



**WYNIKI ANKIETY
NA TEMAT KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
GOSPODARSTW DOMOWYCH**

**URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO
WARSZAWA, 2011**

OPRACOWANO:
W WYDZIALE ANALIZ SEKTORA BANKOWEGO
W DEPARTAMENCIE NADZORU SEKTORA BANKOWEGO
PION NADZORU BANKOWEGO
URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO

SPIS TREŚCI

WSTĘP	5
1. ZAANGAŻOWANIE BANKÓW WOBEC GOSPODARSTW DOMOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH.....	5
1.1. Liczba kredytów mieszkaniowych na koniec 2010 r.	5
1.2. Wartość kredytów mieszkaniowych na koniec 2010 r.	6
1.3. Wskaźnik bieżący LtV na koniec 2010 r.....	7
1.4. Struktura kredytów mieszkaniowych wg roku uruchomienia.	7
1.4.1. Liczba i wartość kredytów.	7
1.4.2. Kredyty zagrożone.	8
1.4.3. Kredyty opóźnione w spłacie.	9
1.4.4. Kredyty spisane w ciężar rezerw i sprzedane.	10
2. KREDYTY MIESZKANIOWE GOSPODARSTW DOMOWYCH UDZIELONE W 2010 R.....	10
2.1. Liczba kredytów.	10
2.2. Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2010 r.	11
2.3. Wskaźnik LtV kredytów udzielonych w 2010 r.....	12
3. KREDYTY MIESZKANIOWE - PRZEWALUTOWANIA.....	13
3.1. Liczba i wartość przewalutowanych kredytów.	13
4. STRUKTURA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DENOMINOWANYCH W WALUTACH OBCYCH.	14
5. WYBRANE ELEMENTY POLITYKI KREDYTOWEJ W ZAKRESIE NOWO UDZIELANYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DLA GOSPODARSTW DOMOWYCH.	15
6. PODSUMOWANIE.....	16

WSTĘP

W kwietniu 2011 r. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego (UKNF) wysłał do banków ankietę dotyczącą kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych, stanowiącą kontynuację oraz rozszerzenie dwóch badań ankietowych skierowanych do banków w poprzednich latach (w styczniu 2009 r. oraz w styczniu 2010 r.). Celem badania było zebranie aktualnych informacji na temat kredytów mieszkaniowych udzielanych gospodarstwom domowym ich przewalutowań oraz dalsza analiza zmian zachodzących w polityce kredytowej banków.

Na ankietę odpowiedziały wszystkie badane banki komercyjne i oddziały instytucji kredytowych (37). Ankietą, w drodze konsultacji z bankami, nie objęto 6 podmiotów, dla których łączny udział w portfelu kredytów mieszkaniowych był marginalny (0,035%).

W celu uproszczenia zapisu w dalszej części materiału termin „banki” będzie dotyczył grupy instytucji objętych badaniem ankietowym.

1. ZAANGAŻOWANIE BANKÓW WOBEC GOSPODARSTW DOMOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

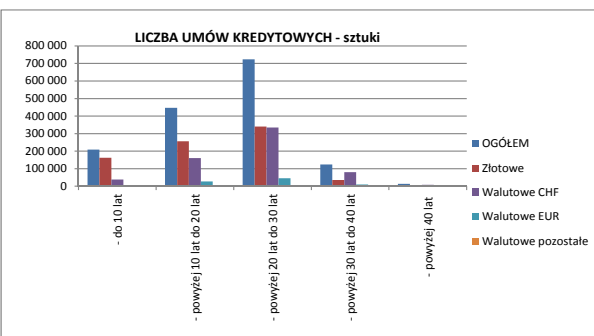
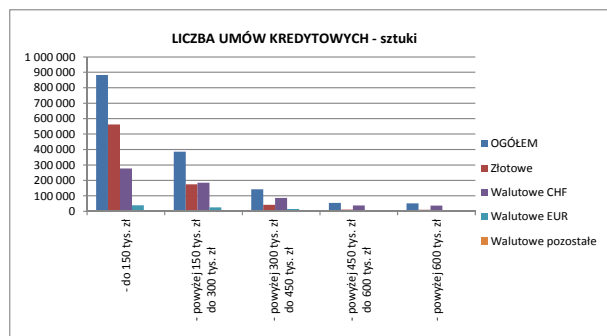
1.1. Liczba kredytów mieszkaniowych na koniec 2010 r.

Na 31.12.2010 r. w portfelach banków znajdowało się 1 516,6 tys. aktywnych umów kredytowych, z tego 717,9 tys. walutowych, głównie denominowanych w CHF (621,7 tys.).

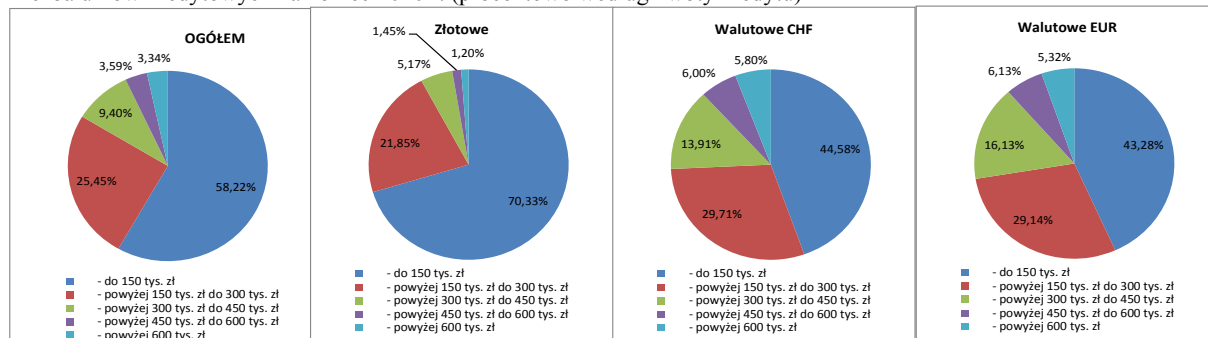
Najwięcej (882,9 tys.) umów kredytowych dotyczyło kredytów o wartości do 150 tys. zł, a wg pierwotnego okresu trwania umowy najwięcej (723,7 tys.) umów znajdowało się w przedziale od 20 do 30 lat.

Struktura liczby umów kredytowych dla gospodarstw domowych (stan na koniec grudnia 2010 r.)

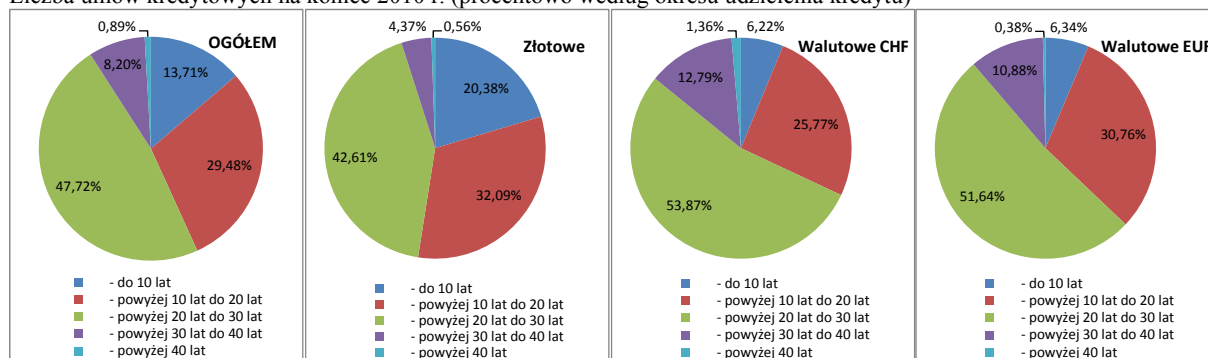
1	Kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych					
	OGÓLEM	Złotowe	Walutowe			
			Ogółem	CHF	EUR	pozostałe
2	3	4	5	6	7	
LICZBA UMÓW KREDYTOWYCH - sztuki						
Ogółem, w tym:	1 516 564	798 655	717 909	621 674	88 776	7 459
według wartości (na dzień bilansowy)						
- do 150 tys. zł	882 885	561 680	321 205	277 151	38 421	5 633
- powyżej 150 tys. zł do 300 tys. zł	385 973	174 472	211 501	184 673	25 871	957
- powyżej 300 tys. zł do 450 tys. zł	142 519	41 323	101 196	86 491	14 318	387
- powyżej 450 tys. zł do 600 tys. zł	54 475	11 558	42 917	37 307	5 446	164
- powyżej 600 tys. zł	50 712	9 622	41 090	36 052	4 720	318
według pierwotnego okresu trwania (na dzień bilansowy)						
- do 10 lat	207 996	162 731	45 265	38 639	5 625	1 001
- powyżej 10 lat do 20 lat	447 139	256 312	190 827	160 175	27 310	3 342
- powyżej 20 lat do 30 lat	723 672	340 293	383 379	334 871	45 840	2 668
- powyżej 30 lat do 40 lat	124 331	34 875	89 456	79 521	9 663	272
- powyżej 40 lat	13 426	4 444	8 982	8 468	338	176



Liczba umów kredytowych na koniec 2010 r. (procentowo według kwoty kredytu)



Liczba umów kredytowych na koniec 2010 r. (procentowo według okresu udzielenia kredytu)



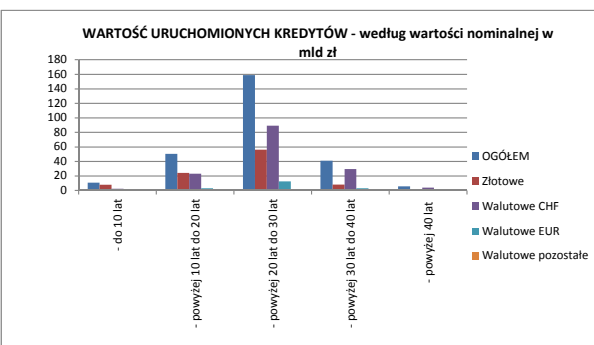
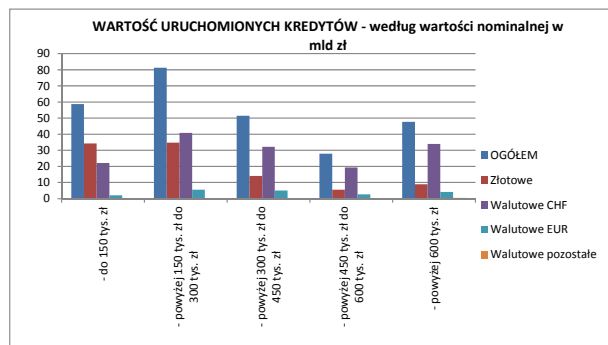
1.2. Wartość kredytów mieszkaniowych na koniec 2010 r.

Wartość uruchomionych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych na 31.12.2010 r. wyniosła 266,8 mld zł, z tego 169,1 mld zł walutowe, zwłaszcza denominowane w CHF (148,4 mld zł).

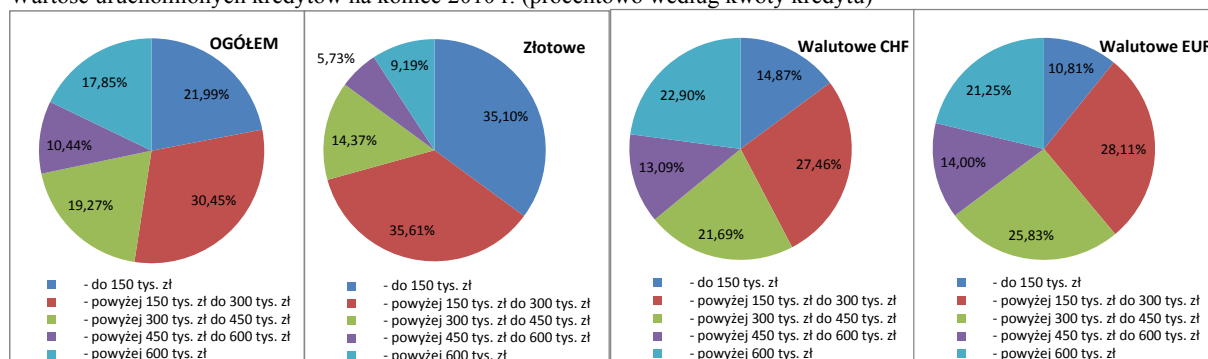
Największy wolumen tych kredytów (81,2 mld zł) znajdował się w przedziale wartości od 150 tys. zł do 300 tys. zł, natomiast uwzględniając pierwotny okres trwania umowy największy wolumen kredytów (158,8 mld zł) znajdował się w przedziale od 20 do 30 lat.

Struktura kredytów (wg wartości) dla gospodarstw domowych (stan na koniec grudnia 2010 r.)

1	Kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych					
	OGÓŁEM	Złotowe	Walutowe			
			Ogółem	CHF	EUR	pozostałe
2	3	4	5	6	7	
WARTOŚĆ URUCHOMIONYCH KREDYTÓW - według wartości nominalnej w tys. zł						
Ogółem, w tym:	266 806 798	97 700 783	169 106 014	148 427 560	19 597 968	1 080 486
według wartości (na dzień bilansowy)	x	x	x	x	x	x
- do 150 tys. zł	58 674 723	34 295 468	24 379 255	22 065 908	2 119 221	194 126
- powyżej 150 tys. zł do 300 tys. zł	81 245 710	34 791 869	46 453 841	40 757 539	5 508 758	187 545
- powyżej 300 tys. zł do 450 tys. zł	51 422 895	14 034 750	37 388 145	32 189 921	5 061 626	136 597
- powyżej 450 tys. zł do 600 tys. zł	27 844 194	5 597 667	22 246 527	19 421 856	2 743 586	81 084
- powyżej 600 tys. zł	47 619 275	8 981 029	38 638 246	33 992 337	4 164 776	481 133
według pierwotnego okresu trwania (na dzień bilansowy)	x	x	x	x	x	x
- do 10 lat	10 790 193	7 859 101	2 931 092	2 512 178	381 180	37 734
- powyżej 10 lat do 20 lat	50 443 600	24 065 928	26 377 672	22 999 796	3 165 782	212 094
- powyżej 20 lat do 30 lat	158 776 597	56 147 888	102 628 709	89 290 981	12 756 200	581 528
- powyżej 30 lat do 40 lat	40 896 410	8 101 758	32 794 652	29 527 499	3 156 427	110 726
- powyżej 40 lat	5 899 998	1 526 107	4 373 891	4 097 105	138 381	138 405



Wartość uruchomionych kredytów na koniec 2010 r. (procentowo według kwoty kredytu)



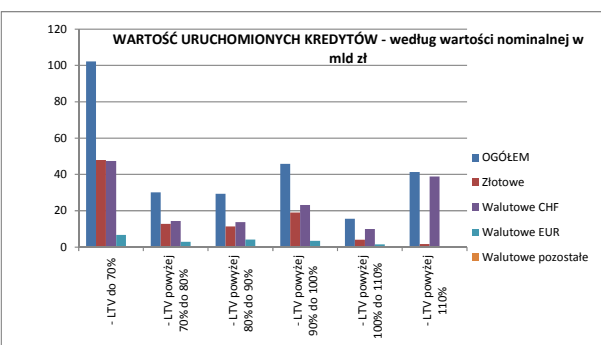
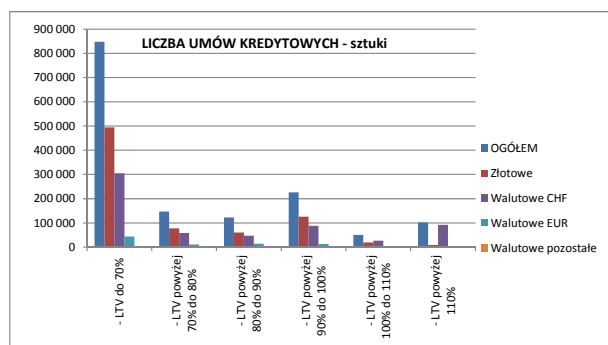
1.3. Wskaźnik bieżący LtV na koniec 2010 r.

Szacunkową wartość wskaźnika LtV przesłały 32 banki (spośród 37 odpowiadających na ankietę). Ukształtował się on w granicach od 36,7% do 137,6%. Przy czym 21 banków miało LtV w przedziale do 80% (w tym 14 z nich do 70%). W 6 bankach wyniósł on 100% i więcej.

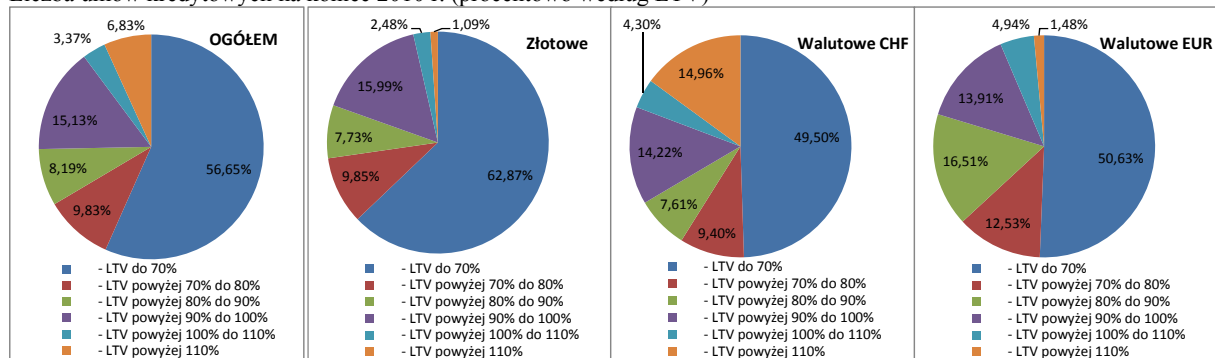
Najwięcej umów kredytowych (847,8 tys.) na koniec 2010 r. znajdowało się w przedziale LtV do 70%, także w tym przedziale był największy wolumen kredytów mieszkaniowych (102,2 mld zł).

Struktura umów kredytowych (wg relacji LtV) dla gospodarstw domowych (stan na koniec grudnia 2010 r.)

1	Kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych					
	OGÓLEM	Złotowe	Walutowe			
			Ogółem	CHF	EUR	pozostałe
2	3	4	5	6	7	
LTV - szacunkowa wartość LTV portfela kredytowego - %						
Liczba umów kredytowych (na dzień bilansowy)	x	x	x	x	x	x
- LTV do 70%	847 794	494 492	353 302	304 831	44 020	4 402
- LTV powyżej 70% do 80%	147 160	77 507	69 653	57 905	10 890	885
- LTV powyżej 80% do 90%	122 585	60 763	61 822	46 890	14 358	594
- LTV powyżej 90% do 100%	226 433	125 758	100 675	87 567	12 096	1 022
- LTV powyżej 100% do 110%	50 387	19 486	30 901	26 451	4 294	156
- LTV powyżej 110%	102 153	8 536	93 617	92 119	1 288	201
Wartość kredytów (na dzień bilansowy)	x	x	x	x	x	x
- LTV do 70%	102 249 799	47 893 617	54 356 181	47 388 232	6 642 897	332 620
- LTV powyżej 70% do 80%	30 188 199	12 818 095	17 370 104	14 334 741	2 931 547	101 976
- LTV powyżej 80% do 90%	29 338 157	11 362 810	17 975 347	13 701 131	4 160 753	112 299
- LTV powyżej 90% do 100%	45 827 175	19 067 152	26 760 023	23 180 478	3 429 913	148 752
- LTV powyżej 100% do 110%	15 642 425	4 099 823	11 542 601	9 929 452	1 547 458	64 952
- LTV powyżej 110%	41 330 741	1 682 008	39 648 733	38 867 440	481 778	296 571



Liczba umów kredytowych na koniec 2010 r. (procentowo według LtV)

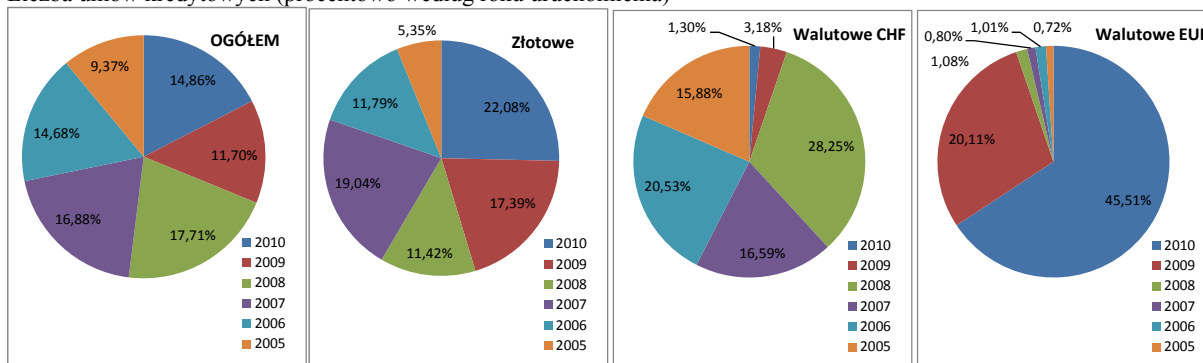


1.4. Struktura kredytów mieszkaniowych wg roku uruchomienia.

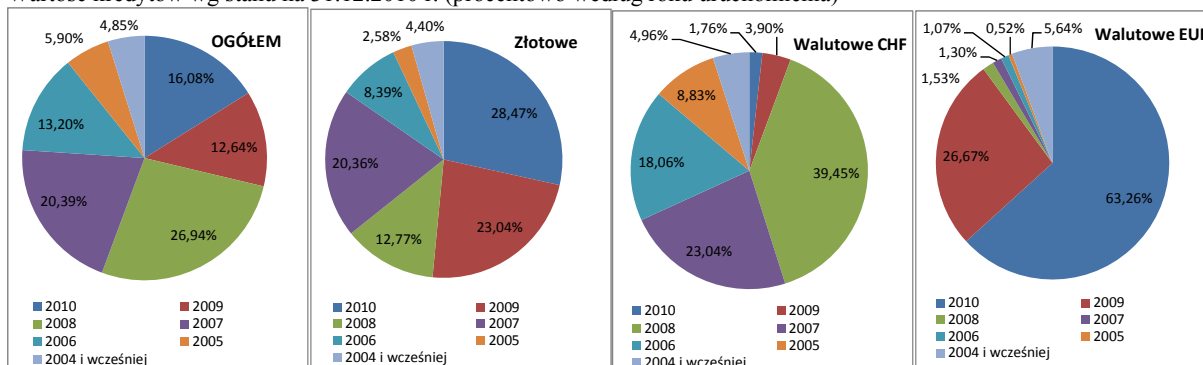
1.4.1. Liczba i wartość kredytów.

Z ogólnej liczby (1,5 mln) kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się w bilansach banków na 31.12.2010 r. najwięcej zostało uruchomionych w 2008 r. (268,6 tys., 17,7%) i w 2007 r. (256,0 tys., 16,9%). W strukturze walutowej największy odsetek (22,1%) umów kredytowych złotych pochodziło z 2010 r. natomiast denominowanych w walutach obcych (24,7%) z 2008 r.

Liczba umów kredytowych (procentowo według roku uruchomienia)



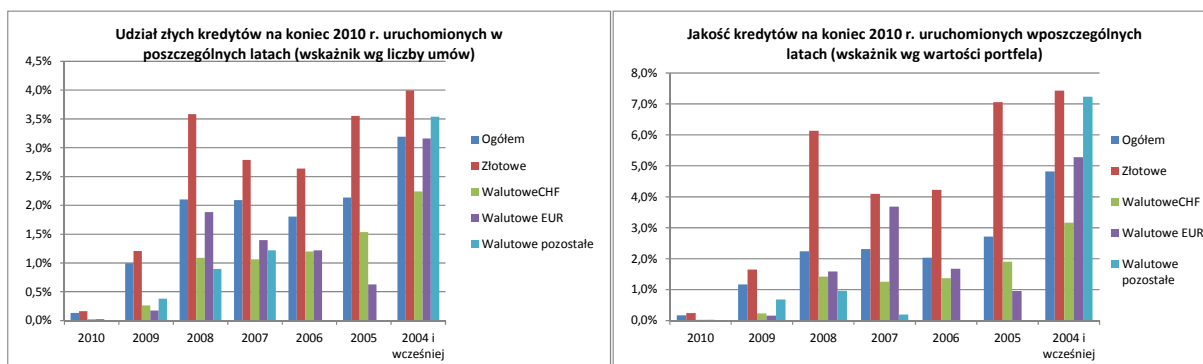
Wartość kredytów wg stanu na 31.12.2010 r. (procentowo według roku uruchomienia)



Pod względem wolumenu kredytów na koniec 2010 r., największy udział posiadały kredyty uruchomione w 2008 r. (71,9 mld zł, 26,9%) i w 2007 r. (54,4 mld zł, 20,4%). W strukturze walutowej najwięcej kredytów złotych pochodziło z 2010 r. (27,8 mld zł, 28,5%), a denominowanych w walutach obcych z 2008 r. (59,4 mld zł, 35,1%).

1.4.2. Kredyty zagrożone.

Liczba umów kredytowych zaklasyfikowanych do kategorii zagrożonych/ze stwierdzoną utratą wartości wyniosła na koniec 2010 r. 26,8 tys., a ich wartość 5,1 mld zł. Najwięcej z nich (7,2 tys.) zostało uruchomionych w 2004 r. i latach wcześniejszych oraz (5,4 tys.) w 2007 r.



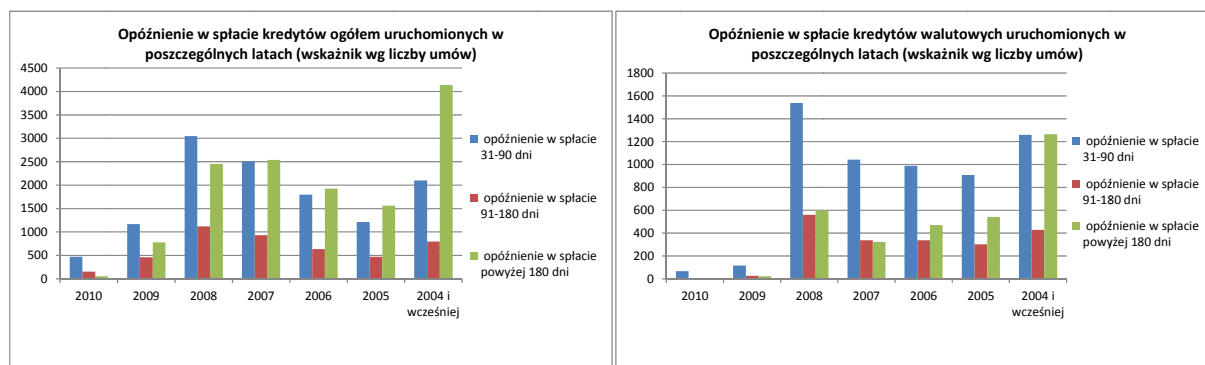
Na koniec 2010 r. najwyższe udziały (odpowiednio: 4,8% i 2,7%) kredytów zaklasyfikowanych do kategorii zagrożonych/ze stwierdzoną utratą wartości w kredytach uruchomionych w poszczególnych latach dotyczyły 2004 r. (i lat wcześniejszych) oraz 2005 r.

W strukturze walutowej najwyższy udział kredytów zaklasyfikowanych do kategorii zagrożonych/ze stwierdzoną utratą wartości w kredytach uruchomionych w poszczególnych latach dla kredytów złotych wyniósł 7,4%, a dla denominowanych w walutach obcych 3,5% dla 2004 r. (i lat wcześniejszych).

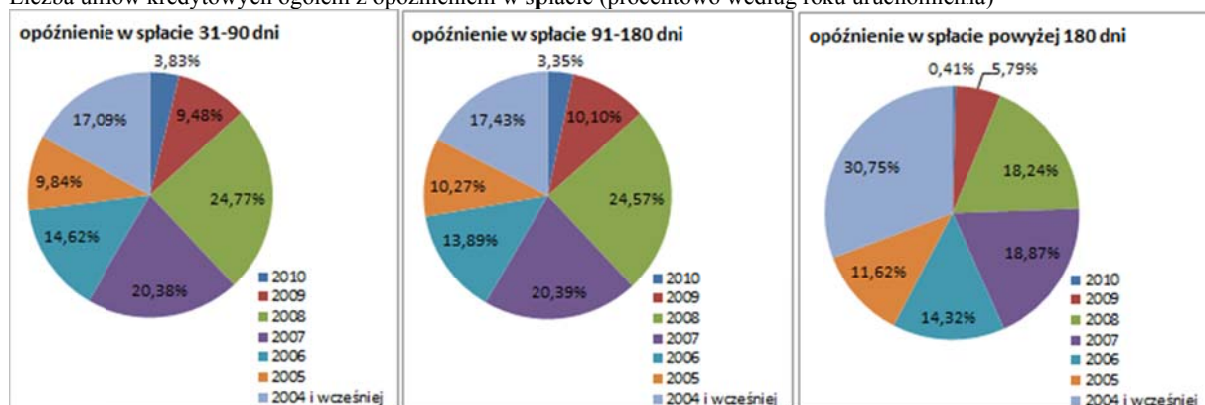
1.4.3. Kredyty opóźnione w spłacie.

W portfelach banków znajdowało się 30,3 tys. kredytów opóźnionych w spłacie (najwięcej - 44,4% opóźnionych w spłacie powyżej 180 dni i 40,6% opóźnionych od 31 do 90 dni).

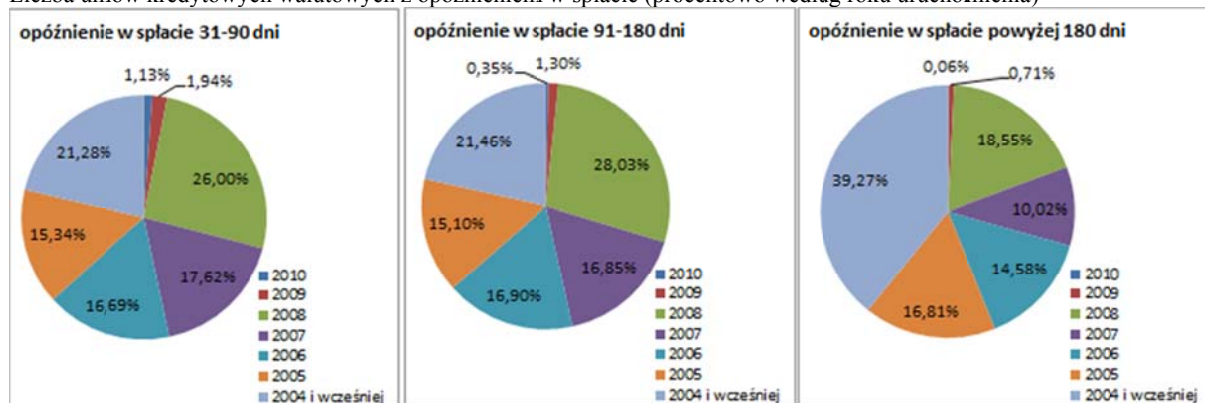
Kredyty walutowe stanowiły 36,7% (11,1 tys.) kredytów opóźnionych w spłacie.



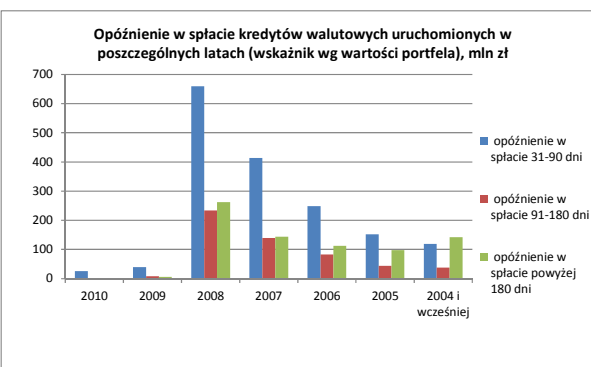
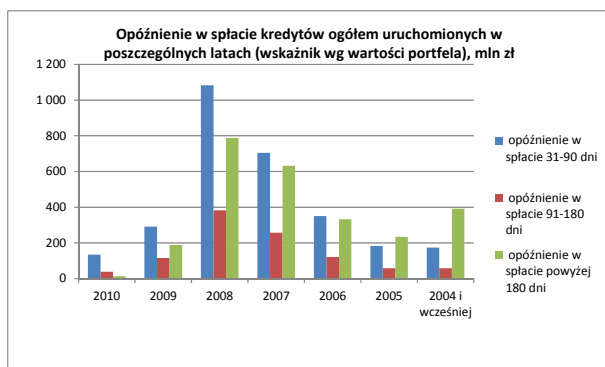
Liczba umów kredytowych ogółem z opóźnieniem w spłacie (procentowo według roku uruchomienia)



Liczba umów kredytowych walutowych z opóźnieniem w spłacie (procentowo według roku uruchomienia)



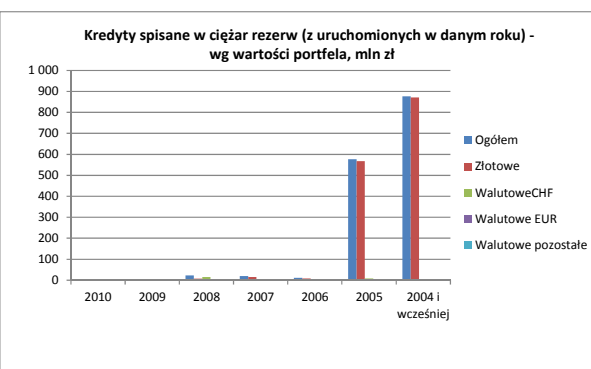
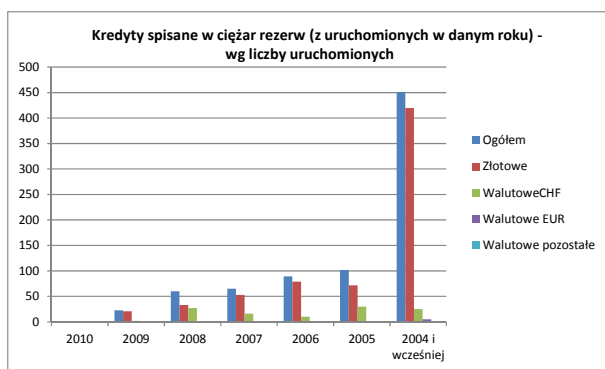
Wartość kredytów opóźnionych w spłacie wyniosła na koniec 2010 r. 6,5 mld zł (przy czym największe wolumeny 2,3 mld zł i 1,6 mld zł dotyczyły kredytów uruchomionych w 2008 r. i 2007 r.). Prawie 45% (2,9 mld zł) tych kredytów stanowiły kredyty opóźnione od 31 do 90 dni, w tym 1,1 mld zł uruchomionych w 2008 r.



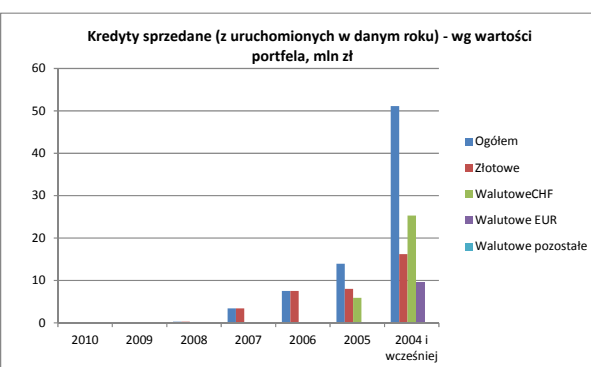
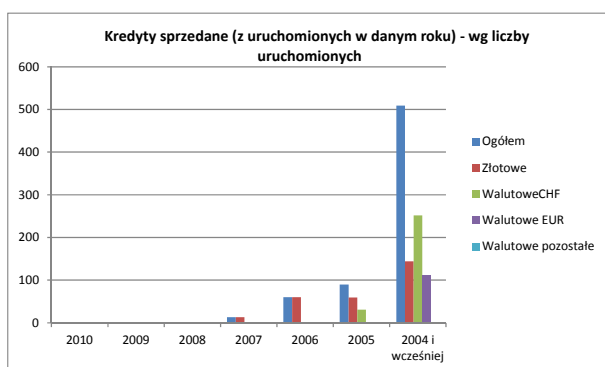
Wolumen walutowych kredytów stanowił 45,5% (2,8 mld zł) ogółu kredytów opóźnionych w spłacie.

1.4.4. Kredyty spisane w ciężar rezerw i sprzedane.

Z 37 ankietowanych banków, 16 spisało w ciężar rezerw 797 kredytów mieszkaniowych. Zdecydowaną większość (678) stanowiły kredyty złotowe o wartości na dzień spisania 1,5 mld zł.



Z kolei 10 ankietowanych banków sprzedało 673 kredyty, o wartości na dzień sprzedaży 76,2 mln zł. Zarówno w liczbie (509), jak i wolumenie (51,1 mln zł) przeważały kredyty uruchomione w 2004 r. i latach wcześniejszych.



2. KREDYTY MIESZKANIOWE GOSPODARSTW DOMOWYCH UDZIELONE W 2010 R.

2.1. Liczba kredytów.

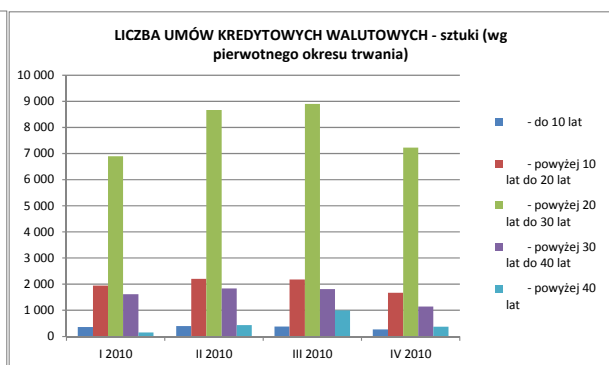
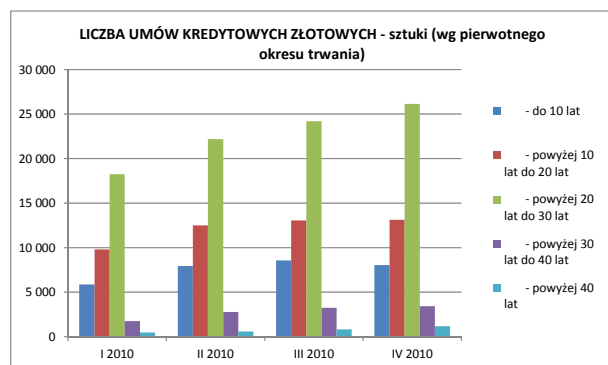
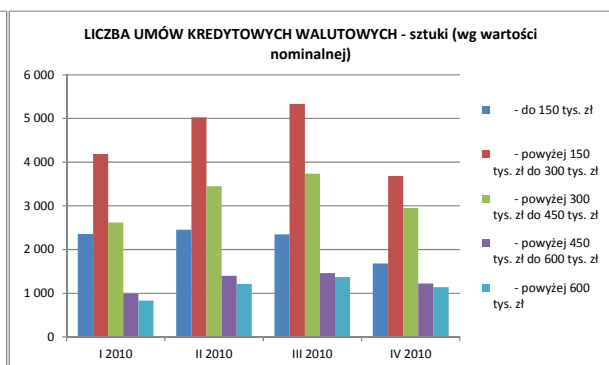
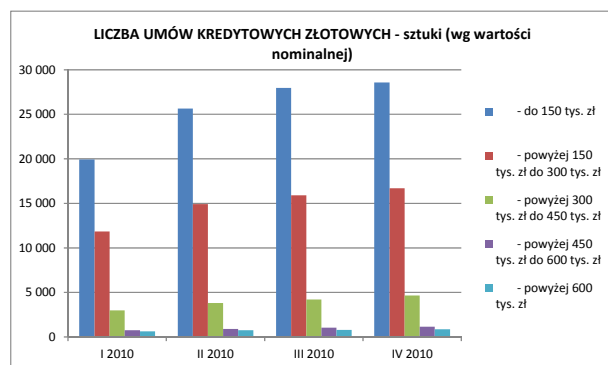
W 2010 r. ankietowane banki udzieliły 233,4 tys. kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych (w 78,8% były to umowy w PLN). Najwięcej w III i IV kwartale 2010 r. odpowiednio: 64,2 tys. i 62,6 tys. kredytów.

Najwięcej umów (47,5%) dotyczyło kredytów o wartości do 150 tys. zł, przy czym dominowały w tym przedziale kredyty złotowe (55,5%), natomiast wśród kredytów denominowanych w walutach obcych przeważały (36,9%) kredyty w przedziale od 150 tys. zł do 300 tys. zł.

Wg pierwotnego okresu trwania umowy najwięcej (122,4 tys., 52,4%) umów było udzielanych na okres od 20 lat do 30 lat.

Struktura liczby kredytów dla gospodarstw domowych udzielonych w 2010 r.

1	Kredyty udzielone w poszczególnych KWARTALACH 2010 r.											
	OGÓLEM				ZŁOTOWE				WALUTOWE			
	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	
LICZBA UMÓW KREDYTOWYCH - sztuki	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ogółem, w tym:	47 150	59 563	64 150	62 584	36 174	46 023	49 894	51 901	10 976	13 540	14 256	10 683
według wartości nominalnej	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- do 150 tys. zł	22 298	28 104	30 309	30 243	19 944	25 648	27 958	28 561	2 353	2 457	2 351	1 682
- powyżej 150 tys. zł do 300 tys. zł	16 040	19 931	21 236	20 367	11 852	14 909	15 902	16 679	4 187	5 022	5 333	3 688
- powyżej 300 tys. zł do 450 tys. zł	5 611	7 274	7 932	7 603	2 990	3 821	4 194	4 653	2 620	3 453	3 738	2 950
- powyżej 450 tys. zł do 600 tys. zł	1 735	2 300	2 502	2 369	753	904	1 038	1 148	982	1 396	1 464	1 221
- powyżej 600 tys. zł	1 467	1 953	2 171	2 002	633	741	802	860	833	1 212	1 369	1 142
według pierwotnego okresu trwania (na dzień bilansowy)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- do 10 lat	6 231	8 350	8 959	8 315	5 874	7 951	8 580	8 049	357	399	379	266
- powyżej 10 lat do 20 lat	11 768	14 709	15 246	14 790	9 821	12 506	13 070	13 118	1 948	2 203	2 176	1 672
- powyżej 20 lat do 30 lat	25 133	30 849	33 091	33 366	18 234	22 184	24 194	26 139	6 898	8 665	8 896	7 227
- powyżej 30 lat do 40 lat	3 383	4 620	5 052	4 570	1 761	2 784	3 244	3 428	1 622	1 836	1 808	1 142
- powyżej 40 lat	635	1 032	1 800	1 540	484	596	804	1 165	151	436	996	375



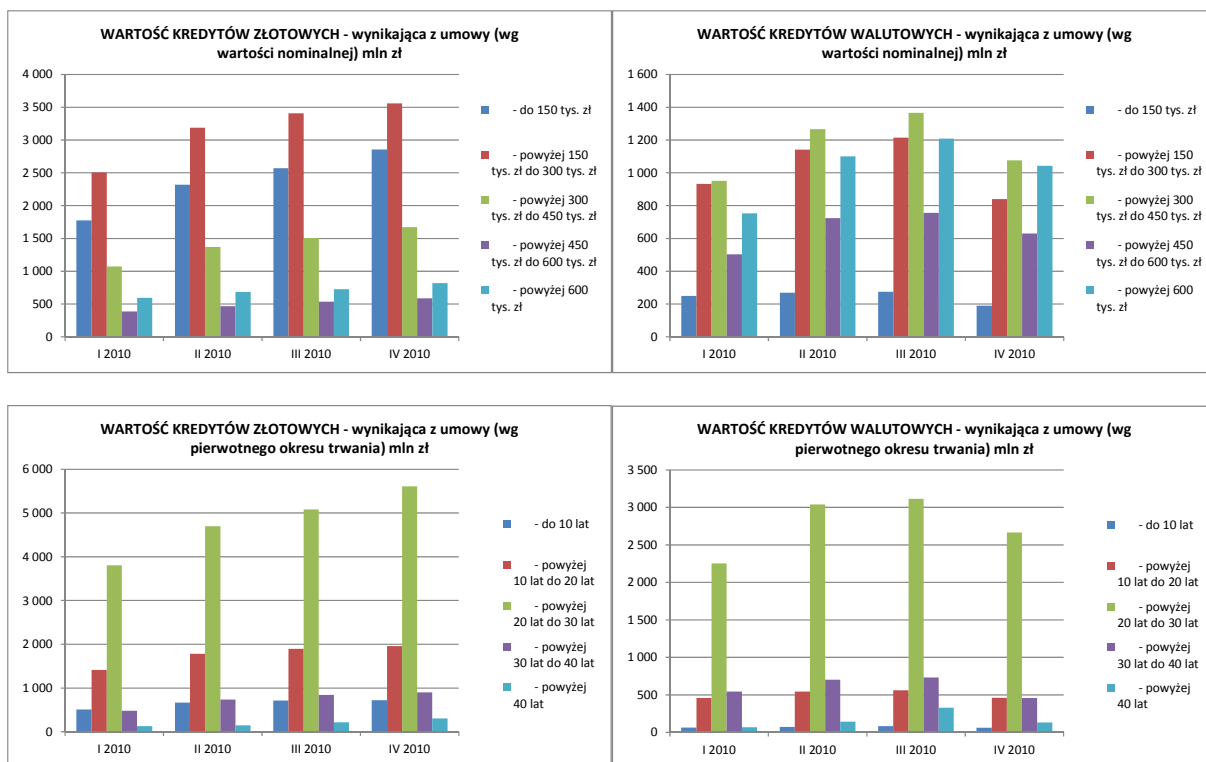
2.2. Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2010 r.

Łączna wartość (wynikająca z umowy) udzielonych w 2010 r. kredytów wyniosła 49,1 mld zł (32,6 mld zł złotych i 16,5 mld walutowe). Najwyższy wolumen (16,8 mld zł, w tym 12,7 mld zł w PLN) udzielonych kredytów dotyczył przedziału od 150 tys. zł do 300 tys. zł. W przypadku kredytów denominowanych w walutach obcych ich największy wolumen (4,7 mld zł) dotyczył przedziału od 300 tys. zł do 450 tys. zł.

Struktura wolumenu kredytów dla gospodarstw domowych udzielonych w 2010 r.

1	Kredyty udzielone w poszczególnych KWARTALACH 2010 r.											
	OGÓLEM				ZŁOTOWE				WALUTOWE			
	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	I 2010	II 2010	III 2010	IV 2010	
WARTOŚĆ KREDYTÓW WYNIKAJĄCA Z UMOWY - tys. zł	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Ogółem, w tym:	9 721 049	12 525 847	13 566 318	13 273 405	6 332 630	8 026 897	8 746 186	9 494 025	3 388 420	4 498 950	4 820 132	3 779 380
według wartości	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- do 150 tys. zł	2 023 179	2 589 044	2 844 854	3 047 175	1 773 722	2 320 488	2 570 368	2 857 267	249 456	268 556	274 488	189 908
- powyżej 150 tys. zł do 300 tys. zł	3 437 643	4 328 794	4 621 535	4 398 418	2 505 054	3 187 567	3 406 368	3 558 588	932 589	1 141 227	1 215 167	839 830
- powyżej 300 tys. zł do 450 tys. zł	2 022 757	2 634 544	2 872 421	2 747 917	1 072 075	1 368 927	1 507 248	1 672 234	950 682	1 265 617	1 365 172	1 075 682
- powyżej 450 tys. zł do 600 tys. zł	888 904	1 188 194	1 292 001	1 217 434	385 795	465 497	535 785	586 899	503 108	722 697	756 216	630 236
- powyżej 600 tys. zł	1 348 567	1 785 271	1 935 508	1 862 460	595 983	684 418	726 418	819 037	752 584	1 100 852	1 209 089	1 043 424
według pierwotnego okresu trwania (na dzień bilansowy)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
- do 10 lat	575 424	738 660	794 548	785 077	510 627	665 855	711 134	721 886	64 797	72 804	83 414	63 191
- powyżej 10 lat do 20 lat	1 869 824	2 325 626	2 456 163	2 418 478	1 409 835	1 782 163	1 894 315	1 956 884	459 988	543 464	561 847	461 594
- powyżej 20 lat do 30 lat	6 056 718	7 733 819	8 198 029	8 271 482	3 804 857	4 695 619	5 085 340	5 607 471	2 251 861	3 038 200	3 112 690	2 664 011
- powyżej 30 lat do 40 lat	1 022 768	1 437 384	1 573 842	1 359 317	477 153	734 541	840 192	901 578	545 615	702 843	733 650	457 739
- powyżej 40 lat	196 315	290 358	543 736	438 923	130 155	148 720	215 205	306 206	66 160	141 639	328 531	132 717

Wg pierwotnego okresu trwania największy wolumen kredytów w 2010 r. (30,3 mld zł, 61,6%) był udzielany na okres od 20 lat do 30 lat.

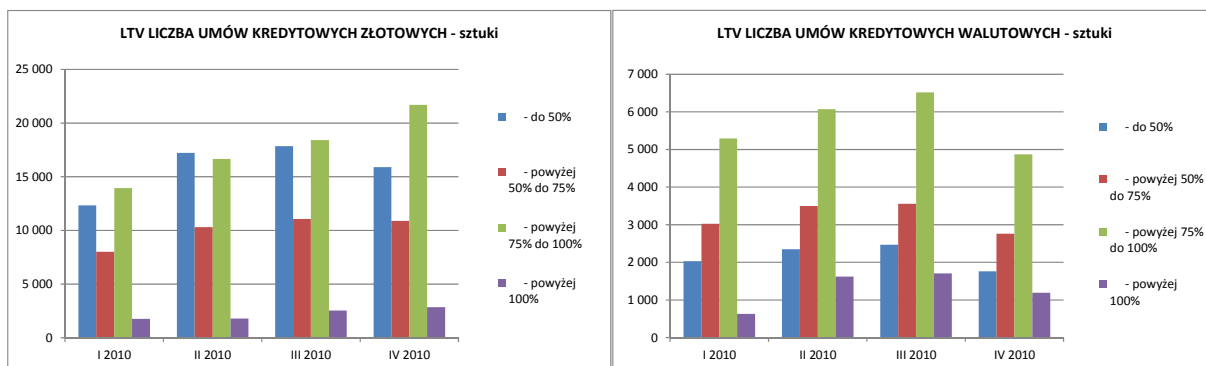


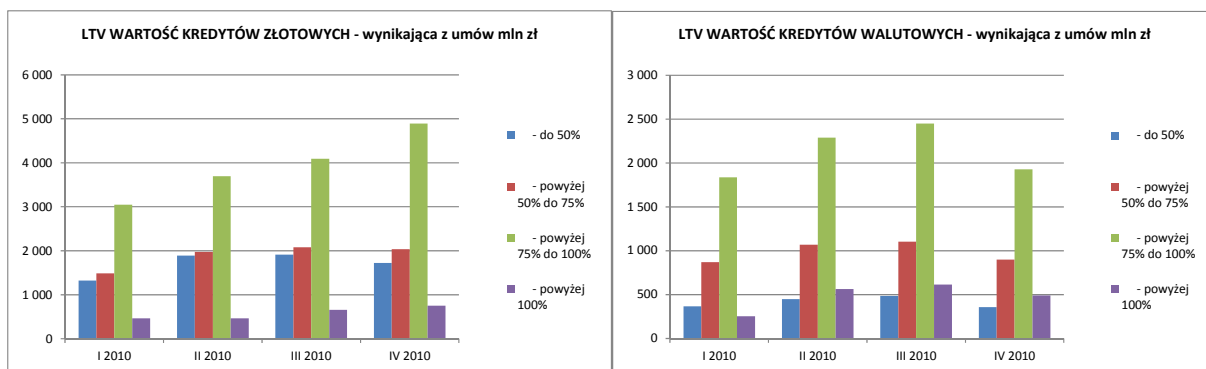
2.3. Wskaźnik LtV kredytów udzielonych w 2010 r.

Najwięcej umów kredytowych (93,5 tys, tj. 40,3%) z udzielonych w 2010 r. znajdowało się w przedziale LtV od 75% do 100%, także w tym przedziale LtV był największy wolumen kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2010 r. (24,2 mld zł).

Struktura liczby i wolumenu kredytów udzielonych w 2010 r. (wg relacji LtV) dla gospodarstw domowych

I	Kredyty udzielone w poszczególnych KWARTALACH 2010 r.											
	OGÓLEM				ZŁOTOWE				WALUTOWE			
	2010	II 2010	III 2010	IV 2010	2010	II 2010	III 2010	IV 2010	2010	II 2010	III 2010	IV 2010
1/ Liczba umów kredytowych - sztuki												
Ogółem, w tym:	46 807	59 370	64 030	61 861	35 838	45 835	49 785	51 277	10 969	13 535	14 245	10 584
- do 50%	14 351	19 570	20 316	17 660	12 324	17 220	17 848	15 898	2 027	2 350	2 468	1 762
- powyżej 50% do 75%	11 040	13 800	14 622	13 643	8 016	10 303	11 068	10 881	3 024	3 497	3 554	2 762
- powyżej 75% do 100%	19 240	22 726	24 928	26 563	13 948	16 657	18 409	21 695	5 292	6 069	6 518	4 868
- powyżej 100%	2 404	3 414	4 242	4 044	1 778	1 796	2 537	2 851	626	1 618	1 705	1 192
2/ Wartość kredytów wynikająca z umów kredytowych - tys. zł												
Ogółem, w tym:	9 604 132	12 366 060	13 377 341	13 063 117	6 275 446	7 994 372	8 721 991	9 387 042	3 328 686	4 371 688	4 655 350	3 676 074
- do 50%	1 690 485	2 337 524	2 400 956	2 080 407	1 323 069	1 888 447	1 914 055	1 723 471	367 417	449 077	486 901	356 936
- powyżej 50% do 75%	2 355 456	3 038 751	3 181 939	2 935 033	1 483 730	1 970 693	2 078 234	2 035 362	871 726	1 068 058	1 103 705	899 671
- powyżej 75% do 100%	4 881 783	5 986 901	6 538 999	6 817 797	3 046 234	3 696 743	4 089 085	4 889 734	1 835 548	2 290 159	2 449 913	1 928 063
- powyżej 100%	720 234	1 029 799	1 272 789	1 240 703	466 239	465 404	657 959	749 298	253 995	564 394	614 831	491 405



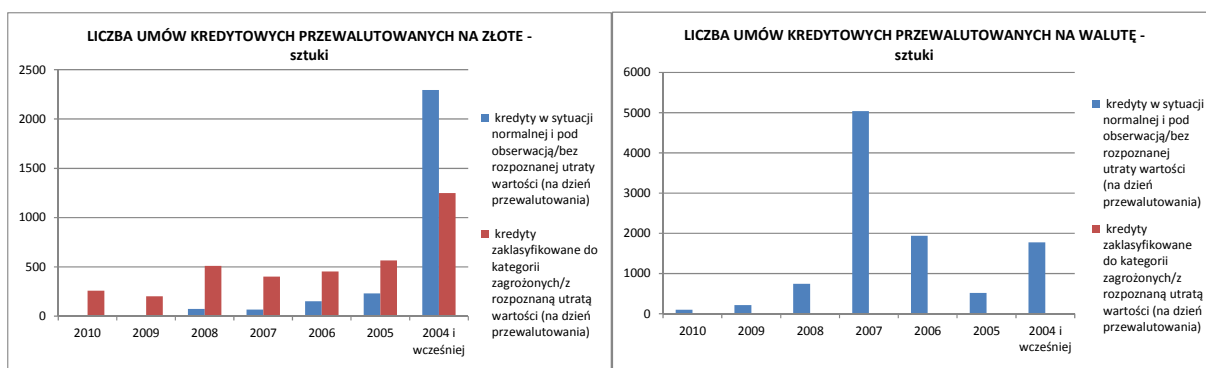


3. KREDYTY MIESZKANIOWE - PRZEVALUTOWANIA.

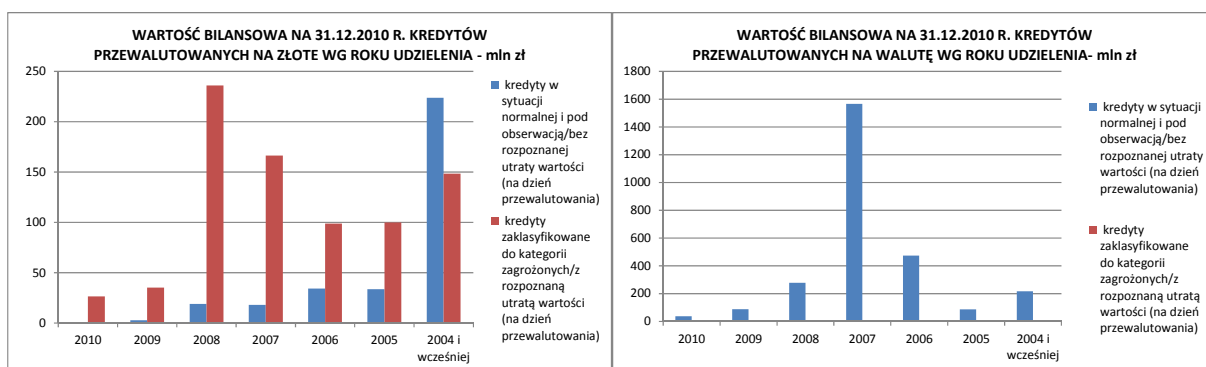
3.1. Liczba i wartość przewalutowanych kredytów.

Na koniec 2010 r. w portfelach ankietowanych banków znajdowało się 6,5 tys. kredytów przewalutowanych z walutowych na złotowe (o łącznej wartości 1,1 mld zł) oraz 10,4 tys. kredytów przewalutowanych ze złotych na walutowe (o łącznej wartości 2,8 mld zł).

Najwięcej kredytów przewalutowanych z walutowych na złotowe (3,5 tys.) pochodzi z 2004 r. i lat wcześniejszych oraz z 2005 r. (0,8 tys.). Natomiast najwięcej przewalutowanych ze złotych na walutowe (5 tys.) pochodzi z 2007 r. i 2006 r.



Ponad połowa (56,3%) kredytów przewalutowanych z walutowych na złotowe na dzień przewalutowania była zaklasyfikowana do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości, a ich wolumen stanowił aż 71% wartości przewalutowanych kredytów.



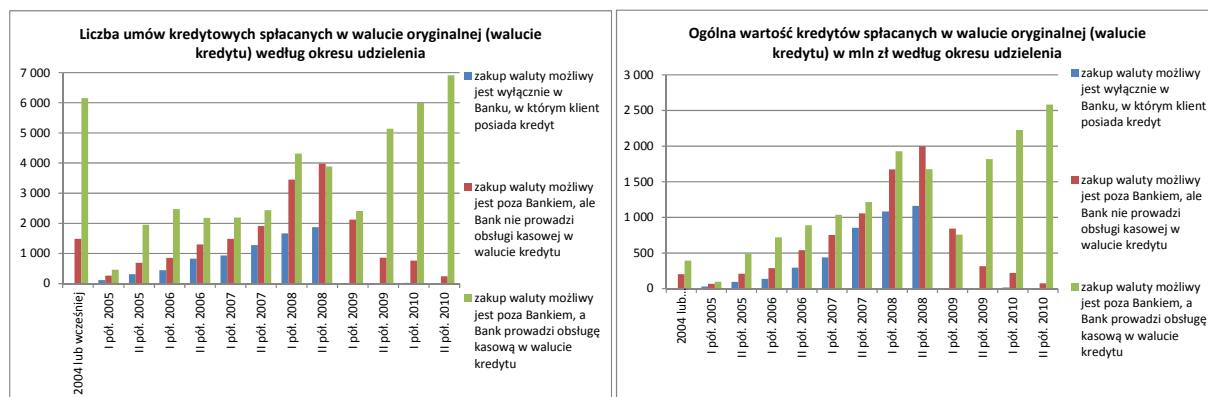
Odmierna sytuacja dotyczyła kredytów przewalutowanych ze złotych na walutowe, gdzie do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości było zakwalifikowanych 0,2% przewalutowanych kredytów, a ich wolumen stanowił zaledwie 0,4% wartości przewalutowanych kredytów.

Struktura liczby i wolumenu przewalutowanych kredytów

	Rok udzielenia kredytu						
	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004 i wcześniej
	2	3	4	5	6	7	8
LICZBA UMÓW KREDYTOWYCH - sztuki							
Kredyty przewalutowane z walutowych na złotowe, w tym:	259	211	582	467	603	795	3 543
a/ kredyty w sytuacji normalnej i pod obserwacją/bez rozpoznanej utraty wartości (na dzień przewalutowania)	1	9	73	66	151	231	2 295
b/ kredyty zaklasyfikowane do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości (na dzień przewalutowania)	258	202	509	401	452	564	1 248
Kredyty przewalutowane ze złotych na walutowe	100	215	752	5 045	1 944	521	1 782
a/ kredyty w sytuacji normalnej i pod obserwacją/bez rozpoznanej utraty wartości (na dzień przewalutowania)	100	215	749	5 038	1 940	520	1 779
b/ kredyty zaklasyfikowane do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości (na dzień przewalutowania)	0	0	3	7	4	1	3
WARTOŚĆ BILANSOWA UDZIELONYCH KREDYTÓW - tys. zł							
Kredyty przewalutowane z walutowych na złotowe, w tym:	27 179	38 139	254 981	184 289	132 936	133 487	372 112
a/ kredyty w sytuacji normalnej i pod obserwacją/bez rozpoznanej utraty wartości (na dzień przewalutowania)	679	2 908	19 062	17 954	34 133	33 513	223 818
b/ kredyty zaklasyfikowane do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości (na dzień przewalutowania)	26 500	35 231	235 919	166 335	98 803	99 973	148 294
Kredyty przewalutowane ze złotych na walutowe	37 665	88 487	283 980	1 569 310	474 387	86 328	217 595
a/ kredyty w sytuacji normalnej i pod obserwacją/bez rozpoznanej utraty wartości (na dzień przewalutowania)	37 665	88 487	278 609	1 565 999	472 952	86 227	217 300
b/ kredyty zaklasyfikowane do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości (na dzień przewalutowania)	0	0	5 370	3 311	1 435	101	295

4. STRUKTURA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DENOMINOWANYCH W WALUTACH OBCYCH.

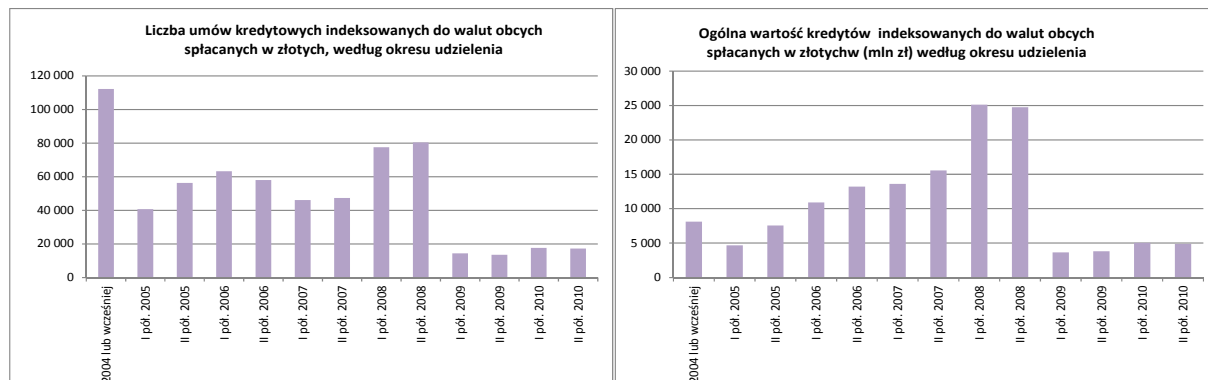
Na koniec 2010 r. w portfelach banków znajdowało się 73,4 tys. kredytów denominowanych w walutach obcych spłacanych w walucie kredytu (zgodnie z zaleceniami Rekomendacji S II), co stanowiło 10,2% całkowitej liczby umów kredytowych denominowanych w walutach obcych. Najwięcej tych kredytów (19,2 tys.) zostało udzielonych w 2008 r.



Wartość kredytów denominowanych w walutach obcych spłacanych w walucie kredytu wyniosła na koniec 2010 r. 28,2 mld zł (16,7% całkowitego wolumenu kredytów mieszkaniowych walutowych). Największy wolumen tych kredytów (9,5 mld zł) został udzielony w 2008 r.

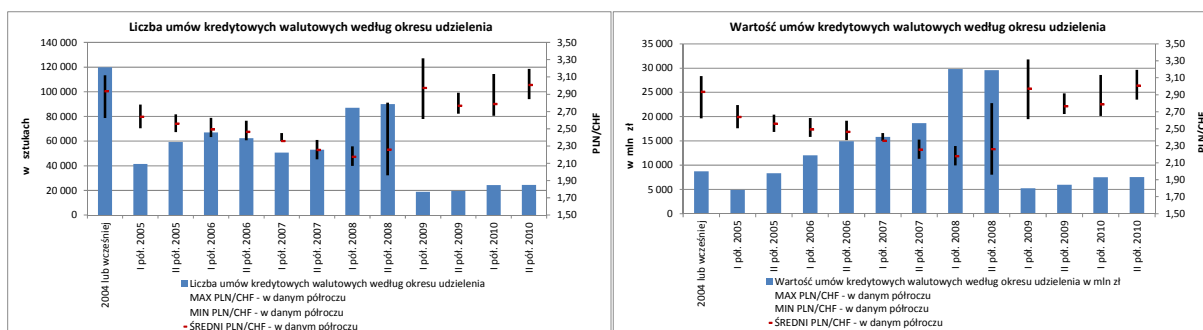
Systematycznie zwiększa się odsetek wolumenu kredytów spłacanych w walucie kredytu w relacji do ogółu kredytów walutowych udzielonych w poszczególnych latach (np. w 2009 r. i 2010 r. udział ten wynosił 33,4% i 34,0%, podczas gdy w 2007 r. i 2008 r. było to odpowiednio 15,2% oraz 16,0%).

Zdecydowana większość (89,8%) umów kredytów denominowanych w walutach obcych o łącznej wartości na koniec 2010 r. 140,9 mld zł była spłacana w złotych.



Analizując liczbę oraz wartość walutowych umów kredytowych zawartych w poszczególnych latach na tle kursu walutowego (CHF/PLN) można zauważyć, że najwięcej umów kredytowych zostało udzielonych w czasie gdy

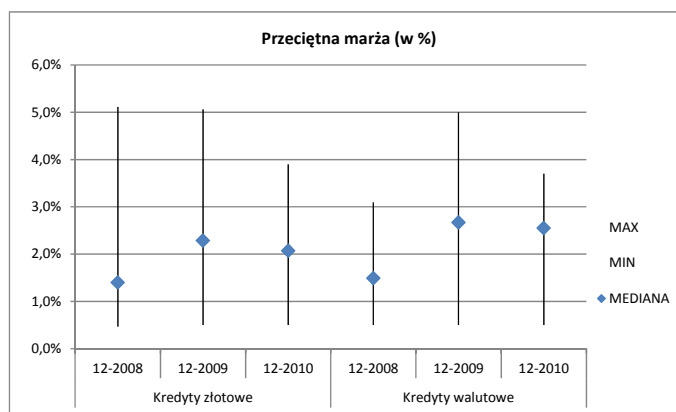
kurs PLN/CHF był na niskim poziomie (rok 2007 i 2008). Obecnie przy najwyższych w historii kursach PLN do CHF wartość tych kredytów udzielonych w okresach najniższego kursu jest znacznie wyższa.



5. WYBRANE ELEMENTY POLITYKI KREDYTOWEJ W ZAKRESIE NOWO UDZIELANYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DLA GOSPODARSTW DOMOWYCH.

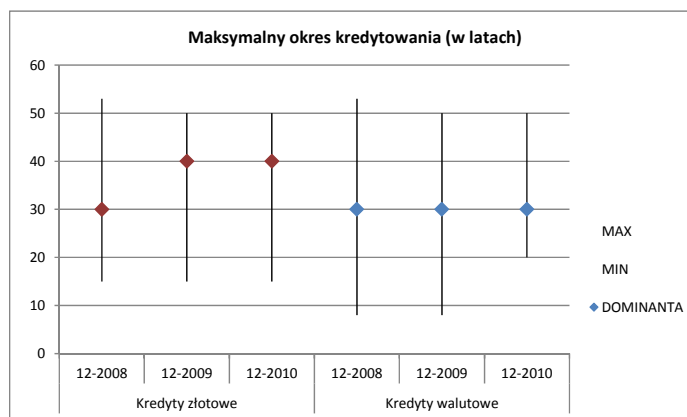
Przeciętna marża kredytów mieszkaniowych złotych w ankietyowanych bankach wahała się w przedziale od 0,50% do 3,90% w 2010 r. , a kredytów walutowych od 0,50% do 3,70%.

W porównaniu z 2009 r. jej dolny poziom nie zmienił się (0,50%) zarówno dla kredytów złotych, jak i walutowych, natomiast maksymalny obniżył się dla złotych z 5,06%, a walutowych z 5,00%.



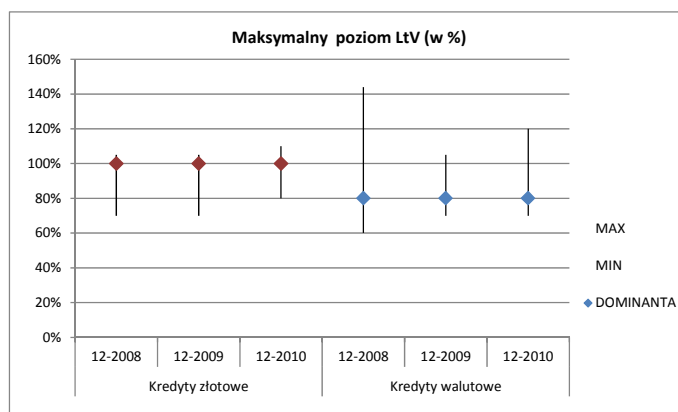
Okres na jaki ankietywane banki udzielały kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w 2010 r. wahał się od 15 do 50 lat dla kredytów złotych i od 20 do 50 lat dla walutowych.

Najwięcej (9 banków) udzielało kredytów złotych na maksymalnie 40 lat, a walutowych (8 banków) na 30 lat.



Maksymalna wielkość wskaźnika LtV w bankach w 2010 r. dla kredytów złotych wahała się od 80% do 110%, a dla walutowych od 70% do 120%.

Najwięcej (10 banków) charakteryzowało się maksymalnym LtV na poziomie 100% dla kredytów złotych, a dla kredytów walutowych (5 banków) na poziomie 80%.



Widać w porównaniu do 2009 r., że banki złagodziły politykę ostrożnościową zwiększając poziom maksymalnego LtV, zarówno dla kredytów złotych, jak i walutowych.

WERYFIKACJA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ

Jaką metodę weryfikacji wartości zabezpieczeń stosuje bank?

Z odpowiedzi udzielonych przez banki na pytania zawarte w ankiecie wynika, że zasadą jest weryfikowanie wartości nieruchomości, jeżeli ma ona stanowić zabezpieczenie kredytu bądź pożyczki. Stosowana przez banki metoda weryfikacji wartości zabezpieczeń zależy najczęściej od rodzaju oraz kwoty kredytu lub pożyczki, aczkolwiek niektóre banki jednolicie traktują zabezpieczenia wszystkich wierzycieli.

Wartość nieruchomości banki ustalają na podstawie:

- operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego; w niektórych bankach wycena taka jest dodatkowo weryfikowana przez doświadczonego pracownika,
- oszacowania wartości nieruchomości, które zwykle przeprowadza pracownik banku wykazujący się doświadczeniem i wiedzą w zakresie wyceny nieruchomości, zwykle posiłkując się danymi z porównawczej bazy cen nieruchomości, własnej lub zewnętrznej.

Najważniejszym parametrem decydującym o użyciu pierwszej albo drugiej metody jest wnioskowana kwota kredytu bądź pożyczki, a także charakter nieruchomości (mieszkalny lub niemieszkalny) oraz dostępność danych porównawczych.

6. PODSUMOWANIE.

Wartość uruchomionych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych na 31.12.2010 r. wyniosła 266,8 mld zł, z tego 63,4% stanowiły kredyty walutowe (głównie nominowane w CHF 88%).

Uwzględniając pierwotny okres trwania umowy największy wolumen kredytów (158,8 mld zł) znajdował się w przedziale od 20 do 30 lat.

Szacunkowa wartość wskaźnika LtV na koniec 2010 r. ukształtowała się w granicach od 36,7% do 137,6%. Przy czym w 21 bankach w przedziale do 80%, w 5 bankach od 80% do 100% i w 6 bankach 100% i powyżej. W przypadku kredytów o wysokim LTV pojawia się pytanie o skalę potencjalnych strat, gdyby doszło do konieczności realizacji przez banki zabezpieczeń (w postaci sprzedaży mieszkań) na masową skalę. Prowadziłoby to zapewne do załamania cen na rynku nieruchomości, a banki poniosłyby straty (jednocześnie nastąpiłby wzrost LTV pozostałego portfela). W przypadku banków posiadających bardzo duży udział kredytów walutowych skala strat byłaby istotnie wyższa.

Istotę ryzyka związanego z kredytami walutowymi uwiaryściło silne osłabienie złotego do jakiego doszło w II połowie 2008 r. i na początku 2009 r. oraz w lipcu i sierpniu 2011 r. W jego rezultacie, nastąpił skokowy wzrost zadłużenia klientów posiadających kredyt w CHF i jest wyższy niż w momencie zaciągnięcia kredytu.

Z ogólnej liczby (1,5 mln) kredytów mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się w bilansach banków na 31.12.2010 r. najwięcej (17,7%) zostało uruchomionych w 2008 r. i (16,9%) w 2007 r. W strukturze

walutowej największy odsetek (22,1%) umów kredytowych złotych został uruchomiony w 2010 r. natomiast denominowanych w walutach obcych (24,7%) w 2008 r.

Analogicznie pod względem wolumenu kredytów na koniec 2010 r., największy udział (26,9%) stanowiły kredyty uruchomione w 2008 r. i (20,4%) w 2007 r. W strukturze walutowej najczęściej kredytów złotych (27,8 mld zł, 28,5% pochodziło z 2010 r., a denominowane w walutach obcych (59,4 mld zł, 35,1%) z 2008 r.

Na koniec grudnia 2010 r. liczba umów kredytowych zaklasyfikowanych do kategorii zagrożonych/ze stwierdzoną utratą wartości wyniosła 26,8 tys. (ich wolumen wyniósł 5,1 mld zł). Najwięcej z nich (7,2 tys.) zostało uruchomionych w 2004 r. i latach wcześniejszych oraz (5,4 tys.) w 2007 r.

Wartość kredytów opóźnionych w spłacie wyniosła na koniec 2010 r. 6,5 mld zł. Prawie 45% tych kredytów stanowiły kredyty opóźnione w spłacie od 31 do 90 dni.

Przyrost zagrożonych kredytów mieszkaniowych utrzymuje się na stałym poziomie, a analiza terminowości obsługi tych kredytów nie wskazuje na zahamowanie niekorzystnych tendencji.

Należy mieć na uwadze że kredyty walutowe to przede wszystkim długoterminowe kredyty mieszkaniowe (często 30-letnie i dłuższe). Portfel kredytów mieszkaniowych jest „bardzo młody” – większość stanowią kredyty zaciągnięte w okresie ostatnich kilku lat przy relatywnie dobrej koniunkturze gospodarczej – nie można więc obecnie formułować jednoznacznych wniosków o jego jakości.

W 2010 r. ankietowane banki udzieliły 233,4 tys. kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych (w 21,2% były to umowy walutowe). Najwięcej w III i IV kwartale 2010 r. odpowiednio: 64,2 tys. i 62,6 tys. kredytów. Łączna wartość (wynikająca z umowy) tych kredytów wyniosła 49,1 mld zł (32,6 mld zł złotowe i 16,5 mld walutowe).

W portfelach ankietowanych banków na koniec 2010 r. **znajdowało się 6,5 tys. kredytów przewalutowanych** z walutowych na złotowe (o łącznej wartości 1,1 mld zł) oraz 10,4 tys. kredytów przewalutowanych ze złotych na walutowe (o łącznej wartości 2,8 mld zł).

Ponad połowa (56,3%) kredytów przewalutowanych z walutowych na złotowe na dzień przewalutowania była zaklasyfikowana do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości, a ich wolumen stanowił aż 71% wartości przewalutowanych kredytów.

Odmierna sytuacja miała miejsce w kredytach przewalutowanych ze złotych na walutowe, gdzie do kategorii zagrożonych/z rozpoznaną utratą wartości było zakwalifikowanych 0,2% przewalutowanych kredytów, a ich wolumen stanowił zaledwie 0,4% wartości przewalutowanych kredytów.

Większość banków dopuszcza przewalutowanie kredytów, jednakże poszczególne podmioty różnią się pod względem warunków realizacji tej operacji. Dominuje zasada przeprowadzania ponownej oceny kredytowej.

Przewalutowanie może nastąpić na wniosek klienta, a także z inicjatywy banku – w przypadku zaistnienia określonych okoliczności, które zazwyczaj następują z winy lub inicjatywy klienta. Niepokojącym i potencjalnie niekorzystnym dla kredytobiorców rozwiązaniem jest możliwość przymusowej zmiany waluty kredytu z obcej na krajową w sytuacji znacznej deprecjacji waluty, a zatem w momencie najmniej korzystnym dla klienta i jednocześnie w okolicznościach przez niego niezawinionych.

Na koniec 2010 r. w portfelach banków znajdowało się 73,4 tys. kredytów denominowanych w walutach obcych spłacanych w walucie kredytu (zgodnie z zaleceniami Rekomendacji S II), co stanowiło 10,2% całkowitej liczby umów kredytowych denominowanych w walutach obcych. Najwięcej tych kredytów (19,2 tys.) zostało udzielonych w 2008 r.

Przeciętna marża kredytów mieszkaniowych złotych w ankietowanych bankach wahała się w przedziale od 0,50% do 3,90% w 2010 r., a **kredytów walutowych** od 0,50% do 3,70%.

Okres na jaki ankietowane banki udzielały kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w 2010 r. wahał się od 15 do 50 lat dla kredytów złotych i od 20 do 50 lat dla walutowych.

Maksymalna wielkość wskaźnika LtV w bankach w 2010 r. dla kredytów złotych wahała się od 80% do 110%, a dla walutowych od 70% do 120%.

Weryfikacja wartości zabezpieczeń dokonywana jest zarówno na etapie udzielania kredytów, jak i w trakcie obowiązywania umowy kredytowej. Przed udzieleniem kredytu stosowane są zarówno operaty szacunkowe sporządzane przez rzeczoznawcę, jak i oszacowania wartości nieruchomości przez pracowników banków. W trakcie późniejszej aktualizacji wyceny wykorzystuje się analizę porównawczą, wskaźniki indeksacyjne, zewnętrzne bazy danych o cenach nieruchomościach, a w szczególnych przypadkach – zwłaszcza w sytuacji

znaczącego spadku cen nieruchomości lub wysokiego początkowego wskaźnika LtV – także ponowną wycenę przez rzeczoznawcę.

Coraz istotniejsze staje się też **ryzyko nadmiernej koncentracji produktowej przejawiające się wysokim udziałem kredytów mieszkaniowych w bilansach banków** zajmujących kluczową pozycję na rynku. Banki te uzależniły swoją przyszłą sytuację finansową od jakości portfela kredytów mieszkaniowych i sytuacji na rynku nieruchomości, a ze względu na wysoki udział kredytów walutowych również od sytuacji na rynku walutowym i poziomu stóp procentowych kształtowanych przez zagraniczne władze monetarne. Trzeba dodać, że dane nadzoru bankowego wskazują na to, że jakość kredytów złotych i walutowych jest zbliżona, a statystycznie wysoki udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów złotych wynika z przewalutowania części zagrożonych kredytów walutowych na złote. Odpowiedzią na poziomie regulacyjnym, na zidentyfikowane niekorzystne zjawiska i potencjalne zagrożenia, było uchwalenie przez KNF nowelizacji Rekomendacji S oraz zmiana uchwały KNF nr 76/2010 polegająca na podwyższeniu, z preferencyjnego poziomu 75% do bazowego poziomu 100%, wagi ryzyka dla ekspozycji walutowych.



URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO
Plac Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa

tel. (+48 22) 262-50-00
fax (+48 22) 262-51-11 (95)
e-mail: knf@knf.gov.pl

www.knf.gov.pl