



INSTYTUT BADAŃ NAD GOSPODARKĄ RYNKOWĄ

ul. Do Studzienki 63, 80-227 Gdańsk

tel. (48 58) 524 49 00

faks (48 58) 524 49 08

<http://www.ibngr.edu.pl>

ibngr@ibngr.edu.pl

Skutki wprowadzenia ograniczeń w zakresie udzielania walutowych kredytów mieszkaniowych dla ludności

Opracował zespół IBnGR w składzie:
Eugeniusz Gostomski, Błażej Lepczyński, Marta Penczar

GDAŃSK, MAJ 2006



W opracowaniu przedstawiono analizę potencjalnych skutków wprowadzenia ograniczeń w udzielaniu walutowych kredytów mieszkaniowych.

Analizą objęto potencjalne skutki dla konsumentów oraz instytucji kredytowych.

W związku z dynamicznym przyrostem walutowych kredytów mieszkaniowych w ostatnich kilku latach w Polsce, Generalny Inspektorat Nadzoru Bankowego oraz Komisja Nadzoru Bankowego w 2005 roku podjęły działania zmierzające do ograniczenia potencjalnego ryzyka kursowego towarzyszącego kredytom mieszkaniowym w walutach obcych, zarówno od strony konsumentów jak i instytucji finansowych.

Efektom prac władz nadzorczych jest wprowadzenie regulacji jakościowych zawartych w wydanej 15 marca 2006 roku Rekomendacji S¹ dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, która ma zostać wdrożona przez banki w lipcu 2006 roku.

Komisja Nadzoru Bankowego zgłosiła także zamiar konsultacji ze środowiskiem bankowym (w II połowie 2006 roku) powszechnie obowiązujących norm ilościowych regulujących działalność banków na rynku kredytów mieszkaniowych, w zakresie wymogów kapitałowych dla walutowych kredytów hipotecznych. Komisja Nadzoru Bankowego zamierza wprowadzić powyższe zalecenia w formie uchwały, w terminie do końca roku.

W okresie od 1996 roku po dzień dzisiejszy, z wyjątkiem 2004 roku, w krajowych bankach z różnym natężeniem zwiększał się udział kredytów denominowanych w walutach obcych: kredytów walutowych i kredytów indeksowanych do walut obcych. W przypadku obu rodzajów tych kredytów kredytobiorca narażony jest na ryzyko walutowe - gdy wzrasta kurs waluty obcej w złotych musi on spłacać wyższą sumę kredytu. Różnica między obu rodzajami kredytów polega na walucie, w jakiej klient dokonuje spłat rat kapitałowych i odsetek. Kwota obu rodzajów kredytów wyrażona jest w walucie obcej, a ich oprocentowanie odpowiada stopie procentowej w tej walucie. Spłata kredytów indeksowanych

¹ Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, Komisja Nadzoru Bankowego, Warszawa 2006 rok



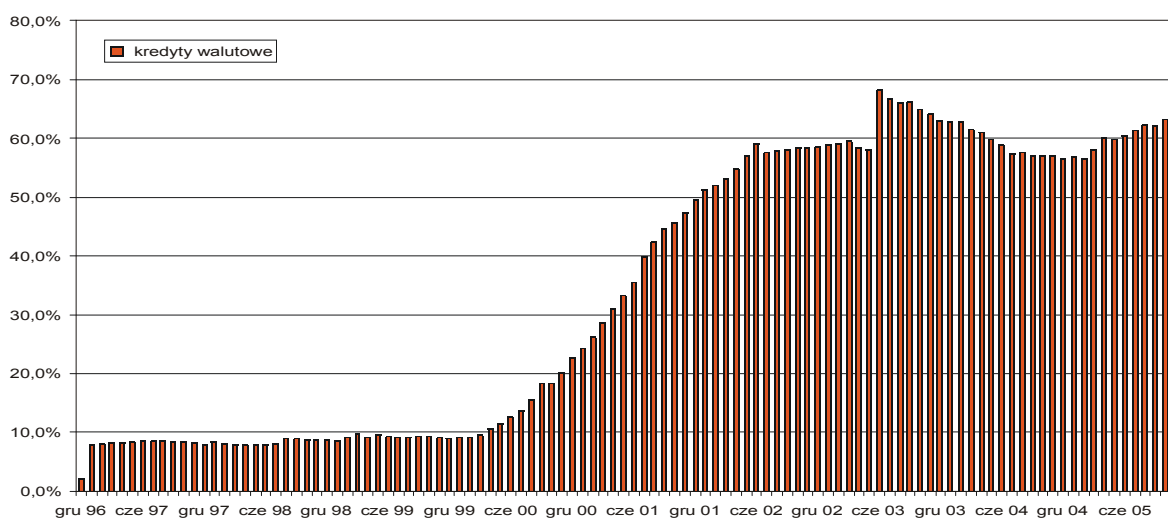
odbywa się w złotych, a kredytów walutowych w walutach obcych. Jeżeli kredytobiorca nie ma przychodów w walucie kredytu, a kurs tej waluty rośnie, to naraża się on na utratę zdolności kredytowej. Z kredytami indeksowanymi, podobnie jak z kredytami walutowymi, wiąże się potencjalne ryzyko dla kredytodawcy.

Preferowanie przez klientów kredytów denominowanych w walutach obcych należy wiązać z niższym oprocentowaniem tych kredytów, w porównaniu z kredytami w złotych, oraz korzystnym kształtowaniem się kursów euro i franka szwajcarskiego w ostatnich kilku latach. W efekcie, w przypadku kredytów denominowanych w walucie obcej klienci płacili niższe raty, nawet o kilkaset złotych miesięcznie, niż osoby, które zaciągnęły kredyt w złotych o porównywalnej wartości.

Kredyty denominowane w walutach obcych częściej zaciągają w Polsce osoby prywatne niż przedsiębiorstwa. Najwyższy udział tego rodzaju kredyty osiągają w przypadku rynku kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Na koniec grudnia 2005 roku kredyty walutowe stanowiły 64% wartości całego portfela bankowego kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Wskaźnik ten w stosunku do grudnia 2004 roku wzrósł o około 6 pkt. proc. W 2005 roku występował wzrostowy trend w zakresie udziału kredytów walutowych w należnościach banków od gospodarstw domowych z tytułu udzielonych kredytów na cele mieszkaniowe (zob. rys. 1).



Rysunek 1. Udział kredytów walutowych w kredytach mieszkaniowych dla gospodarstw domowych (w %) w latach 1996 - 2005



Źródło: *Biznes i ryzyko dla banków na rynku kredytów mieszkaniowych w najbliższych pięciu latach*, IBnGR, Gdańsk, kwiecień 2006 r., materiał powielony

Gospodarstwa domowe zaciągają też kredyty walutowe na inne cele niż mieszkaniowe, ale ich udział w ogólnym zadłużeniu z tytułu kredytów niemieszkaniowych jest znacznie niższy niż w przypadku kredytów mieszkaniowych i wynosi około 10%.

W przypadku kredytów walutowych na cele mieszkaniowe gospodarstwa domowe preferują dwie waluty: CHF i EUR. Klienci mogą otrzymać także kredyty w USD, a w niektórych bankach także w walutach krajów skandynawskich: SEK, NOK i DKK. Kredyty te są szczególnie preferowane przez osoby osiągające dochody z zagranicy w tych walutach. Również coraz więcej obcokrajowców korzysta z oferty polskich banków i wybiera kredyty w walutach, w których osoby te otrzymują swoje wynagrodzenia. Kredytobiorcy ci nie są narażeni na wzrost kursu waluty kredytu w złotych. Banki pozwalają na spłatę takich kredytów w walutach bez konieczności przewalutowania na PLN i płacenia do banku dodatkowej opłaty w wysokości spreadu (różnicy między kursem kupna w kursem sprzedaży waluty obcej).

Kredyty walutowe zaciągane na cele mieszkaniowe przez gospodarstwa domowe najczęściej oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej. Początkowo większość banków opierała stopy procentowe swoich produktów na tzw. stopach



bazowych banku, które zazwyczaj zawierały bankowe koszty pozyskania środków, premię na ryzyko i zysk. Zmieniały się one w wyniku zmian kosztów lub konkurencji na rynku. Obecnie większość banków stosuje wewnętrzne indeksy, takie jak stopy banku centralnego lub koszt pieniądza na rynku międzybankowym. Zmiany te należy ocenić pozytywnie, ponieważ również za granicą najczęściej podstawą wyznaczania zmiennych stóp procentowych są stopy rynku pieniężnego (np. LIBOR). Do podstawy ustalania stopy procentowej banki dodają marżę, która w Polsce systematycznie się obniża i z reguły nie przekracza już 2 pkt. proc. Marża jest z reguły stała w całym okresie kredytowania. W przypadku kredytów denominowanych w CHF lub innej walucie najczęściej jest ona wyższa i wynosi 160-200 punktów bazowych (dla kredytów złotych wynosi 100-160 punktów bazowych).

Nowością w krajowych bankach są kredyty mieszkaniowe ze stałą stopą oprocentowania w euro przez cały okres kredytowania. Stopa ta oparta jest na długoterminowych obligacjach denominowanych w euro ze stałym oprocentowaniem. W ten sposób klienci nie są narażeni na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Portfel kredytów walutowych w polskich bankach charakteryzuje się wyższą jakością niż portfel kredytów złotych. W 2005 roku różnica między wskaźnikami kredytów zagrożonych złotych i walutowych powiększyła się w stosunku do końca 2004 roku (zob. tab. 1).

Tabela 1. Wskaźniki kredytów zagrożonych w podziale na grupy kredytobiorców sektora niefinansowego i walutę kredytu w %

Rodzaje kredytów	2003	2004	6.2005
Kredyty złotowe, w tym:	22,1	15,6	14,3
przedsiębiorstwa	27,6	19,3	17,2
gospodarstwa domowe	15,4	11,5	11,1
Kredyty walutowe, w tym:	19,2	12,2	10,1
przedsiębiorstwa	27,1	20,2	17,3
gospodarstwa domowe	8,3	4,2	3,3

Źródło: *Przegląd stabilności systemu finansowego, I półrocze 2005, NBP Warszawa, październik 2005, s. 27.*



Najwyższą jakością spośród wszystkich cząstkowych portfeli kredytowych banków cechuje się portfel kredytów walutowych gospodarstw domowych - na koniec czerwca 2005 roku należności zagrożone stanowiły tylko 3,3% wszystkich należności z tytułu kredytów walutowych dla gospodarstw domowych. Portfel ten obejmował przede wszystkim kredyty mieszkaniowe².

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów bankowych na finansowanie nieruchomości jest w Polsce niski, ale szczególnie niski jest on w przypadku kredytów walutowych na cele mieszkaniowe (zob. tab. 2).

Tabela 2.

Wskaźniki kredytów zagrożonych na finansowanie nieruchomości (w %)

Rodzaje kredytów	2003	2004	6.2005
Kredyty na nieruchomości z tego:	7,4	6,3	5,8
1.1 Kredyty złotowe	9,0	7,2	7,6
1.2 Kredyty walutowe	6,0	5,2	4,1
2.1 Kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych	5,4	3,3	3,0
2.2 Kredyty mieszkaniowe dla przedsiębiorstw	10,5	9,7	11,1

Źródło: *Przegląd stabilności systemu finansowego, I półrocze 2005, NBP Warszawa, październik 2005, s. 27.*

Godny podkreślenia jest fakt, że jakość portfela kredytów walutowych we wszystkich przekrojach systematycznie się poprawia. Dzieje się tak pomimo wysokiej dynamiki wzrostu kredytów mieszkaniowych zaciąganych w walutach obcych lub indeksowanych do walut obcych.

Szczególnie szybko rosną kredyty walutowe gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe (ponad 60% tych kredytów jest denominowane w walutach obcych).

Banki udzielające kredytów walutowych umożliwiają klientom przewalutowanie kwoty kredytu na złote lub walutę obcą. Korzystają z tej możliwości gospodarstwa domowe obawiające się wzrostu kursu waluty, w której zaciągnięty został kredyt, przy braku zabezpieczenia zadłużenia przed ryzykiem kursowym.

² Częściowo poprawę jakości portfela kredytowego należy tłumaczyć zmianami w zasadach klasyfikacji należności zagrożonych i tworzenia rezerw celowych.



Walutowe kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych są czynnikiem dynamizującym od kilku lat rynek kredytów bankowych w ogóle. W okresie styczeń - wrzesień 2005 kredyty walutowe stanowiły połowę przyrostu kredytów dla gospodarstw domowych i ponad 84% przyrostu kredytów mieszkaniowych. Kredyty te rekompensowały bankom w dużym stopniu brak możliwości zwiększania kredytów dla przedsiębiorstw (w trzech pierwszych kwartałach 2005 roku kredyty banków komercyjnych dla przedsiębiorstw wzrastały zaledwie w tempie 2,2%, 1,2% i 0,1%, a kredyty inwestycyjne nawet zmniejszyły się w całym tym okresie o 0,1% - z powodu znacznego zwiększenia się środków własnych przedsiębiorstw).

Poziom należności banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów jest w Polsce niski w porównaniu z krajami UE-15. Niska jest też wartość portfela kredytów mieszkaniowych do PKB - w Polsce wynosi ona 6%, podczas gdy w innych krajach od 30 - 70%. Wskazuje to na wysoki potencjał wzrostu tego rynku w najbliższej przyszłości.

Okolo 70% kredytów na finansowanie nieruchomości zostanie prawdopodobnie spłacone po upływie więcej niż 5 lat, czyli już po przystąpieniu Polski do strefy euro. Większość kredytów walutowych na cele mieszkaniowe stanowią kredyty we frankach szwajcarskich i euro. Po wprowadzeniu w Polsce euro, ryzyko kursowe gospodarstw domowych z tytułu kredytów walutowych w euro zostanie wyeliminowane, a w przypadku kredytów w CHF znacznie ograniczone.

Czy zatem koszty bardzo popularnych obecnie w Polsce kredytów mieszkaniowych w CHF, w okresie kiedy nasz kraj będzie pozostawał jeszcze poza strefą euro, mogą zrównać się z kosztami kredytów w złotych przy porównywalnej wielkości kredytu czy nawet je przekroczyć? Aby tak się stało, kurs CHF w złotych musiałby wzrosnąć w stosunku do obecnego kursu o około 25% lub stopa procentowa dla kredytów w CHF zwiększyć się aż o 82%³. Taki scenariusz w dającej się przewidzieć przyszłości jest mało prawdopodobny. Prognozy IBnGR wskazują na niewielkie umocnienie się złotego w stosunku do

³ Na podst.: el, Apel w sprawie kredytów walutowych, Rzeczpospolita, 10.05.2006 r.



euro w perspektywie 2010 roku - z 3,94 zł do 3,85 zł za 1 euro⁴. Również analitycy zagraniczni, np. z banku inwestycyjnego J. P. Morgan prognozują, że kurs złotego w stosunku do CHF i euro umocni się, a nie osłabi. Kurs złotego w stosunku do tych walut jest ciągle niższy od kursu parytetu siły nabywczej, który jest przez ekonomistów uważany za dobry wykładnik kursu nominalnego w dłuższym okresie. Kurs zgodny z parytetem siły nabywczej bierze się pod uwagę m.in. przy przeliczaniu naszego PKB z wielkości w złotych na dolary (kurs złotego liczony wg parytetu siły nabywczej kształtuje się na wyższym poziomie i dlatego w porównaniach międzynarodowych wypadamy lepiej niż gdybyśmy przeliczali nasz PKB na USD lub EUR według kursu nominalnego).

Za stopniowym umacnianiem się kursu złotego (a nie za osłabianiem się, co naraziłoby osoby korzystające z kredytów walutowych na straty) przemawiają przede wszystkim czynniki makroekonomiczne: wyższe w Polsce niż w Szwajcarii i Eurolandzie tempo wzrostu PKB, napływ do Polski kapitału zagranicznego w formie bezpośrednich inwestycji i inwestycji portfelowych oraz transfery funduszy z UE do Polski i przekazy walut do Polski przez osoby pracujące zagranicą. Jeżeli czynniki te będą się utrzymywać, to osoby zadłużone w CHF i innych walutach obcych będą mogły przeznaczyć mniejszą kwotę w złotych na spłatę tych kredytów.

Szwajcaria, w której 10% PKB wytwarzane jest w sektorze bankowym, traci powoli swoją wyłączność na świecie na oferowanie produktów bankowych najwyższej klasy. Dzieje się tak z powodu gwałtownego rozwoju bankowości w innych krajach europejskich i USA, w których również oferowane są tak samo dyskretnie jak w Szwajcarii najwyższej jakości produkty bankowe, a przy tym są one sprzedawane taniej. Kraje UE wywierają na Szwajcarię naciski, aby zharmonizowała ona z prawem unijnym swoje przepisy dotyczące opodatkowania dochodów odsetkowych i przepisy regulujące tajemnicę bankową. Ponadto społeczeństwo Szwajcarii szybko się starzeje, a branże przemysłowe, w których kraj ten jest światowym liderem, tracą powoli na znaczeniu. Procesy te nie będą

⁴ M. Gronicki, Makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju banków w perspektywie średniookresowej, IBnGR, Gdańsk, kwiecień 2006 r., materiał powielony



sprzyjać umacnianiu się franka szwajcarskiego na międzynarodowych rynkach finansowych, a zatem także wzrostowi kursu CHF w złotych.

Z punktu widzenia konsumentów, konsekwencje wprowadzenia ograniczeń w zakresie udzielania walutowych kredytów mieszkaniowych, wynikających z wdrożenia w bankach zaleceń Rekomendacji S, należy postrzegać przez pryzmat pozytywnych jak i negatywnych konsekwencji odczuwanych przez konsumentów.

W opinii Instytutu wprowadzenie regulacji dotyczących dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przyczynić się ma między innymi do wzmocnienia bezpieczeństwa konsumenta na rynku kredytów mieszkaniowych. Służyć temu mają między innymi rekomendacje określające zakres niezbędnej informacji przekazywanej przez instytucje finansowe konsumentom. Zgodnie z Rekomendacją nr 19 bank powinien bowiem dążyć do wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne. Powyższa Rekomendacja w punkcie 5.1.7 wskazuje na konieczność informowania konsumentów o potencjalnym ryzyku kursowym w przypadku kredytów mieszkaniowych w walutach obcych lub indeksowanych do walut obcych. Bank powinien między innymi przedstawić klientowi symulację, co stanie się z wielkością rat kapitałowych w przypadku wzrostu kursu waluty o 20% i wzrostu poziomu stóp procentowych do poziomu oprocentowania mieszkaniowych kredytów złotówkowych.

Z tego też względu wydaje się, że poprawa bezpieczeństwa konsumentów wynikająca z szerszych obowiązków informacyjnych banków będzie czynnikiem wzmacniającym poczucie bezpieczeństwa konsumentów na rynku kredytów mieszkaniowych.

Kluczowym jednak aspektem zawartym w Rekomendacji S wydaje się kwestia podwyższenia kryteriów oceny zdolności kredytowej klientów. Zgodnie bowiem z Rekomendacją nr 11, bank w przypadku udzielania kredytów w walutach obcych powinien analizować zdolność kredytową klienta przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotówkowego, a kapitał kredytu jest większy o 20%.



Co to oznacza dla konsumentów? Po pierwsze, należy oczekiwać, że pewna część klientów, w szczególności tych o niższych dochodach, nie spełni nowych, podwyższonych kryteriów analizy zdolności kredytowej. W efekcie dostęp do kredytów mieszkaniowych dla tej grupy zostanie ograniczony lub całkowicie zamknięty. W zależności od szacunków, sytuacja taka dotknąć może od 5% kredytobiorców⁵ do ponad 30% osób, które uzyskałyby kredyt walutowy na starych warunkach⁶.

Po drugie, w sytuacji ograniczonej podaży walutowych kredytów mieszkaniowych należy oczekiwać spadku konkurencji na rynku kredytów mieszkaniowych, co dla konsumentów oznaczać może ograniczenie presji na obniżanie kosztów kredytów złotówkowych.

Działania Komisji Nadzoru Bankowego w zakresie ograniczenia udzielania kredytów walutowych w największym stopniu dotkną aktywne banki na rynku walutowych kredytów mieszkaniowych. Kredyty mieszkaniowe będą nadal wzrastać, ale prawdopodobnie nieco wolniej niż miało to miejsce w 2005 roku i w I kwartale 2006 roku. Część klientów zmuszona będzie zrezygnować w ogóle z ubiegania się o kredyt mieszkaniowy z uwagi na brak zdolności kredytowej, a część może odejść do banków udzielających kredyty mieszkaniowe tylko w złotych. Dla tych ostatnich banków ograniczenie w Polsce udzielania kredytów walutowych będzie oznaczało wyeliminowanie z rynku części bardzo konkurencyjnej oferty kredytów mieszkaniowych, a tym samym osłabienie konkurentów, co przełoży się na wzrost akcji kredytowej w złotych a jednocześnie spadek presji konkurencyjnej na obniżanie cen kredytów mieszkaniowych i poprawienie warunków oferty kredytowej.

Pozytywną stroną ograniczenia kredytów walutowych w bankach będzie zmniejszenie ryzyka walutowego banków, co znajdzie wyraz w zmniejszeniu się ich długich pozycji walutowych. Jeżeli więc rynki zdecydują się na zabezpieczenie przed ryzykiem swoich otwartych pozycji walutowych, to koszty takiego zabezpieczenia będą niższe.

⁵ Opinia M. Kotańskiej, Goldenegg, w: E. Więclaw, Będzie trudniej o kredyty we frankach, Rzeczpospolita, 21 marca 2006 roku

⁶ M. Samcik, M. Wielgo, Bankowy szlaban na kredyty walutowe, Gazeta Wyborcza, 9.12.2005 r.



Po trzecie, w świetle znacznie lepszej jakości portfela kredytów walutowych, zaciąganych przez gospodarstwa domowe na cele mieszkaniowe, wprowadzenie ograniczeń w udzielaniu tych kredytów, nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia. Kredyty walutowe od czasu ich wprowadzenia (ich historia liczy już 10 lat) są lepiej spłacane niż kredyty w złotych, ponieważ obciążenie dla gospodarstw domowych z tytułu ich obsługi jest mniejsze niż kredytu w złotych na taką samą sumę. Ciągły wzrost udziału kredytów walutowych w należnościach banków od podmiotów niefinansowych prowadzi ponadto do poprawy jakości całego portfela kredytowego banków.

Po czwarte, należy zauważyć, że nagłe i znaczące osłabienie złotówki w stosunku do walut obcych pozostaje w ścisłym związku z sytuacją gospodarczą kraju. W takiej sytuacji należałoby oczekiwać z całą pewnością zaostrzenia polityki monetarnej naszego kraju i podwyższenia stóp procentowych, a co za tym idzie oprocentowania złotych kredytów mieszkaniowych. Tak więc ryzyko walutowe towarzyszące kredytom mieszkaniowym udzielanym w walutach obcych pozostaje w ścisłej zależności z ryzykiem stóp procentowych w przypadku złotych kredytów mieszkaniowych. Wydaje się, że w sytuacji wystąpienia powyższych niekorzystnych zmian na krajowym rynku finansowym, wzrost kosztów obsługi kredytów mieszkaniowych dotknąłby w porównywalnym stopniu konsumentów posiadających walutowe jak i złote kredyty mieszkaniowe.

Warto podkreślić, że udział zadłużenia ludności z tytułu kredytów mieszkaniowych w łącznym zadłużeniu ludności w bankach w 2005 roku kształtował się na relatywnie niskim poziomie - 36%, podczas gdy w krajach UE analogiczny wskaźnik przekracza 70%. Relacja kredytów mieszkaniowych do kredytów konsumpcyjnych w Polsce jednak systematycznie się powiększa i to w dużym stopniu dzięki kredytom walutowym na cele mieszkaniowe. Poza tym, niski udział kredytów mieszkaniowych w łącznym zadłużeniu ludności w bankach, wskazuje na wysoki potencjał wzrostu tego rynku a co za tym idzie na duże możliwości wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych. Wydaje się zatem, że ewentualne skutki wzrostu ryzyka kursowego w Polsce (szacowanego na relatywnie niskim poziomie) nie powinny stanowić istotnego ryzyka utraty zdolności kredytowej dla konsumentów.



Co więcej, całkowite zadłużenie gospodarstw domowych w sektorze bankowym w Polsce jest ciągle nieduże i nie przekracza ich 3-miesięcznych dochodów do dyspozycji, podczas gdy w większości rozwiniętych krajów UE zadłużenie to przekracza wielkość rocznych dochodów do dyspozycji. Niski poziom zadłużenia gospodarstw w Polsce, określany na podstawie danych zagregowanych, przemawia przeciwko ograniczaniu dostępu do kredytów walutowych, które odpowiadają obecnym potrzebom i możliwościom polskich gospodarstw domowych.

Warto podkreślić, że w obliczu wzrastającej świadomości finansowej konsumentów, ich zamożności oraz perspektyw rozwoju polskiej gospodarki i wejścia do strefy Euro, wprowadzanie ograniczeń w zakresie udzielania walutowych kredytów mieszkaniowych nie ma ekonomicznego uzasadnienia. Instytut popiera natomiast starania nadzoru bankowego w zakresie zwiększania przejrzystości informacyjnej dla konsumentów przy udzielaniu kredytów mieszkaniowych oraz zobowiązanie instytucji finansowych do stosowania zasad profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy (zgodnie z Rekomendacją nr 20).

Reasumując, rekomendacja S wzmocni bezpieczeństwo konsumentów na rynku kredytów mieszkaniowych. Wzrośnie bowiem poziom ochrony konsumenta na rynku kredytów mieszkaniowych w wyniku zwiększenia wymogów informacyjnych w relacjach z klientami ze strony instytucji kredytowych. Analizowana rekomendacja powinna również wpływać pozytywnie na poprawę jakości zarządzania i monitorowania ryzyka w bankach związanego z udzielaniem kredytów hipotecznych w walutach obcych. Rekomendacja S pozytywnie wpłynie zatem na bezpieczeństwo portfela kredytowego w bankach krajowych. Kontrowersyjny wydaje się natomiast zapis mówiący, że banki powinny analizować zdolność kredytową przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał kredytu jest większy o 20%. Ten zapis jest w opinii IBnGR zbyt daleko idący i prawdopodobnie ograniczy dostęp do kredytów mieszkaniowych konsumentom o relatywnie niższej zdolności kredytowej i spowoduje zmniejszenie konkurencji na rynku kredytów mieszkaniowych.



Obok przyjętej rekomendacji S nadzór bankowy rozważa wprowadzenie regulacji ilościowych w zakresie walutowych ekspozycji hipotecznych. Propozycje tych rozwiązań mają zostać przedstawione bankom w maju bieżącego roku. Zostaną one wprowadzone w trybie uchwały Komisji Nadzoru Bankowego. Zakładają one wprowadzenie dodatkowego wymogu kapitałowego dla kredytów walutowych w wysokości 8%. Jeśli suma kredytów przekroczy 300% funduszy własnych wymóg kapitałowy będzie większy. Maksymalny dopuszczalny wskaźnik LTV (ang. *loan to value*) nie będzie mógł przekroczyć 70%.

Regulacje te będą miały o wiele większy wpływ dla funkcjonowania instytucji kredytowych niż rekomendacja S. Dla banków powyższe przepisy będą oznaczały konieczność utrzymywania znacznie wyższego poziomu kapitału, co może przełożyć się na zmniejszenie atrakcyjności kredytów mieszkaniowych dla banków. Ograniczona zostanie ponadto oferta banków o wskaźniku LTV powyżej 70%. Kredytowanie przez bank nieruchomości powyżej tej granicy ma wiązać się bowiem z koniecznością utrzymywania wyższego kapitału. Byłoby także bardzo niekorzystne dla banków, gdyby regulacjami został objęty portfel już udzielonych kredytów hipotecznych. Oznaczałoby to konieczność zwiększenia kapitałów w bankach.

Propozycje powyższych regulacji oceniamy jako zbyt restrykcyjne. Portfel kredytów mieszkaniowych (szczególnie walutowych) charakteryzuje się obecnie wyższą jakością niż inne kredyty.

Wprowadzenie regulacji ilościowych może w znacznie większym stopniu wpłynąć na ograniczenie kredytów mieszkaniowych niż rekomendacja S. Ograniczy podaż kredytów mieszkaniowych o wskaźniku LTV wyższym niż 70%. Restrykcje dotkną zatem gospodarstwa domowe nie posiadające wkładu własnego na finansowanie zakupu mieszkania. Większe wymogi kapitałowe z tytułu kredytów mieszkaniowych mogą również przełożyć na wzrost kosztów kredytu, a w konsekwencji wpłynąć na ograniczenie popytu na kredyty. Warto bowiem w tym miejscu podkreślić, że popyt na kredyty mieszkaniowe w Polsce charakteryzuje się wysoką elastycznością cenową.



Istnieje także ryzyko, iż wprowadzenie nowych regulacji ilościowych KNB może przynieść efekty odwrotne od zamierzonych, czyli poprawy bezpieczeństwa na rynku kredytów mieszkaniowych. W sytuacji bowiem nad zbyt restrykcyjnych regulacji odnośnie wymogów kapitałowych przy kredytach walutowych, wystąpić może gwałtowne wyhamowanie popytu na kredyty mieszkaniowe, co przełoży się na spadek popytu konsumentów na mieszkania. W dalszym etapie należałoby oczekiwać spadku cen mieszkań na rynku, co z punktu widzenia banków i posiadanych zabezpieczeń na nieruchomościach byłoby skutkiem bardzo niekorzystnym, z uwagi na wzrost ryzyka kredytowego i zmniejszenia się wartości zabezpieczeń.