kredyty konsumpcyjne finansowane są obecnie w decydującej części ze spłat starych kredytów. Takich możliwości w kredytach mieszkaniowych i innych długoterminowych nie ma i przez wiele lat jeszcze nie będzie. **Utrzymywanie poziomu akcji kredytowej w mieszkaniówce na dzisiejszym poziomie wymaga pozyskania przez banki środków pieniężnych w znacznych rozmiarach, z przyrostu depozytów bądź innych źródeł.**

Teoretycznie, kiedyś w przyszłości, gdy wielkość portfeli mieszkaniowych osiągnie „dojrzały” poziom, także nowe kredyty długoterminowe będą mogły być finansowane ze spłat rat kapitałowych kredytów udzielonych w przeszłości. Stanie się to wtedy gdy, wartość spłat zrówna się z wartością nowo udzielanych kredytów, ale nastąpi to, jeśli w ogóle, za wiele lat. W latach 2007–2011, gdy wysokość kredytowania w mieszkaniówce oscylowała na poziomie rocznie około 65 mld zł, banki potrzebowały na ich sfinansowanie co roku około 50 mld zł nowych pasywów! Tymczasem cały roczny przyrost depozytów w bankach w ostatnich latach wynosił około 60 mld, co oznacza, że mieszkaniówka zagospodarowała niemal cały przyrost depozytów (w 2011 r. depozyty wzrosły mocniej – o 85 mld zł)

ILE JESZCZE NOWYCH ŚRODKÓW BANKI BĘDĄ POTRZEBOWAĆ?

Projekcja wielkości i tempa wzrostu należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych wskazuje, że jeśli poziom nowej akcji kredytowej jest stały (co roku udziela się nowych kredytów na stałą kwotę), to spłacane raty wystarczają na sfinansowanie nowej akcji kredytowej po upływie okresu, na który kredyty są udzielane. Przyjmując w uproszczeniu, że kredytowanie mieszkalnictwa rozpoczęło się na poważną skalę w 2005 r. i kredyty udzielane są średnio na 25 lat, to dopiero około 2030 r. banki będą miały ze spłat poprzednio udzielanych kredytów dostateczne środki na podtrzymanie dzisiejszego poziomu nowej akcji kredytowej. Do tego czasu kredyty mieszkaniowe muszą mieć zapewniony dopływ środków z innych niż spłaty kredytów źródeł, aby zapewnić stały (nie rosnący) poziom akcji kredytowej. Ponadto banki muszą zapewnić sobie dopływ nowych środków w całości na wzrost akcji kredytowej oraz na pokrycie strat w portfelu.

ILE ŚRODKÓW BANKI BĘDĄ POTRZEBOWAĆ NA KREDYTY MIESZKANIOWE DO 2030 R.

(PRZY STAŁYM, DZISIEJSZYM POZIOMIE AKCJI KREDYTOWEJ CA 65 MLD ZŁ ROCZNIE)?

Odpowiedz na to pytanie jest różna w zależności od tego, czy spłaty dokonywane są w równych ratach kapitałowych (malejących kapitałowo-odsetkowych), czy w kapita-

łowych ratach annuitetowych (stałych ratach kapitałowo odsetkowych), a w przypadku rat kapitałowych annuitetowych, odpowiedź zależy także od wysokości oprocentowania kredytów (im wyższe oprocentowanie, tym zapotrzebowanie na środki do finansowania akcji kredytowej na stałym poziomie będzie przy spłatach rat annuitetowych wyższe).

RATY KAPITAŁOWE RÓWNE

Jeśli raty kapitałowe w okresie spłaty są równe, to raty kapitałowo-odsetkowe w miarę spłaty kapitału maleją. Jeśli kredyt udzielony został na 25 lat (300 miesięcy) i miesięczna rata kapitałowa jest stała, to wynosi ona w całym okresie spłaty $1/300$ kwoty udzielonego kredytu. Wraz ze spłatą kapitału maleje kwota zadłużenia pozostałego do spłaty, od której naliczane są odsetki. Rata odsetkowa



więc maleje (stąd używana jest też nazwa spłat w systemie rat malejących) wraz z kolejnymi dokonanymi spłatami kapitału. Kredytobiorca, który zaciągnął kredyt w formule stałych rat kapitałowych na 25 lat przy oprocentowaniu 6% zapłaci bankom w ratach odsetkowych 72% wartości kredytu.

Po 25 latach i stałym corocznym poziomie nowo udzielanych kredytów wielkość portfela osiągnie 12,5-krotność (1250%) stałej transzy nowych kredytów. Aby zapewnić w perspektywie 25 lat taki wzrost należności, roczna stopa ich wzrostu (procent składany) wynosić powinna 10,6%. Wymiarując model do wielkości dziś udzielanych przez banki kredytów (65 mld zł rocznie, umowy na 25 lat, początek kredytowania 2005 r.) spłacanych w systemie stałych rat kapitałowych, do 2030 r. banki muszą znaleźć środki na sfinansowanie aktywów mieszkaniowych w wysokości 812,5 mld zł (12,5 x 65 mld), czyli w wysokości dwu i pół-krotnej kwoty w dzisiejszych bilansach (320 mld zł). Ponadto bankom potrzebne będą środki na wysoce prawdopodobny wzrost wartości (zapotrzebowania) na nowe kredyty wynikający ze wzrostu zamożności społeczeństwa i inflacji. Nie byłoby łatwo zgromadzić takie środki na nowe kredyty mieszkaniowe nawet gdyby raty spłacane były (co jest raczej rzadkością) w formule malejącej. Przy ratach, w dominującym obecnie systemie spłat kapitałowych rat annuitetowych,



hipotetyczne zapotrzebowanie na środki będzie znacząco wyższe.

Model ten nie uwzględnia okoliczności, że w 65 mld zł dziś udzielanych kredytów są kredyty refinansujące poprzednie zadłużenie. Te kredyty się samofinansują (w skali sektora). Model ten nie uwzględnia też zmiany pieniądza w czasie.

RATY KAPITAŁOWE ANNUITETOWE

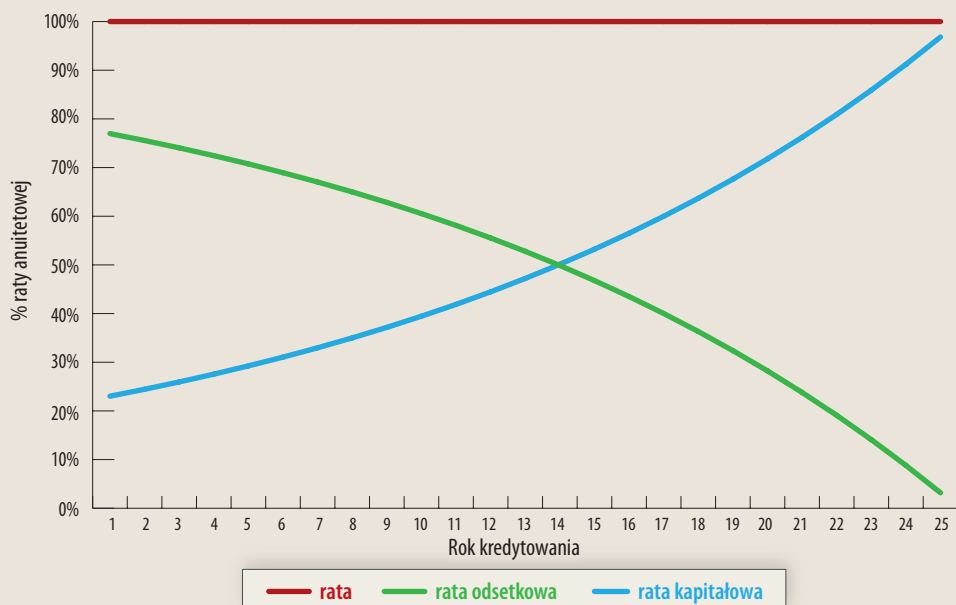
W bankowych portfelach kredytów mieszkaniowych dominują umowy na spłaty kredytów w formule rat kapitałowych annuitetowych z oprocentowaniem zmiennym (indeksowanym). Umowa w takiej formule zakłada stałość raty kapitałowo-odsetkowej w okresie kredytowania, co oznacza, że

w początkowym okresie spłat spłacane są głównie odsetki i niewielka część kapitału, a w końcowej fazie okresu kredytowania proporcje są odwrotne: dużo kapitału, mniej odsetek. Proporcje części kapitałowej i odsetkowej w racie spłaty przy stopie procentowej w wysokości 6% pokazujemy na **WYKRESIE 20**.

W pierwszych pięciu latach kredytobiorca przy oprocentowaniu 6% spłaca w formule rat kapitałowych annuitetowych 10% pożyczonego kapitału, w kolejnych pięciu 13,6%. W sytuacji zmiany stopy referencyjnej raty są każdorazowo przeliczane. Im wyższe oprocentowanie, tym spłaty kapitału w początkowym okresie spłaty są niższe, stąd zapotrzebowanie banków na płynność jest wyższe, ale, aby nie komplikować, pozostajemy w tej symulacji przy 6-procentowej stopie oprocentowania kredytu.

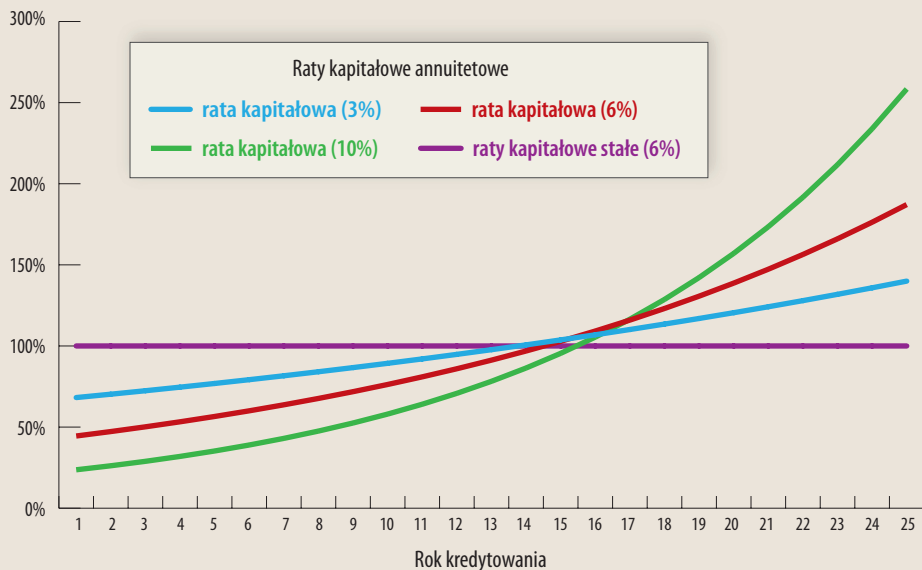
Wklęsły kształt krzywej rat kapitałowych w systemie annuitetowym oznacza wyższe zapotrzebowanie banków na środki niezbędne do sfinansowania stałego poziomu akcji kredytowej. Im oprocentowanie jest wyższe, tym krzywa rat kapitałowych jest bardziej wklęsła, co skutkuje wyższymi potrzebami środków na finansowanie nowych kredytów, gdyż niższy jest poziom spłacanych rat kapitałowych z poprzednio udzielonych kredytów w początkowym okresie tworzenia portfela. Pokazuje to symulacja udziału raty kapitałowej w spłacanej racie w zależności od stopy procentowej (kredyt na 25 lat). Ratę kapitałową wyliczoną w systemie stałych rat kapitałowych oznaczamy na wykresie jako 100%.

WYKRES 20. UDZIAŁY RATY KAPITAŁOWEJ I ODSETKOWEJ W ŁĄCZNEJ RACIE KAPITAŁOWO-ODSETKOWEJ W KOLEJNYCH LATACH SPŁATY.



Źródło: BIK S.A.

WYKRES 21. RATY KAPITAŁOWE PRZY SPŁATACH W SYSTEMIE ANNUITETOWYM W % WYSOKOŚCI RATY W SYSTEMIE RAT MALEJĄCYCH (STAŁYCH KAPITAŁOWYCH)



Źródło: BIK S.A.

Im wyższa stopa procentowa, tym bardziej odraczana jest w systemie rat kapitałowych annuitetowych spłata kapitału i tym więcej świeżych środków banki potrzebują na podtrzymanie poziomu sprzedaży kredytów długoterminowych.

Skumulowana kwota zapłaconych przez kredytobiorcę w okresie kredytowania odsetek, przy tym samym poziomie stóp procentowych, będzie przy ratach kapitałowych annuitetowych wyższa niż przy ratach stałych. Przy kredycie udzielonym na 6% i na okres spłaty 25 lat, przy ratach kapitałowych stałych, koszt odsetek dla kredytobiorcy wyniesie równowartość 72% kapitału, przy ratach annuitetowych i tej samej 6-procentowej stopie 95% pożyczonego kredytu.

Natomiast finalna wartość portfela kredytowego po 25 latach (gdy poziom spłat kapitału pokrywać już będzie przy przyjętych założeniach zapotrzebowanie na środki niezbędne do podtrzymania stałego poziomu akcji kredytowej) będzie przy ratach annuitetowych znacząco wyższe w porównaniu z ratami kapitałowymi równymi. Przy równych ratach kapitałowych należności banków po upływie okresu 25 lat sięgną 12,5 krotności rocznej transzy kredytowej, przy ratach annuitetowych kwota tych należności przy 6-procentowej stopie sięgnie 15,3 krotności rocznej transzy. Aby osiągnąć ten poziom, roczna stopa wzrostu portfela powinna wynosić 11,5%.

Wprowadzając do modelu wielkości zbliżone do poziomu obecnej akcji kredytowej (wartość wypłacanych kredytów co roku 65 mld zł rocznie, kredyty udzielane na 25

lat), wartość portfela kredytowego w 25 roku osiąga maksimum, późniejsze transze pokrywane są ze spłat kredytów wcześniej udzielonych, ale poziom tego maksimum wynosi przy ratach kapitałowych stałych ponad 800 mld zł, zaś przy spłatach kredytów w ratach kapitałowych annuitetowych wyniesie blisko 1 mld zł (trzykrotnie więcej niż obecnie). Dziś portfel kredytów mieszkaniowych w bankach wart jest 320 mld zł i sądzi się, że ich udział w bilansach jest zbyt duży. Czy banki zdołają pozyskać tyle nowych środków? Przecież arytmetyka procesu tworzenia wartości portfeli długookresowych dotyczy też kredytów dla przedsiębiorstw, zwłaszcza inwestycyjnych. **Czy banki zdołają sfinansować zapotrzebowanie na kredyty długoterminowe, w tym mieszkaniowe, z oszczędności krajowych?**



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 16 regionach, 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 Informatyki
www.cpb.pl



Centrum Informatyki Gospodarczej
www.cigi.pl