

**FINANSOWANIE  
NIERUCHOMOŚCI PRZEZ BANKI  
W POLSCE**

**Stan na czerwiec 2007 r.**

Komisja Nadzoru Bankowego

Warszawa, październik 2007

# GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

Spis treści.....	str.2
Synteza .....	3
I.    Wstęp.....	21
1. Sytuacja na światowych rynkach nieruchomości.....	21
2. Sytuacja na europejskim rynku nieruchomości.....	24
3. Rynek nieruchomości w Polsce.....	32
4. Finansowanie nieruchomości w Polsce .....	36
II.   Finansowanie nieruchomości przez sektor bankowy.....	40
1. Koncentracja w zakresie finansowania nieruchomości w Polsce.....	40
2. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości – ogółem.....	42
3. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe.....	46
4. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe.....	49
III.  Finansowanie nieruchomości przez banki hipoteczne.....	52
1. Banki hipoteczne w Polsce.....	52
2. Specyfika działalności banków hipotecznych.....	53
3. Udział banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości w Polsce.....	54
4. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne – ogółem.....	55
5. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe - udzielonych przez banki hipoteczne.....	58
6. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe udzielonych przez banki hipoteczne.....	60
7. Emisje listów zastawnych.....	62
IV.   Działania podejmowane przez nadzór bankowy.....	63
1. Działania regulacyjne.....	63
2. Działania inspekcyjne.....	71
3. Działania analityczne.....	79
V.    Szanse dla systemu bankowego związane z finansowaniem nieruchomości.....	82
VI.   Zagrożenia dla systemu bankowego.....	83

## **Synteza**

Duże zainteresowanie inwestorów rynkiem nieruchomości w ostatnich latach znalazło odzwierciedlenie zarówno w znacznym wzroście kwot kredytów na nieruchomości, jak i wzroście cen nieruchomości. Istotna skala tych zjawisk spowodowała, że MFW już w 2003 r. i wiosną 2004 r. wystosował ostrzeżenia, że wzrost stóp procentowych może spowodować trudności ze spłatą kredytów, co negatywnie wpłynie na wydatki konsumentów i globalny wzrost gospodarczy.

W tym kontekście na szczególną uwagę zasługuje rozwój sytuacji w zakresie kredytów hipotecznych w ostatnich latach w USA. W celu ratowania gospodarki amerykańskiej przed recesją Bank Rezerw Federalnych od 2001 r. dokonał serii obniżek stóp procentowych. Tani kredyt spowodował ogromny przyrost udzielanych kredytów hipotecznych, a wzmożona konkurencja na rynku przyczyniła się do rozluźnienia wymogów oceny zdolności kredytowej kredytobiorców. Kredyty o podwyższonym ryzyku i z wyższą marżą banku zaklasyfikowane zostały do sektora sub-prime. Refinansowanie akcji kredytowej następowało poprzez emisje papierów wartościowych opartych na kredytach hipotecznych (mortgage backed securities). Od roku 2004 nastąpiła seria podwyżek stóp procentowych w USA. Miała ona powstrzymać wzrost inflacji. Spowodowała również istotną zmianę sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Pięciokrotnego wzrostu stopy procentowej nie wytrzymało wielu kredytobiorców, którzy masowo zaprzestali obsługi swoich kredytów hipotecznych. W rezultacie tego obligacje hipoteczne znajdujące się w portfelach wielu instytucji straciły swoją wartość. Spowodowało to między innymi spektakularną plajtę dwóch funduszy hedgingowych banku inwestycyjnego Bear Stearns, problemy płynnościowe największego amerykańskiego kredytodawcy hipotecznego Countrywide Financial Corp., upadłość American Home Mortgage - jednego z największych w USA niezależnych kredytodawców<sup>1</sup>, zamknięcie przez Capital One Financial swojej firmy hipotecznej GreenPoint Mortgage, sprzedającej kredyty pośrednikom. Problemy amerykańskiego rynku hipotecznego spowodowały również ogromne zawirowania na światowym rynku kapitałowym. Spadki akcji instytucji finansowych, które podejrzewane były o

---

<sup>1</sup> Podmiot ten udzielił w roku 2006 kredytów hipotecznych na kwotę 60 mld dolarów.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

zaangażowanie w amerykańskie obligacje hipoteczne, pociągały w dół główne indeksy giełdowe.

Również wielu europejskich inwestorów, którzy nabyli papiery wartościowe związane z amerykańskim rynkiem kredytów sub-prime, odczuło skutki kryzysu na tamtejszym rynku. Dotyczy to między innymi IKB Deutsche Industriebank<sup>2</sup>, który zmuszony był zwrócić się o pomoc rządową, niemiecki bank państwowy Sachsen LB, który został dofinansowany i Deutsche Postbank, który stracił kilkadziesiąt milionów euro. Również francuski bank BNP Paribas zamroził aktywa należących do niego trzech funduszy. Informacja z BNP Paribas pogłębiła zawirowania na światowym rynku kapitałowym i międzybankowym. Sytuacja ta zmusiła Europejski Bank Centralny do „nieograniczonej operacji” w celu poprawienia płynności na rynku. Do działań tych przyłączyły się także inne banki centralne (między innymi w USA, Kanadzie, Japonii, Australii).

W najnowszym raporcie opublikowanym przez agencję ratingową Fitch Ratings stwierdzono, że najbardziej narażone na kryzys gospodarczy związany z załamaniem się rynku nieruchomości są: Francja, Wielka Brytania, Dania, Nowa Zelandia. Jeżeli chodzi o ryzyko wystąpienia kryzysu gospodarczego wywołanego przez kryzys na rynku nieruchomości, to według Fitch Ratings największym tego typu ryzykiem obarczone są gospodarki Nowej Zelandii, Danii, Wielkiej Brytanii. Jeżeli w państwach tych nastąpi spadek cen nieruchomości a stopy procentowe będą dalej rosły, to istnieje prawdopodobieństwo, że kryzys na rynku nieruchomości przełoży się na gospodarki tych państw.

W ostatnich latach w państwach UE niski poziom stóp procentowych wpływał na wzrost kredytów dla gospodarstw domowych. Jednakże należy zauważyć, że roczna stopa wzrostu kredytów dla gospodarstw domowych w strefie euro spadła do 8,2% na koniec 2006 r. z poziomu 9,4% na koniec 2005 r.<sup>3</sup> Dynamika kredytów dla gospodarstw domowych była stymulowana głównie popytem na kredyty na nieruchomości mieszkaniowe. Zadłużenie z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w strefie

---

<sup>2</sup> Na początku sierpnia 2007 r. agencja ratingowa Moody's Investors Service obniżyła rating finansowy banku z C na D

<sup>3</sup> EBC Raporty Roczne.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

euro ukształtowało się w kwietniu 2007 r. na poziomie 3,29 bln euro. Osiągnęło ono różny poziom w poszczególnych krajach UE.

Kredyty na cele mieszkaniowe w strefie euro charakteryzowała słabnąca, ale wciąż wysoka dynamika wzrostu. W kwietniu 2007 r. ich roczny wzrost wyniósł 8,6% (w grudniu 2006 r. 9,6%). W większości nowych krajów członkowskich UE (zwłaszcza Litwa, Łotwa i Estonia), wysoka dynamika kredytów na nieruchomości mieszkaniowe spowodowana jest szybkim wzrostem kredytów walutowych, które rosą zdecydowanie szybciej niż kredyty udzielane w walucie krajowej. Ryzyko wynikające z tego tytułu podkreślają między innymi agencje ratingowe. Np. według Standard & Poor's wysokie ryzyko wynikające z kredytowania w walutach obcych występuje na Węgrzech i w Rumunii, średnie w Polsce i Chorwacji, niskie w Bułgarii, Słowenii, Czechach i na Słowacji<sup>4</sup>.

Wysoka, ogólna dynamika kredytów w strefie euro zaciera nieco różnice między stopami ich wzrostu w poszczególnych krajach strefy. Wynikają one z wielu czynników, w tym zwłaszcza z różnic w sytuacji finansowej gospodarstw domowych, różnic w strukturze rynków finansowych (szczególnie w przypadku kredytów hipotecznych) oraz zakresu oddziaływania podstawowych czynników ekonomicznych determinujących ilość kredytów zaciąganych przez gospodarstwa domowe – np. dynamiki rynków nieruchomości i cen nieruchomości mieszkaniowych. Istotną rolę odgrywają również takie czynniki, jak zróżnicowanie dochodów i konsumpcji, sytuacja demograficzna, wielkość rynków nieruchomości, struktura własności nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych krajach, ulgi podatkowe związane ze spłatą odsetek od kredytów, objęcie zysków z inwestycji w nieruchomości podatkiem od zysków kapitałowych, sekurytyzacja kredytu hipotecznego.

Szybki wzrost kredytów na cele mieszkaniowe, stymulowany głównie dużym popytem ze strony gospodarstw domowych, był również związany z pewnym łagodzeniem kryteriów stosowanych przez banki przy ich udzielaniu. Łagodzenie kryteriów kredytowych oraz wysoki popyt odzwierciedlają wciąż korzystną ocenę perspektyw rynku mieszkaniowego zarówno przez banki, jak i kredytobiorców.

---

<sup>4</sup> Standard & Poor's; The Foreign Currency Gamble – Rising Risks For Banks In Central And Southeast Europe, 24 sierpień 2006 r.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

Mimo że w ostatnich latach postępowała liberalizacja rynków finansowych i wzrost konkurencji między pośrednikami finansowymi, wpływ tych zmian na rynki finansowe był różny w poszczególnych krajach zależnie od punktu wyjścia oraz tempa i zakresu dokonanych reform. Spowodowało to np. większą redukcję marż odsetkowych i innych kosztów kredytowania oraz pojawienie się w niektórych krajach szerszej oferty bardziej nowatorskich i zróżnicowanych produktów hipotecznych, co pozwoliło większej liczbie gospodarstw domowych uzyskać finansowanie na cele mieszkaniowe.

Rosnąca kwota kredytów hipotecznych, które stanowią znaczną część kredytów dla gospodarstw domowych, w naturalny sposób wpływa na dynamikę wzrostu cen na rynkach nieruchomości mieszkaniowych. Poziom cen nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro jest istotnym wskaźnikiem wykorzystywanym w analizach przeprowadzanych na potrzeby prowadzenia wspólnej polityki pieniężnej. Zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych mają istotny wpływ na aktywność gospodarczą i zmiany cen. W szczególności wpływają one na decyzje gospodarstw domowych dotyczące zaciągania kredytów i spożycia. Utrzymujące się wysokie ceny nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro zwiększyły ich znaczenie w ostatnich latach. Niektóre wskaźniki w wielu państwach członkowskich sugerują, że ceny te mogą być przeszacowane<sup>5</sup>. Należy jednak zwrócić uwagę, że wskaźniki cen nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro w dalszym ciągu są obciążone znaczną niepewnością. Niepewność ta wynika głównie z utrzymującego się niejednorodnego charakteru wskaźników krajowych uwzględnianych w szacunkach dla strefy euro. Główne wskaźniki w niektórych krajach ciągle obejmują jedynie ceny domów w przeciwieństwie do wskaźników uwzględniających zarówno domy, jak i mieszkania. W innych krajach uwzględniany jest wyłącznie rynek pierwotny, zamiast zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego.

Rynek kredytów hipotecznych w strefie euro jest nadal niejednorodny z punktu widzenia refinansowania. Występuje finansowanie depozytami, papierami wartościowymi zabezpieczonymi hipoteką (*mortgage covered bond*) lub papierami wartościowymi opartymi na kredytach hipotecznych (*mortgage-backed securities*). Oprocentowanie kredytów hipotecznych waha się w zależności od cech produktów, okresów, stosowanej stopy procentowej i preferencji klientów (w tym różne okresy kredytowania oraz różne

---

<sup>5</sup> Biuletyny Miesięczne EBC -2006, 2007

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

relacje wartości kredytu do wartości nieruchomości, na której został zabezpieczony – LTV - jak również roli regulacji rządowych).

EBC w swoich okresowych raportach zwraca uwagę, że wzrastające kredytowanie nieruchomości mieszkaniowych i dynamika wzrostu cen na rynku nieruchomości powinny być dokładnie monitorowane.

Wysoka dynamika kredytów w Polsce wynika z niskiego ubankowienia gospodarki (efekt niskiej bazy) i jest charakterystyczna dla wielu innych krajów regionu. Dla porównania relacja aktywów do PKB w Polsce wynosi ok. 66% (w innych krajach regionu kształtuje się w granicach 75%-140%), podczas, gdy krajach starej UE wynosi przeciętnie ok. 330% (150%-2500%). Z kolei udział kredytów dla sektora niefinansowego w Polsce wynosi ok. 34% PKB, podczas gdy w krajach „starej” UE ok. 92% (60%-163%). W końcu kredyty na nieruchomości w Polsce stanowią ok. 12% PKB, podczas, gdy w krajach „starej” UE ok. 48% (17%-98%). Z drugiej strony należy jednak mieć na uwadze, że utrzymanie się w kolejnych okresach tak wysokiej dynamiki wzrostu kredytów jak w latach 2005-2006 i na początku 2007 r., może przyczynić się do powstania nierównowagi w skali makroekonomicznej (w tym zawyżonej wyceny aktywów – m.in. na rynku nieruchomości) oraz stanowić zagrożenie dla stabilności systemu finansowego w okresie pogorszenia koniunktury. Nadzór bankowy uważnie śledzi te zjawiska.

Głównymi czynnikami determinującymi wzrost udzielanych kredytów na nieruchomości w Polsce jest wciąż niezaspokojony popyt na nieruchomości mieszkaniowe i stosunkowo niska stopa oprocentowania kredytów. Dodatkowo, wzrost zainteresowania inwestycjami w nieruchomości stymulowany był także spekulacjami odnośnie do poziomu cen nieruchomości po wejściu Polski do UE, zapowiedziami podwyższenia podatku VAT na usługi i materiały budowlane. W 2006 r. koniunktura na kredyty na finansowanie nieruchomości podgrzewana była publikowanymi w mediach informacjami o planowanych ograniczeniach w dostępności kredytów walutowych, które wprowadziła wydana przez Komisję Nadzoru Bankowego i obowiązująca od 1 lipca 2006 r. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Istotną rolę odegrały wprowadzane i planowane zmiany w obowiązujących przepisach prawa. Chodzi tu w szczególności o zmiany podatkowe dotyczące nieruchomości – zastąpienie 10% podatku od wartości sprzedaży nieruchomości 19% podatkiem od zysku ze sprzedaży (od 1 stycznia 2007 r.) oraz dyskusje dotyczące definicji

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

„budownictwa społecznego”, która według wstępnej wersji pozwoli na utrzymanie niższej 7% stawki VAT na mieszkania do 120 metrów kwadratowych i domy do 220 metrów kwadratowych (budowane przez deweloperów)<sup>6</sup>. Definicja ta nie obejmuje budowy „systemem gospodarczym”. Uchwalona została również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia dokonanie wykupu mieszkań spółdzielczych przez lokatorów, po spłaceniu nominalnej kwoty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę nieruchomości i umorzonego przez państwo w latach 70 i 80. Spółdzielcy uzyskają w ten sposób własnościowe prawo do lokalu. Ustawa umożliwi wykup mieszkania za kwotę rzędu kilkuset złotych za mieszkanie. Według szacunków ustawa dotyczy około 900 tys. mieszkań.

W ocenie wielu analityków, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, należy oczekiwać dalszego rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Ocenę taką prezentują nie tylko funkcjonujący dotychczas w Polsce kredytodawcy. Wskazuje na to również wzrost zainteresowania tym rynkiem ze strony zagranicznych instytucji finansowych, które po przystąpieniu Polski do UE zamierzają angażować się między innymi w finansowanie nieruchomości w Polsce.

Coraz bardziej widoczna jest również działalność funduszy inwestujących w nieruchomości.

Zauważalna jest coraz większa aktywność zagranicznych deweloperów w Polsce. W obawie przed ewentualnymi negatywnymi skutkami dotychczasowego gwałtownego rozwoju rynku nieruchomości we własnych krajach szukają oni okazji w Polsce, gdzie oczekują większych zysków niż na rodzimych rynkach. Najbardziej aktywni są deweloperzy z Hiszpanii, Francji, Irlandii i Izraela.

Rynek nieruchomości w Polsce znajduje się ciągle w fazie transformacji. Wiele zachodzących na nim zjawisk nie zostało jeszcze dostatecznie rozpoznanych i uregulowanych (np. kwestie własnościowe nieruchomości). Powoduje to, że poszczególne jego segmenty charakteryzują się ciągle podwyższonym ryzykiem. Niejednorodność tego rynku, długookresowy charakter zachodzących na nim zjawisk i brak długookresowych doświadczeń jego uczestników (w tym banków) powoduje, że ciągle nie jest on

---

<sup>6</sup> Definicja przyjęta przez Sejm w dniu 05.09.2007 r. objęła mieszkania do 150 metrów kwadratowych i domy do 300 metrów kwadratowych.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

dostatecznie przejrzysty, a co za tym idzie dostatecznie przewidywalny, co utrudnia bankom bieżące monitorowanie wartości przyjmowanych zabezpieczeń i ich aktualizację.

Wysoka dynamika kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce w ostatnich latach spowodowana była również szybkim wzrostem kredytów walutowych, które rosły szybciej niż kredyty udzielane w walucie krajowej. Jednakże w ostatnim roku dynamika wzrostu należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych wyrażonych w walutach obcych osłabła i wyniosła 33%, podczas gdy w wypadku wyrażonych w złotych 70%. Znaczny portfel kredytów walutowych na nieruchomości mieszkaniowe wpływa na utrzymywanie się stosunkowo wysokiego poziomu ryzyka wynikającego z faktu, że kredyty te mają odległe terminy spłaty (nawet do 50 lat), a w zdecydowanej większości gospodarstwa domowe nie uzyskują wynagrodzenia w walutach obcych. W konsekwencji ewentualne wystąpienie kryzysu walutowego lub większa i długotrwała deprecjacja złotego w stosunku do waluty obcej może doprowadzić do gwałtownego wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych, a w rezultacie do pogorszenia jakości portfela kredytowego banków, przy jednoczesnym bardzo negatywnym wpływie na ich sytuację finansową. Na ryzyko wynikające z tego tytułu wskazują między innymi agencje ratingowe (np. według Standard & Poor's w Polsce ryzyko wynikające z kredytowania w walutach obcych ocenione zostało jako średnie w porównaniu z pozostałymi nowymi państwami członkowskimi UE).

W ostatnich latach coraz bardziej zauważalne jest, że wraz ze wzrostem kwoty należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wzrastają ceny nieruchomości. Wynika to głównie z niedostatecznej wciąż podaży na rynku nieruchomości oraz procesu dostosowywania cen nieruchomości w Polsce do poziomu cen występujących na terenie innych państw UE.

Należy zwrócić uwagę, że zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe oraz ceny nieruchomości mieszkaniowych wzrastają zdecydowanie szybciej niż przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej. W dłuższej perspektywie czasowej może to oznaczać zmniejszanie się liczby potencjalnych klientów banków posiadających taki poziom zdolności kredytowej, który pozwalałby uzyskać odpowiednio wysoką kwotę kredytu na zakup nieruchomości mieszkaniowej. Odpowiedzią banków na tę sytuację jest wydłużanie okresu kredytowania, aby utrzymać wysokość miesięcznych rat spłaty na poziomie odpowiednim do zdolności kredytowej

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

kredytobiorcy. Sytuacja ta może również powodować pokusę obniżania przez niektóre banki standardów oceny zdolności kredytowej kredytobiorców (np. poprzez ustalanie minimalnego kosztu utrzymania na członka gospodarstwa domowego na bardzo niskim, nierealnym poziomie), co będzie potęgować ryzyko ich działalności.

Nieruchomości w Polsce finansowane są przez banki uniwersalne i specjalistyczne banki hipoteczne. Jednak zasadniczą rolę w tej działalności odgrywają wciąż banki uniwersalne. Posiadają 97,4% udział w rynku finansowania nieruchomości w Polsce. Należności brutto banków uniwersalnych z tytułu kredytów na nieruchomości stanowią 33,4% należności brutto od sektora niefinansowego ogółem.

Stosunkowo młode, specjalistyczne banki hipoteczne, odgrywają wciąż niewielką rolę w finansowaniu nieruchomości w Polsce. Posiadają 2,6% udział w tym rynku. Jednakże należy podkreślić, że ich potencjał rozwojowy nie został do tej pory należycie wykorzystany. Banki uniwersalne, które są właścicielami specjalistycznych banków hipotecznych, w sposób niedostateczny uwzględniają ich specyfikę i możliwości w swoich strategiach finansowania nieruchomości. Obserwuje się nawet przypadki konkurencji spółki matki (bank uniwersalny) ze spółką córką (bank hipoteczny) na rynku nieruchomości.

Finansowanie nieruchomości w Polsce zdominowane jest przez trzy duże banki uniwersalne (PKO Bank Polski SA, Bank BPH SA, Bank Millennium SA). Ich należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości wynoszą łącznie 52 471 mln zł, co stanowi 41% wszystkich należności z tytułu kredytów na nieruchomości w systemie bankowym. Znaczące zaangażowanie w finansowanie nieruchomości widoczne jest również w innych bankach uniwersalnych: BRE Bank SA – 6,4% udział w rynku, Kredyt Bank SA – 5% udział w rynku, Bank Polska Kasa Opieki SA – 5% udział w rynku, GE Money Bank SA – 5% udział w rynku.

W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku, banki coraz bardziej angażują się w finansowanie nieruchomości.

- Należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości stanowią znaczną część (34,3%) należności ogółem banków od sektora niefinansowego (rok wcześniej 29,4%).
- Nastąpił wzrost należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości do 128 685 mln zł w czerwcu 2007 r. (z 84 345 mln zł w czerwcu 2006 r.).

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości wykazują dużą dynamikę wzrostu. W okresie ostatniego roku przyrost ich wartości wyniósł 52,5%, podczas gdy przyrost należności ogółem od sektora niefinansowego w systemie bankowym wyniósł 31%.
- 51,3% należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości wyrażonych jest w walutach obcych. W ostatnim roku dynamika wzrostu należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości wyrażonych w walutach obcych osłabła i wyniosła 35%<sup>7</sup> (w należnościach od podmiotów niefinansowych ogółem 18,4%). Utrzymująca się popularność tych kredytów wynika przede wszystkim z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów wyrażonych w złotych.
- Wśród należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości dominują (83,9%) należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe – 107 940 mln zł. Należności te wykazują dużą dynamikę wzrostu. W ostatnim roku przyrost wyniósł 48,2%.
- Wzrasta udział kredytów mieszkaniowych w kredytach dla gospodarstw domowych. Obecnie wynosi on 49,7% (rok wcześniej 46,4%).
- Jakość należności z tytułu kredytów na nieruchomości jest relatywnie lepsza (udział należności zagrożonych w tej grupie wyniósł 2,9%) od jakości należności ogółem od sektora niefinansowego w systemie bankowym (udział należności zagrożonych w tej grupie wyniósł 6,3%). Udział kredytów zagrożonych w należnościach wyrażonych w walutach obcych jest niższy (1,9%) niż wyrażonych w złotych (4%). Niski udział należności zagrożonych z tytułu kredytów na nieruchomości obecnie nie musi oznaczać, że sytuacja ta utrzyma się w przyszłości, bowiem jest to ciągle „młody” portfel kredytowy, który w większości (74%) powstał w ciągu ostatnich trzech lat. W dłuższej perspektywie czasowej jakość należności z tytułu kredytów na nieruchomości będzie uzależniona nie tylko od zmian sytuacji finansowej kredytobiorców, ale również od zmian (ewentualnego spadku) cen nieruchomości na rynku. Wysokie tempo wzrostu kredytów na nieruchomości może powodować, że ryzyko strat kredytowych może ujawnić się w czasie spowolnienia gospodarczego.

---

<sup>7</sup> Dynamika wzrostu należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości wyrażonych w złotych wyniosła 77%.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- Należności z tytułu kredytów na nieruchomości zdominowane są przez kredyty zabezpieczone hipoteką (62%). Wynika to m. in. z długoterminowego charakteru tych kredytów, dla których pewniejszym przedmiotem zabezpieczenia na cały okres kredytowania jest nieruchomość, niż zabezpieczenia osobiste kredytobiorcy. Należy zauważyć, że udział kredytów zabezpieczonych hipoteką na finansowanie nieruchomości wzrasta (w ciągu roku z 59,8% do 62%), co należy ocenić pozytywnie z punktu widzenia ostrożnościowego.
- Głównymi kredytobiorcami na rynku kredytów związanych z finansowaniem nieruchomości są osoby prywatne<sup>8</sup> (76%). Jakość należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości dla osób prywatnych jest lepsza (1,4% należności zagrożonych) od należności z tytułu kredytów na nieruchomości dla drugiej pod względem wielkości grupy kredytobiorców – przedsiębiorstw (20,5% udział), w przypadku których udział należności zagrożonych wynosi 8,3%.

Rola specjalistycznych banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości dotychczas jest niewielka. Posiadają one 2,6% udział w rynku finansowania nieruchomości.

- Kwota należności brutto banków hipotecznych z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem wyniosła 3 382 mln zł.
- W ciągu roku nastąpił wzrost o 13,3% należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne.
- 52,7% należności brutto z tytułu kredytów udzielanych przez banki hipoteczne wyrażonych jest w walutach obcych. Udział ten jest nieco wyższy niż w przypadku należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez system bankowy (51,3%).
- Wśród należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości dominują (85%) należności z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańciewe (nieruchomości pozostałe)<sup>9</sup>. Jest to sytuacja odmienna niż w przypadku należności brutto z tytułu

---

<sup>8</sup> Dla potrzeb sprawozdawczości przekazywanej do NBP (formularze U0101 i U0102) wśród jednostek sektora niefinansowego rozróżnia się następujące kategorie kredytobiorców: osoby prywatne, przedsiębiorcy indywidualni, rolnicy indywidualni, przedsiębiorstwa, instytucje niekomercyjne działające na rzecz gospodarstw domowych.

<sup>9</sup> Zgodnie z instrukcją wypełniania formularzy sprawozdawczych dla NBP:

**Kredyty na nieruchomości pozostałe** - kredyty na nabycie, budowę, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę budynku, budowli, lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość lub nabycie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego o przeznaczeniu gospodarczym (w szczególności: przemysłowym, produkcyjnym, handlowym, usługowym, składowym,

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

kredytów na nieruchomości udzielonych przez system bankowy (84% stanowią należności z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe).

- Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne wynosi 1,6%. Jest to niższy udział niż w przypadku należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez system bankowy ogółem (2,9%).
- Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne w 84,2% zabezpieczone są hipoteką. Jest to wyższy udział niż w przypadku należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez system bankowy (62%). Wynika to z regulacji ustawowych dotyczących działalności specjalistycznych banków hipotecznych.
- Główną kategorią kredytobiorców banków hipotecznych są przedsiębiorstwa (81%).
- Według stanu na czerwiec 2007 r. zobowiązania banków hipotecznych z tytułu listów zastawnych wyniosły 2 703 mln zł.

Rosnące zaangażowanie banków w finansowanie nieruchomości powoduje coraz większe zainteresowanie nadzoru bankowego tą tematyką. Podejmowane są działania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa rozwoju tej działalności. Koncentrują się one na: działaniach regulacyjnych, inspekcyjnych i analitycznych.

W zakresie działań regulacyjnych odnoszących się do finansowania rynku nieruchomości przez banki na uwagę zasługuje wydanie w 2006 r. przez KNB Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipoteką. Dotyczy ona w szczególności finansowania przez banki nieruchomości, jednak w dużej mierze odnosi się również do finansowania innych obszarów, gdzie jako zabezpieczenie stosowana jest hipoteka. Zapisy tej Rekomendacji stosowane są do wszystkich ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub gdzie docelowym zabezpieczeniem ma być hipoteka. Stanowią one ramy dla poprawnej

---

biurowym, produkcyjnym i usługowym w rolnictwie i leśnictwie), publicznym (w szczególności: na cele transportu, łączności, energetyki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty, nauki, kultury i kultu religijnego, administracji publicznej, ochrony środowiska, obronności i bezpieczeństwa państwa, zaopatrzenia w wodę) bądź użytkowym (np. garaże) oraz na nabycie gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku lub budowli o przeznaczeniu gospodarczym, publicznym lub użytkowym.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

identyfikacji, zarządzania i nadzoru ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Są zbiorem zaleceń dla wewnętrznych systemów kontroli, które pośrednio i bezpośrednio powinny zapewnić integrację rekomendacji w ramach wszystkich procesów związanych z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Wydanie tej rekomendacji w połączeniu ze wzrostem stóp procentowych w Szwajcarii i strefie euro przyczyniło się do wyraźnego wzrostu zainteresowania kredytami mieszkaniowymi udzielanymi w złotych.

Prace nad wdrożeniem nowych rozwiązań w zakresie pomiaru ryzyka w działalności banków na potrzeby wyliczania wymogów kapitałowych zakończone zostały wydaniem *Uchwały nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13 marca 2007 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka, w tym zakresu i warunków stosowania metod statystycznych oraz zakresu informacji załączonych do wniosków o wydanie zgody na ich stosowanie, zasad i warunków uwzględniania umów przelewu wierzytelności, umów o subpartycypację, umów o kredytowy instrument pochodny oraz innych umów niż umowy przelewu wierzytelności i umowy o subpartycypację, na potrzeby wyznaczania wymogów kapitałowych, warunków, zakresu i sposobu korzystania z ocen, nadawanych przez zewnętrzne instytucje oceny wiarygodności kredytowej oraz agencje kredytów eksportowych, sposobu i szczegółowych zasad obliczania współczynnika wypłacalności banku, zakresu i sposobu uwzględniania działania banków w holdingach w obliczaniu wymogów kapitałowych i współczynnika wypłacalności oraz określenia dodatkowych pozycji bilansu banku ujmowanych łącznie z funduszami własnymi w rachunku adekwatności kapitałowej oraz zakresu, sposobu i warunków ich wyznaczania*. Nowe rozwiązania mają na celu bardziej adekwatne odzwierciedlenie ryzyka w poszczególnych obszarach działalności banków, w tym w obszarze finansowania nieruchomości.

W dniu 13 marca 2007 r. Komisja Nadzoru Bankowego podjęła uchwałę w sprawie ustalenia wiążących banki norm płynności (Uchwała Nr 9/2007 Komisji Nadzoru Bankowego), która wprowadza:

- obowiązek pomiaru poziomu płynności;
- normę ilościową, tj. miary płynności i obowiązek utrzymywania tej normy na ustalonym poziomie;

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- obowiązek sprawozdawczy;
- obowiązek monitorowania przyszłego poziomu płynności;
- obowiązek zawiadomienia Komisji o każdorazowym obniżeniu nadzorczej miary płynności poniżej ustalonego poziomu oraz podjęcia niezwłocznie działań mających na celu przywrócenie poziomu środków zabezpieczających płynność do adekwatnego poziomu.

Wejdzie ona w życie z dniem 1 stycznia 2008 r., przy czym do dnia 29 czerwca 2008 r. banki i oddziały instytucji kredytowych nie będą zobowiązane do przestrzegania limitów, o których mowa w uchwale.

Regulacja powinna przyczynić się do wzmocnienia procesu zarządzania ryzykiem płynności, a tym samym do zmniejszenia potencjalnych zagrożeń wynikających z tego tytułu. W konsekwencji powinno nastąpić wzmocnienie stabilności i bezpieczeństwa systemu bankowego.

Kwestia regulacji dotyczących kredytowania hipotecznego w ogóle jest stale uważnie badana przez nadzór bankowy. Przede wszystkim trzeba poczekać na efekty już wprowadzonych regulacji.

W trakcie inspekcji w 2006 r. i w I połowie 2007 r. kontynuowane były szczegółowe badania procesu zarządzania przez banki ryzykiem związanym z finansowaniem nieruchomości, w szczególności w zakresie portfela walutowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Zakres prowadzonych badań inspekcyjnych w ww. obszarze uwzględniał również ocenę realizacji przez banki zaleceń zawartych w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Bankowego, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, która weszła w życie 1 lipca 2006 r.

Ustalenia przeprowadzonych czynności kontrolnych wykazały, że badane banki podjęły działania celem dostosowania swojej działalności związanej z kredytowaniem hipotecznym do zapisów Rekomendacji S. Stopień realizacji poszczególnych zaleceń Rekomendacji był zróżnicowany, przy czym określone braki w tym zakresie dotyczyły każdego z badanych banków. Podkreślić przy tym należy, że inspekcje przeprowadzane były w krótkim czasie od daty wejścia w życie Rekomendacji S (01.07.2006 r.), a wprowadzenie w praktyce niektórych wymogów jak np. przeprowadzanie testów skrajnych warunków oddziaływania ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej dłużnika na

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

ryzyko kredytowe banku, dywersyfikacja źródeł finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności, gromadzenie danych na temat odzyskiwalności zaangażowanych środków w drodze egzekucji z nieruchomości na potrzeby wyznaczania wskaźników LTV, monitorowanie poziomu LTV w trakcie trwania umów kredytowych, wypracowanie narzędzi weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości, wymaga dłuższego czasu. Stopień dostosowania banków do postanowień Rekomendacji S na poziomie formalno-proceduralnym był zadowalający. Bezpośredni skutek wejścia w życie Rekomendacji w obszarze regulacyjnym zaznaczył się przede wszystkim w sformalizowaniu zasad polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub kredytów na nieruchomości, uzupełnienia procedur oceny zdolności kredytowej o wymogi dotyczące uwzględniania ryzyka kursowego i stopy procentowej dłużnika, określenia w regulacjach zakresu i sposobu realizacji obowiązków informacyjnych wobec klientów, rozszerzenia zapisów umów kredytowych. Banki nadal stosowały liberalne zasady oceny zdolności kredytowej osób fizycznych ubiegających się o kredyty mieszkaniowe. Czynności kontrolne przeprowadzone w badanych bankach wykazały również, że banki te podejmowały niektóre działania istotne dla ostrożnościowego zarządzania portfelem kredytów długoterminowych, jak zarządzanie strukturą bilansu w dłuższym okresie czy planowanie i dywersyfikowanie źródeł finansowania działalności, dopiero po interwencji nadzoru bankowego - w postaci wydanych zaleceń poinspekcyjnych KNB czy też wejściu w życie Rekomendacji S.

W zakresie działań analitycznych opracowywane są dalsze zmiany w sprawozdawczości, które nakierowane są na zbieranie dokładniejszych informacji o finansowaniu nieruchomości przez banki. Prowadzone są pogłębione analizy problematyki związanej z finansowaniem nieruchomości m.in. poprzez kierowanie do banków kolejnych ankiet badawczych, a także wyjaśnianie bezpośrednio z bankami konkretnych problemów wynikających z angażowania się przez nie w finansowanie nieruchomości. Corocznie przekazywana jest przez nadzór bankowy do banków syntetyczna informacja o sytuacji w zakresie finansowania nieruchomości w Polsce, która wskazuje również na szanse i zagrożenia w tym zakresie.

Z rosnącym zaangażowaniem banków w finansowanie nieruchomości wiążą się zarówno szanse jak i zagrożenia dla całego systemu bankowego.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

- Należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości mają znaczny udział (34,3%) w należnościach ogółem banków od sektora niefinansowego (rok wcześniej 29,4%). W przypadku ewentualnego wystąpienia kryzysu na rynku nieruchomości może to mieć negatywny wpływ na banki, zwłaszcza w sytuacji dużego spadku wartości zabezpieczeń. Należy wskazać, że nieruchomości mieszkaniowe (w Polsce 83,9% kredytów brutto na nieruchomości ogółem) zasadniczo w mniejszym stopniu podatne są na kryzys na rynku nieruchomości. Jak wskazują doświadczenia międzynarodowe, ich ceny charakteryzują się mniejszą amplitudą wahań niż w przypadku nieruchomości niemieszkaniowych (komercyjnych).
- Kredyty na finansowanie nieruchomości w znacznym stopniu udzielane są w walutach obcych (51,3%), co w przypadku ewentualnego wystąpienia kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych. Banki zabezpieczają się przed ryzykiem kredytowym wynikającym z kredytów walutowych na nieruchomości (dają możliwość przewalutowania kredytu, udzielając niższego kredytu walutowego, niż wynikałoby to z analizy zdolności kredytowej klienta, oferując kredytobiorcom instrumenty finansowe zabezpieczające przed ryzykiem walutowym). Szerzej kwestie te zostały ujęte w wydanej w 2006 r. przez Komisję Nadzoru Bankowego Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Ryzyko wynikające z finansowania nieruchomości w walutach obcych podkreślają między innymi agencje ratingowe. Np. według Standard & Poor's wysokie ryzyko wynikające z kredytowania w walutach obcych wskazuje występuje na Węgrzech i w Rumunii, średnie w Polsce i Chorwacji, niskie w Bułgarii, Słowenii, Czechach i na Słowacji.
- Kredyty na finansowanie nieruchomości udzielane są na długie okresy (w ofercie banków występują kredyty nawet do 50 lat). Banki uniwersalne refinansują je głównie ze źródeł o krótkich terminach wymagalności, co stanowi istotne źródło ryzyka w ich działalności. Dlatego istnieje potrzeba wykorzystywania przez banki uniwersalne instrumentów długoterminowego refinansowania kredytów na finansowanie nieruchomości.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

- W ostatnich latach ceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wyraźnie rosły. Na podkreślenie zasługuje fakt, że wzrost cen nieruchomości jest o wiele wyższy niż wynikałoby to ze wzrostu dochodów ludności. Ewentualny kryzys lub pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości miałyby bezpośredni wpływ na jakość kredytów na finansowanie nieruchomości. Obecnie, mimo wysokiej dynamiki zaangażowania banków w finansowanie nieruchomości w Polsce, brak wyraźnych symptomów mogących świadczyć o możliwości wystąpienia sytuacji kryzysowej na rynku nieruchomości w najbliższym czasie. Jednak ze względu na długookresowy charakter kredytów na finansowanie nieruchomości wskazane jest stosowanie przez banki procedur minimalizujących ryzyko z odpowiednim wyprzedzeniem.
- Dążenia do jak najszybszego obniżenia cen nieruchomości w Polsce ze względów społecznych należy oceniać pozytywnie. Jednakże trzeba mieć na uwadze, że zaistnienie takiej sytuacji spowoduje jednocześnie szybkie obniżenie wartości przyjętego przez banki zabezpieczenia hipotecznego. Gwałtowne spadki cen nieruchomości w różnych krajach (Japonia, USA, kraje skandynawskie, kraje Azji Płd.-Wsch.) były już przyczyną kryzysów, które przekształciły się w kryzysy bankowe.

Należy podkreślić, że banki uniwersalne mają znacznie większą swobodę w udzielaniu tego rodzaju kredytów (możliwość dywersyfikacji ryzyka portfela kredytowego) niż specjalistyczne banki hipoteczne. Mimo to, ze względów ostrożnościowych:

- kredyty na nieruchomości udzielane przez banki uniwersalne w większości posiadają zabezpieczenie hipoteczne (62,1% należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości). Udział ten byłby wyższy gdyby nie wciąż długie postępowanie wieczystoksięgowe w Polsce,
- według analiz przeprowadzonych przez GINB większość banków stosuje wewnętrzne limity LTV (Loan to Value - LTV). Należy podkreślić, że w okresie wysokiej dynamiki wzrostu cen nieruchomości zalecana jest wzmożona ostrożność i odpowiednie obniżanie poziomu stosowanego wskaźnika LTV, zwłaszcza w kontekście wciąż rosnącej średniej kwoty udzielanego kredytu na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych,

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

- banki tworzą narzędzia służące weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości<sup>10</sup>. Banki hipoteczne, ze względu na specyfikę ich działania (koncentracja ryzyka sektorowego), muszą przestrzegać ustalonych ustawowo limitów dotyczących wskaźnika LTV, wymogu zabezpieczenia hipoteką udzielonych kredytów na nieruchomości oraz specjalnych (ostrożnych) zasad wyceny nieruchomości.

- Kredyty na finansowanie nieruchomości udzielane są na zmienne oprocentowanie. Zmiana dotychczasowego trendu kształtowania się stóp procentowych i ich wzrost, może za sobą pociągnąć wzrost ryzyka kredytowego z tytułu większych obciążeń dla kredytobiorców. Jednocześnie jednak banki udzielając kredytów o zmiennej stopie procentowej zabezpieczają się przed ryzykiem stopy procentowej.
- Bardzo ważnym elementem działalności w zakresie kredytu hipotecznego jest ostrożne ustalanie wartości nieruchomości przyjmowanych jako przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Ze względu na nieprzejrzystość rynku nieruchomości w Polsce wyceny są w dalszym ciągu nieprecyzyjne, co zwiększa ryzyko działalności kredytowej banków. Fakt ten podkreślają również agencje ratingowe (zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości niemieszkaniaowych).
- Istotnym problemem w Polsce są wciąż nieuregulowane kwestie własnościowe wielu nieruchomości. Brak jest planów zagospodarowania przestrzennego, co ogranicza podaż terenów budowlanych. Skrajnie restrykcyjne są przepisy o ochronie lokatorów, które hamują rozwój rynku mieszkań na wynajem i sprzyjają funkcjonowaniu szarej strefy. Brak przepisów regulujących działalność i odpowiedzialność deweloperów, co zwiększa ryzyko związane z nabywaniem od nich mieszkań. Brak jest wciąż pełnych i wiarygodnych baz danych o rozwoju rynku nieruchomości, co utrudnia bankom bieżące monitorowanie wartości przyjmowanych zabezpieczeń i ich aktualizację.
- Skrajnie restrykcyjne przepisy o ochronie lokatorów wpływają na istotne osłabienie instytucji hipoteki w Polsce. Komornik, wykonując tytuł wykonawczy nakazujący opróżnienie lokalu, zobowiązany jest do wystąpienia do gminy o wskazanie tymczasowego lokalu. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli sam wierzyciel wskazał

---

<sup>10</sup> Wydana przez KNB Rekomendacja J z dnia 20 lipca 2000 r. dotycząca tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości, Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie zasad

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

pomieszczenie tymczasowe. W związku z tym, w przypadku zaistnienia sytuacji kryzysowej na rynku kredytów hipotecznych i konieczności przeprowadzania postępowań egzekucyjnych z wielu nieruchomości, skuteczność tych postępowań byłaby znikoma.

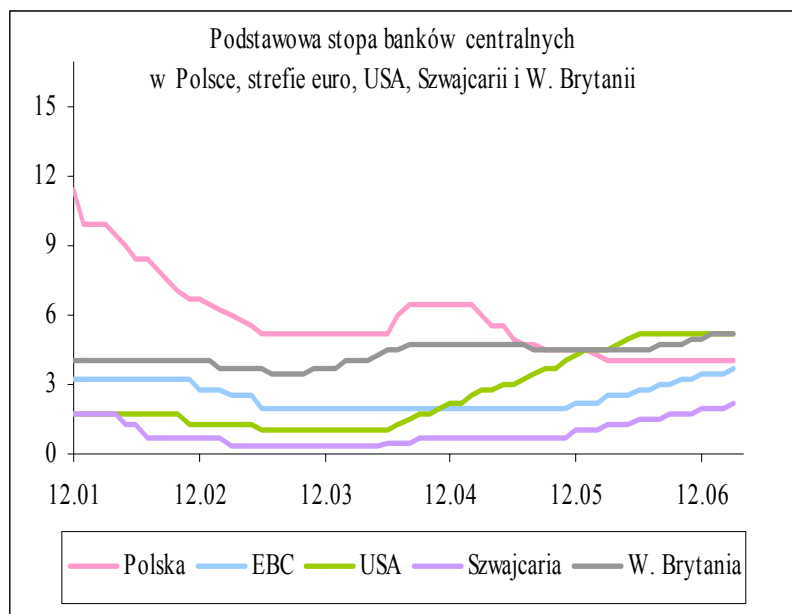
- Budowa przez ZBP centralnej bazy danych o rynku nieruchomości (AMRON) może wpłynąć na poprawę przejrzystości rynku nieruchomości, a tym samym zwiększyć bezpieczeństwo jego uczestników, zwłaszcza banków.
- Postępuje komputeryzacja systemu ksiąg wieczystych, która ma na celu usprawnienie postępowania wieczysto-księgowego (zakładanie ksiąg wieczystych i dokonywanie w nich wpisów).
- Wciąż istnieje niewykorzystany potencjał wzrostu aktywności banków hipotecznych w zakresie kredytów na nieruchomości i emisji długoterminowych listów zastawnych.
- Zwiększają się możliwości inwestycyjne na rynku kapitałowym poprzez dokonywanie przez banki hipoteczne kolejnych emisji listów zastawnych.
- Kreowany jest obraz listu zastawnego jako długoterminowego papieru wartościowego charakteryzującego się wysokim bezpieczeństwem inwestycyjnym.
- Istnieje potencjalny popyt na listy zastawne ze strony funduszy emerytalnych, funduszy inwestycyjnych, zakładów ubezpieczeń i innych inwestorów długoterminowych.
- Zwiększa się konkurencja ze strony zagranicznych instytucji kredytowych, które po przystąpieniu Polski do UE angażują się w finansowanie nieruchomości w Polsce.

## I. Wstęp

### 1. Sytuacja na światowych rynkach nieruchomości

Niskie stopy procentowe (zob. wykres nr 1) należały do istotnych czynników, które w ostatnich latach wpłynęły na wzrost zainteresowania inwestorów rynkiem nieruchomości. Przepływ kapitału na rynek nieruchomości przyczynił się z kolei do wyraźnego wzrostu ich cen. Łączna wartość nieruchomości mieszkaniowych w krajach wysoko rozwiniętych wzrosła w ciągu ostatnich 6 lat o około 30 bln USD do poziomu około 70 bln USD<sup>11</sup>. Wzrost ten był niemal równy 100% PKB tych państw.

Wykres 1



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

W większości krajów zakupu nieruchomości dokonuje się za pomocą kredytów bankowych. Zabezpieczeniem ich są najczęściej nieruchomości, których ceny w ostatnich latach wyraźnie rosły. Międzynarodowy Fundusz Walutowy już w 2003 r. i wiosną 2004 r. wystosował ostrzeżenia, że wzrost stóp procentowych może spowodować trudności ze spłatą kredytów, co negatywnie wpłynie na wydatki konsumentów i globalny wzrost gospodarczy. Zależać to jednak będzie od tempa wzrostu stóp procentowych i sytuacji na rynkach nieruchomości (tzn. czy ceny nieruchomości będą dalej wzrastać czy gwałtownie spadać).

<sup>11</sup> Według The Economist z 18.06.2005 r.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

W tym kontekście na szczególną uwagę zasługuje rozwój sytuacji w zakresie kredytów hipotecznych w ostatnich latach w USA. W celu ratowania gospodarki amerykańskiej przed recesją Bank Rezerw Federalnych od 2001 r. dokonał serii obniżek stóp procentowych (zob. wykres 1). Stopa funduszy federalnych spadła do poziomu 1%. Tani kredyt spowodował ogromny przyrost udzielanych kredytów hipotecznych, a wzmożona konkurencja na rynku przyczyniła się do rozluźnienia wymogów oceny zdolności kredytowej kredytobiorców. Kredyty o podwyższonym ryzyku i z wyższą marżą banku zaklasyfikowane zostały do sektora sub-prime. W czasie utrzymywania się dobrej koniunktury i stałego wzrostu cen na rynku nieruchomości, banki udzielały coraz większej ilości coraz bardziej ryzykownych kredytów hipotecznych. Udział tego rodzaju kredytów w finansowaniu zakupu nowych domów w ostatnich latach wynosił od 5% w 2001 r. do 20% w I kwartale 2007 r..

Refinansowanie akcji kredytowej następowało poprzez emisje papierów wartościowych opartych na kredytach hipotecznych (mortgage backed securities). Ze względu na atrakcyjne oprocentowanie dużą popularnością, zwłaszcza wśród funduszy hedgingowych, cieszyły się tzw. podporządkowane obligacje hipoteczne, czyli papiery dłużne oparte na kredytach hipotecznych z segmentu sub-prime.

Od roku 2004 nastąpiła seria podwyżek stóp procentowych w USA. Miała ona powstrzymać wzrost inflacji. Spowodowała również istotną zmianę sytuacji na rynku kredytów hipotecznych. Pięciokrotnego wzrostu stopy procentowej nie wytrzymało wielu kredytobiorców, którzy masowo zaprzestali obsługi swoich kredytów hipotecznych. W rezultacie tego obligacje hipoteczne znajdujące się w portfelach wielu instytucji straciły swoją wartość. Spowodowało to między innymi spektakularną plajtę dwóch funduszy hedgingowych (kapitał 600 i 900 mln dolarów) banku inwestycyjnego Bear Stearns, problemy płynnościowe największego amerykańskiego kredytodawcy hipotecznego Countrywide Financial Corp., upadłość American Home Mortgage - jednego z największych w USA niezależnych kredytodawców<sup>12</sup>, zamknięcie przez Capital One Financial swojej firmy hipotecznej GreenPoint Mortgage, sprzedającej kredyty pośrednikom. Problemy amerykańskiego rynku hipotecznego spowodowały również ogromne zawirowania na światowym rynku kapitałowym. Spadki akcji instytucji

---

<sup>12</sup> Podmiot ten udzielił w roku 2006 kredytów hipotecznych na kwotę 60 mld dolarów.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

finansowych, które podejrzewane były o zaangażowanie w amerykańskie obligacje hipoteczne, pociągały w dół główne indeksy giełdowe.

Następstwem kryzysu w USA w sektorze sub-prime był wzrost oceny ryzyka kredytowego, co spowodowało zaostrzenie przez banki polityki kredytowej oraz zawirowania na rynku kapitałowym. Zaostrzenie przez kredytodawców polityki kredytowej może przyczynić się do znacznego ograniczenia popytu między innymi na nieruchomości i na samochody w USA, ale także i w innych częściach świata.

Z zapowiedzi pożyczkodawców kredytów hipotecznych w USA wynika, że ze względu na konieczność ograniczenia kosztów, pracę straci ponad 10 tys. osób. Accredited Home Lenders zamierza zamknąć większość punktów udzielania kredytów i zwolni 1,6 tys. osób. Lehman Brothers zamknął oddział funkcjonujący na rynku ryzykownych kredytów hipotecznych, który zatrudniał 1,2 tys. pracowników. Bank HSBC zamknął swoje amerykańskie oddziały, gdzie pracę straciło 600 osób. Według firmy Challenger, Gray&Christmas Inc. od początku 2007 r. w USA pracę straciło ponad 40 tys. osób zatrudnionych w sektorze kredytów hipotecznych.

Również wielu europejskich inwestorów, którzy nabyli papiery wartościowe związane z amerykańskim rynkiem kredytów sub-prime, odczuło skutki kryzysu na tamtejszym rynku. Dotyczy to między innymi IKB Deutsche Industriebank<sup>13</sup>, który zmuszony był zwrócić się o pomoc rządową. Niemiecki urząd nadzoru BaFin wraz z rządem podjął działania na rzecz udzielenia poręczenia przez państwowy bank KfW obligacji (na 8 mld euro) funduszu inwestycyjnego prowadzonego przez IKB Deutsche Industriebank. Dla powstrzymania jego upadku inne niemieckie banki zgromadziły 3,5 mld euro na pokrycie jego ewentualnych strat. Niemiecki bank państwowy Sachsen LB został dofinansowany po tym, jak jego celowa spółka inwestycyjna Ormond Quay nie zdołała zabezpieczyć finansowania na rynku papierów komercyjnych. Frankfurt Trust zarządzający 14 mld euro poinformował, że jego fundusz FT-ABS Plus został zamrożony. Sytuacja w USA spowodowała, że w ciągu dwóch tygodni złożone zostały zlecenia sprzedaży jednostek o wartości 40 mln euro (wartość całego funduszu wynosi około 160 mln euro). Deutsche Postbank stracił kilkadziesiąt milionów euro. Również francuski bank BNP Paribas zamroził aktywa należących do niego trzech funduszy (Parvest Dynamic ABS, BNP

---

<sup>13</sup> Na początku sierpnia 2007 r. agencja ratingowa Moody's Investors Service obniżyła rating finansowy banku z C na D

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Paribas ABS Eurobor i BNP Paribas ABS Eonia, które ulokowały około 700 mln euro w instrumentach powiązanych z ryzykownymi kredytami hipotecznymi w USA, ze względu na problemy z ich wyceną. Informacja z BNP Paribas pogłębiła zawirowania na światowym rynku kapitałowym i międzybankowym. Podmioty uczestniczące na rynku międzybankowym ograniczały swoje operacje w oczekiwaniu na kolejne negatywne informacje z rynku. Sytuacja ta zmusiła EBC do „nieograniczonej operacji” w celu poprawienia płynności na rynku i doprowadzenia do spadku kosztu jednodniowego kredytu, który wzrósł powyżej jego stopy referencyjnej tj. z 4% do 4,7%. Do działań tych przyłączyły się także inne banki centralne (między innymi w USA, Kanadzie, Japonii, Australii).

W najnowszym raporcie opublikowanym przez agencję ratingową Fitch Ratings stwierdzono, że według analityków tej firmy najbardziej narażone na kryzys gospodarczy związany z załamaniem się rynku nieruchomości są: Francja, Wielka Brytania<sup>14</sup>, Dania, Nowa Zelandia. Jeżeli chodzi o ryzyko wystąpienia kryzysu gospodarczego wywołanego przez kryzys na rynku nieruchomości, to według Fitch Ratings największym tego typu ryzykiem obarczone są gospodarki Nowej Zelandii, Danii i Wielkiej Brytanii. Jeżeli w państwach tych nastąpi spadek cen nieruchomości a stopy procentowe będą dalej rosły, to istnieje prawdopodobieństwo, że kryzys na rynku nieruchomości przełoży się na gospodarki tych państw. Według Fitch Ratings najmniej narażonymi na kryzys są Japonia, Niemcy i Włochy.

## 2. Sytuacja na europejskim rynku nieruchomości

W 2006 r. nastąpiło ożywienie gospodarcze w Unii Europejskiej i w strefie euro. Zgodnie z Raportem EBC z lipca 2007 r. w krótkim okresie bilans czynników ryzyka związanych z korzystnym scenariuszem wzrostu gospodarczego jest zasadniczo zrównoważony. W perspektywie średniookresowej i długookresowej przeważa natomiast ryzyko osłabienia wzrostu, które wynika głównie z czynników zewnętrznych, w tym zwłaszcza obaw przed nasileniem presji protekcyjnych, możliwości dalszego wzrostu cen ropy naftowej, niekorzystnego rozwoju sytuacji w zakresie nierównowagi na

---

<sup>14</sup> We wrześniu br. Northern Rock (czwarty w Wielkiej Brytanii wśród największych banków udzielających kredytów hipotecznych) uzyskał pomoc z Banku Anglii, co uratowało go przed niewypłacalnością.

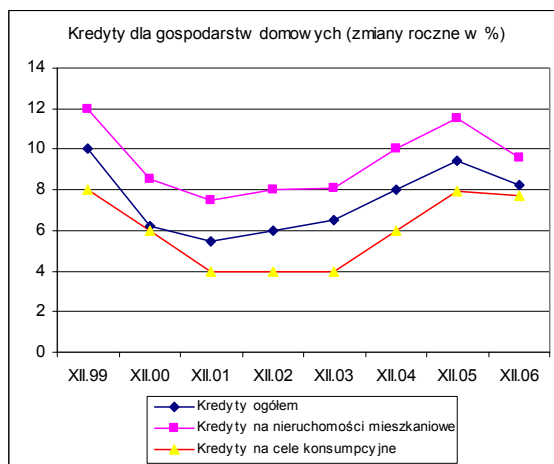
## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

świecie i zmian w nastrojach na rynkach finansowych. Wzrost PKB osiągnął 2,9% w UE i 2,7% w strefie euro wobec odpowiednio 1,7% i 1,4% w 2005 r.<sup>15</sup> To najlepszy wynik od 2000 r., kształtujący się powyżej długoterminowej średniej.

Od połowy 2006 r. widoczne są pewne oznaki stabilizacji rocznej stopy wzrostu kredytów dla sektora prywatnego. Stabilizacja tempa wzrostu kredytów następuje obecnie w całej gospodarce, o czym świadczą dane dotyczące zadłużenia zarówno przedsiębiorstw, jak i gospodarstw domowych. W przypadku gospodarstw domowych stabilizacja dynamiki kredytów jest również wynikiem pewnego spowolnienia wzrostu cen na rynku mieszkaniowym, choć wzrost ten w strefie euro pozostaje na stosunkowo wysokim poziomie. Na podstawie utrzymującej się silnej ekspansji pieniądza i kredytów można stwierdzić, że w perspektywie średniookresowej i długookresowej widać wyraźne zagrożenia dla stabilności cen. Z tego względu należy nadal bardzo uważnie śledzić procesy monetarne, szczególnie w świetle dobrej koniunktury i wysokich cen nieruchomości. Roczna stopa wzrostu kredytów dla gospodarstw domowych w kwietniu 2007 r. wynosiła 7,6% (8,2% na koniec 2006 r. i 9,4% na koniec 2005 r.)

Wykres 2



Źródło: EBC Raporty roczne

Na podkreślenie zasługuje fakt, że dynamika kredytów dla gospodarstw domowych była stymulowana głównie wysokim popytem na kredyty na nieruchomości mieszkaniowe.

Utrzymujący się w dalszym ciągu wzrost wartości udzielonych kredytów hipotecznych związany jest zarówno z wciąż stosunkowo niskim poziomem ich oprocentowania w całej

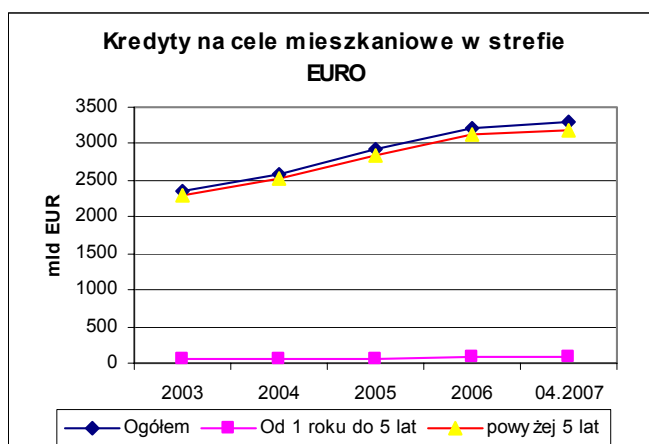
<sup>15</sup> Biuletyn miesięczny Europejskiej Federacji Hipotecznej, maj 2007

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

strefie euro jak i dynamicznymi zmianami na rynku nieruchomości, które występują w wielu regionach. Zadłużenie z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w strefie euro osiągnęło w kwietniu 2007 r. poziom 3,29 bln euro. Na koniec roku 2003, 2004, 2005 i 2006 wynosiło odpowiednio: 2,36 bln euro, 2,59 bln euro, 2,91 bln euro i 3,21 bln euro.

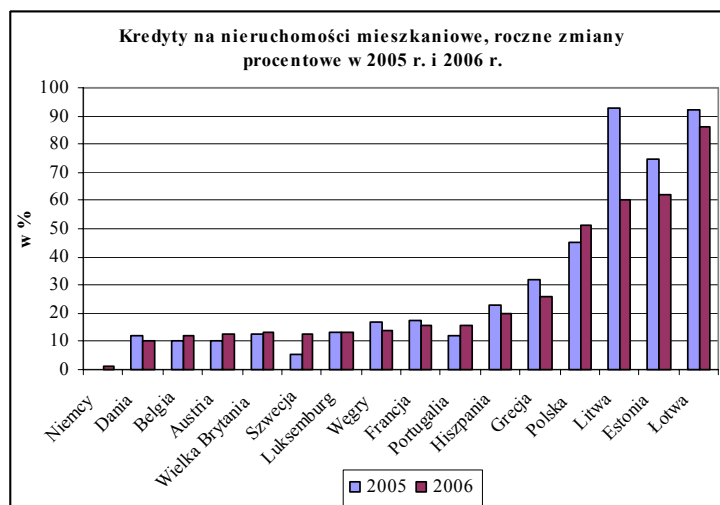
Wykres 3



Źródło: Opracowanie na podstawie Biuletynów Miesięcznych EBC.

Na tle korzystnej sytuacji gospodarki, rynki hipotecznych kredytów mieszkaniowych w UE na ogół pozostawały w dobrej sytuacji, choć kilka krajów doświadczyło zjawiska, które można określić jako umiarkowane spowolnienie. Nie można jednak mówić o wspólnym trendzie obejmującym całą Europę, gdyż zmiany na poszczególnych rynkach kredytów hipotecznych są różnorodne.

Wykres 4



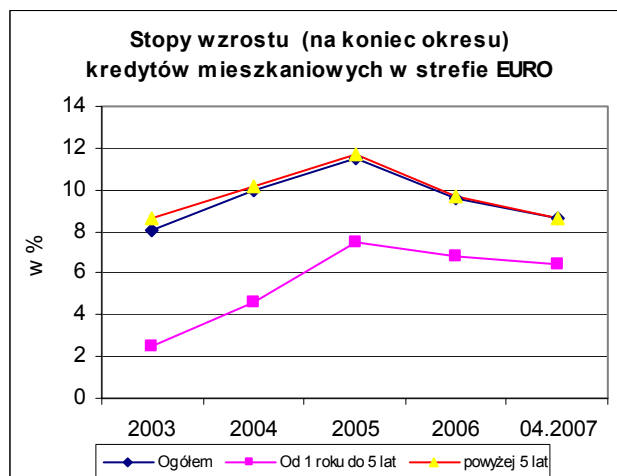
Źródło: Raport kwartalny Europejskiej Federacji Hipotecznej, maj 2007 r.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Ogólnie kredyty na cele mieszkaniowe w strefie euro charakteryzowała wciąż wysoka dynamika przyrostu. W kwietniu 2007 r. ich roczny przyrost wyniósł 8,6%. Dynamika ta jest szczególnie wysoka w większości nowych krajów członkowskich UE (np. Łotwa, Litwa i Estonia). Zwłaszcza w Estonii i na Łotwie spowodowana jest ona szybkim wzrostem kredytów walutowych, które rosną szybciej niż kredyty udzielane w walucie krajowej. Udział kredytów walutowych w kredytach mieszkaniowych w nowych krajach członkowskich jest bardzo zróżnicowany. Ryzyko wynikające z tego tytułu podkreślają między innymi agencje ratingowe. Według Standard & Poor's wysokie ryzyko wynikające z kredytowania w walutach obcych wskazuje występuje na Węgrzech i w Rumunii, średnie w Polsce i Chorwacji, niskie w Bułgarii, Słowenii, Czechach i na Słowacji<sup>16</sup>.

Wykres 5



Źródło: Opracowanie na podstawie Biuletynów Miesięcznych EBC.

EBC wskazuje w swoich okresowych raportach, że wzrastające kredytowanie nieruchomości mieszkaniowych i dynamika cen na rynku nieruchomości powinny być dokładnie monitorowane.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że wysoka ogólna dynamika kredytów w strefie euro zacierza nieco różnice między stopami ich wzrostu w poszczególnych krajach strefy. Wynikają one z wielu czynników, w tym zwłaszcza z różnic w sytuacji finansowej

<sup>16</sup> Standard & Poor's; The Foreign Currency Gamble – Rising Risks For Banks In Central And Southeast Europe, 24 sierpień 2006 r.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

gospodarstw domowych, różnic w strukturze rynków finansowych (szczególnie w przypadku kredytów hipotecznych) oraz zakresu oddziaływania podstawowych czynników ekonomicznych determinujących ilość kredytów zaciąganych przez gospodarstwa domowe – np. dynamiki rynków nieruchomości i cen nieruchomości mieszkaniowych. Istotną rolę odgrywają również takie czynniki jak zróżnicowanie dochodów i konsumpcji, sytuacja demograficzna, wielkość rynków nieruchomości, struktura własności nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych krajach, ulgi podatkowe związane ze spłatą odsetek od kredytów, objęcie zysków z inwestycji w nieruchomości podatkiem od zysków kapitałowych, sekurytyzacja kredytu hipotecznego.

Wzrost kredytów na cele mieszkaniowe, stymulowany głównie dużym popytem ze strony gospodarstw domowych, był również związany z pewnym łagodzeniem kryteriów stosowanych przez banki przy ich udzielaniu. Łagodzenie kryteriów kredytowych oraz wysoki popyt odzwierciedlają korzystną ocenę perspektyw rynku mieszkaniowego zarówno przez banki, jak i kredytobiorców.

Mimo że w ostatnich latach postępowała liberalizacja rynków finansowych i wzrost konkurencji między pośrednikami finansowymi, wpływ tych zmian na rynki finansowe był różny w poszczególnych krajach zależnie od punktu wyjścia oraz tempa i zakresu dokonanych reform. Spowodowało to np. większą redukcję marż odsetkowych i innych kosztów kredytowania oraz pojawienie się w niektórych krajach szerszej oferty bardziej nowatorskich i zróżnicowanych produktów hipotecznych (np. oferta kredytów 30-letnich a nawet 50-letnich, pojawienie się kredytów o zmiennej stopie oprocentowania cechujących się stałą wysokością raty i zmiennym okresem spłaty oraz kredytów hipotecznych „bez amortyzacji”), co pozwoliło większej liczbie gospodarstw domowych uzyskać finansowanie na cele mieszkaniowe.

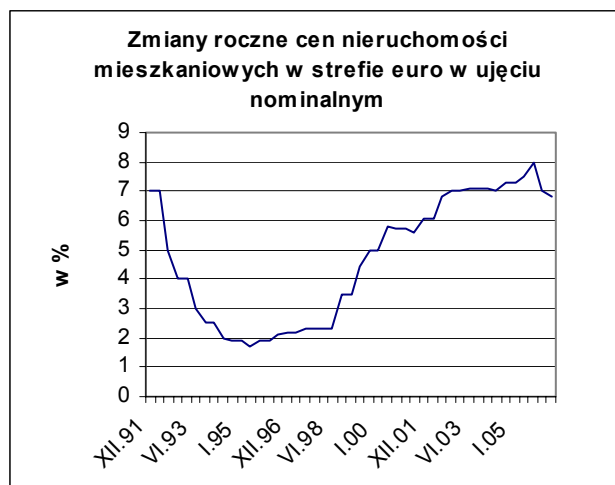
Dzięki Unii Walutowej krótkoterminowa stopa procentowa w poszczególnych krajach została ujednolicona, a różnice w dynamice kredytów zaciągniętych przez gospodarstwa domowe wynikają z różnic w sytuacji makroekonomicznej poszczególnych krajów strefy euro. Jest to szczególnie widoczne w odniesieniu do tendencji obserwowanych na rynkach nieruchomości. Rosnąca wciąż kwota kredytów hipotecznych, jako znacznego składnika kredytów dla gospodarstw domowych, w naturalny sposób wpływa na dynamikę wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

W USA boom na rynku nieruchomości zakończył się w drugiej połowie 2005 r. i roczna stopa wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych spadła z 13,3% w IV kwartale 2005 r. do 5,9% w IV kwartale 2006 r.<sup>17</sup>. Co więcej, kwartalne stopy wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych były w IV kwartale 2006 r. ujemne w niektórych stanach USA. Istnieją obawy, że to samo może nastąpić w UE. Jednakże, zgodnie z danymi Europejskiej Federacji Hipotecznej, choć ceny nieruchomości mieszkaniowych spadały w niektórych częściach Europy, to spadki te były umiarkowane, a w większości państw UE wzrost tych cen jest ciągle stosunkowo wysoki.

Wykres 6



Źródło: Opracowanie na podstawie danych EBC

Dane za IV kwartał 2006 r. pokazują, że rynki nieruchomości ulegają stopniowemu schłodzeniu w Hiszpanii i Francji. W obu tych krajach wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych wykazywał trend spadkowy, choć mimo to osiągnął w ostatnim kwartale 2006 r. odpowiednio 9,1% i 9,7%. W Szwecji i Finlandii wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych także uległ umiarkowanemu spowolnieniu w 2006 r. Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych rok do roku według stanu na IV kwartał wyniósł w Szwecji 10,6% wobec 12,0% w III kwartale 2006 r., podczas gdy w Finlandii wyniósł 6,1% wobec 7,0% w poprzednim kwartale. W IV kwartale 2006 r. roczny przyrost cen nieruchomości mieszkaniowych w Austrii wyniósł 2,2%, w Niemczech 1%, w Portugalii 0,6%. Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych w Danii i w Estonii był najwyższy spośród krajów, dla których dostępne są dane, choć jednocześnie jego spowolnienie było

<sup>17</sup> Dane z Biuletynu Miesięcznego EBC, marzec 2007

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

bardziej gwałtowne. W Danii, wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych rok do roku spadł z poziomu 22,3% w III kwartale 2006 r. do 16,1% w IV kwartale. W Estonii w tym samym okresie roczny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych spadł z 73,2% do 21,2%. Było to skutkiem zwiększonej podaży nowo wybudowanych mieszkań i domów.

Z drugiej strony, ceny nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii wzrastały we wszystkich kwartałach 2006 r., osiągając 9,1% w IV kwartale. Jednakże przewiduje się, że wzrastające od sierpnia zeszłego roku stopy procentowe doprowadzą do umiarkowanego osłabienia aktywności na brytyjskim rynku nieruchomości i spowolnienia wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych w najbliższych miesiącach. Z danych opublikowanych przez Halifax za czerwiec 2007 r. wynika, że średnia cena mieszkania w Wielkiej Brytanii wzrosła z 68 000 funtów w 1997 r. do 196 500 funtów (około 190%). Natomiast z danych The Office of National Statistics wynika, że średnie zarobki w Wielkiej Brytanii zwiększyły się z 16 700 funtów w 1997 r. do 23 250 funtów w 2006 r. (około 40%). Wynika z tego, że wzrost cen nieruchomości spowodowany był liberalnym podejściem banków do ryzyka kredytowego. Według agencji Fitch Ratings, ceny nieruchomości w Wielkiej Brytanii są przeszacowane o co najmniej 20%. Jednak Wielka Brytania nie jest na pierwszym miejscu, jeżeli chodzi o wysokość przeszacowania nieruchomości. Wyprzedza ją Francja.

Poziom cen nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro jest istotnym wskaźnikiem wykorzystywanym w analizach przeprowadzanych na potrzeby prowadzenia wspólnej polityki pieniężnej. Zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych mają istotny wpływ na aktywność gospodarczą i zmiany cen. W szczególności wpływają one na decyzje gospodarstw domowych dotyczące zaciągania kredytów i spożycia. Utrzymujące się wysokie ceny nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro zwiększyły ich znaczenie w ostatnich latach. Niektóre wskaźniki w wielu państwach członkowskich sugerują, że ceny te mogą być przeszacowane<sup>18</sup>. Należy zwrócić uwagę, że wskaźniki cen nieruchomości mieszkaniowych w strefie euro w dalszym ciągu są obciążone znaczną niepewnością<sup>19</sup>. Niepewność ta wynika głównie z utrzymującego się niejednorodnego charakteru wskaźników krajowych uwzględnianych w szacunkach dla strefy euro. Główne

---

<sup>18</sup> Biuletyn Miesięczny EBC, czerwiec 2006 r.

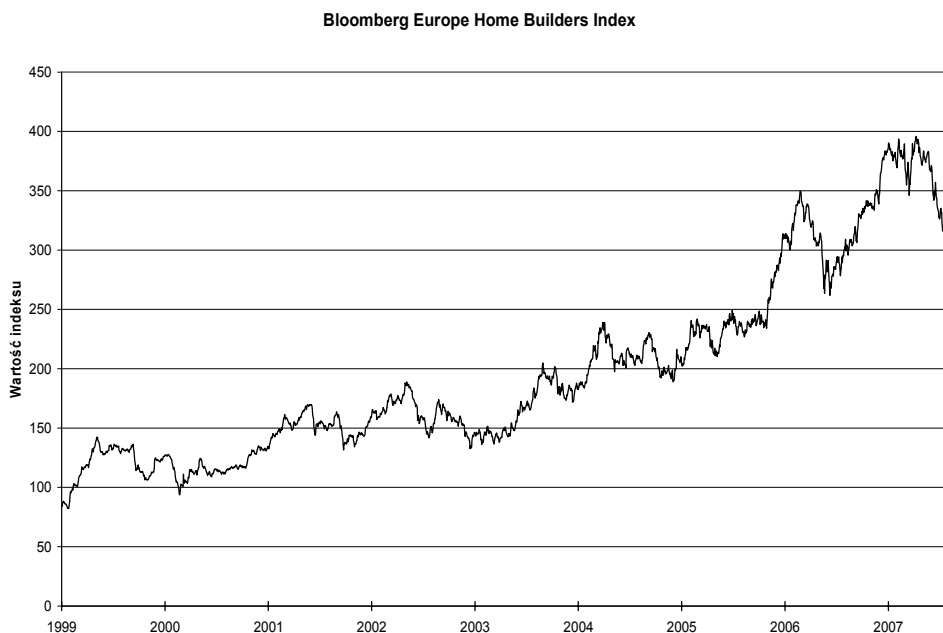
<sup>19</sup> Podobna sytuacja występuje w USA. Ogłoszony w sierpniu raport S&P/Case-Shiller wskazał, że w II kwartale tego roku ceny domów na rynku wtórnym w USA obniżyły się rekordowo o 3,2%. Kilka dni wcześniej Departament Handlu informował o zaskakującym wzroście tych cen w lipcu.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

wskaźniki w niektórych krajach ciągle obejmują jedynie ceny domów w przeciwieństwie do wskaźników uwzględniających zarówno domy, jak i mieszkania. W innych krajach z kolei uwzględniany jest rynek pierwotny, zamiast zarówno rynek pierwotny jak i wtórny. Należy zwrócić uwagę, że korzystna sytuacja na rynku nieruchomości wpływa również na notowania akcji koncernów budowlanych. Ostatnie lata wskazują na ich wyraźny trend wzrostowy, który został w ostatnim czasie zachwiany wskutek zawirowań na międzynarodowych rynkach kapitałowych wywołanych kryzysem na amerykańskim rynku kredytów hipotecznych.

Wykres 7



Źródło: Bloomberg

Rynek kredytów hipotecznych w strefie euro jest nadal niejednorodny z punktu widzenia finansowania. Występuje finansowanie depozytami, obligacjami zabezpieczonymi hipoteką (*mortgage covered bond*) lub papierami wartościowymi opartymi na kredytach hipotecznych (*mortgage-backed securities*). Oprocentowanie kredytów hipotecznych waha się w zależności od cech produktów, okresów, stosowanej stopy procentowej i preferencji klientów (w tym różne okresy kredytowania oraz różne relacje wartości kredytu do wartości nieruchomości, na której został zabezpieczony – LTV - jak również roli regulacji rządowych).

### 3. Rynek nieruchomości w Polsce

Od kilku lat obserwuje się w Polsce wzrost popytu na nieruchomości, a zwłaszcza na nieruchomości mieszkaniowe. Głównymi czynnikami determinującymi wzrost udzielanych kredytów na nieruchomości w ostatnich latach jest wciąż niezaspokojony popyt na nieruchomości mieszkaniowe i stosunkowo niska stopa oprocentowania kredytów (zob. wykres nr 1). Dodatkowo, wzrost zainteresowania inwestycjami w nieruchomości stymulowany był także spekulacjami odnośnie do poziomu cen nieruchomości po wejściu Polski do UE, zapowiedziami podwyższenia podatku VAT na usługi i materiały budowlane. W 2006 r. koniunktura na kredyty na finansowanie nieruchomości podgrzewana była publikowanymi w mediach informacjami o planowanych ograniczeniach w dostępności kredytów walutowych, które wprowadziła wydana przez Komisję Nadzoru Bankowego i obowiązująca od 1 lipca 2006 r. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Istotną rolę odegrały wprowadzane i planowane zmiany w obowiązujących przepisach prawa. Chodzi tu w szczególności o zmiany podatkowe dotyczące nieruchomości – zastąpienie 10% podatku od wartości sprzedaży nieruchomości na 19% podatek od zysku ze sprzedaży (od 1 stycznia 2007 r.) oraz dyskusje dotyczące definicji „budownictwa społecznego”, która według wstępnej wersji pozwoli na utrzymanie niższej 7% stawki VAT na mieszkania do 120 metrów kwadratowych i domy do 220 metrów kwadratowych (budowane przez deweloperów)<sup>20</sup>. Definicja ta nie obejmuje budowy „systemem gospodarczym”. Uchwalona została również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwi dokonanie wykupu mieszkań spółdzielczych przez lokatorów, po spłaceniu nominalnej kwoty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę nieruchomości i umorzonego przez państwo w latach 70 i 80. Spółdzielcy uzyskają w ten sposób własnościowe prawo do lokalu. Ustawa umożliwi wykup mieszkania za kwotę rzędu kilkuset złotych za mieszkanie. Według szacunków ustawa dotyczy około 900 tys. mieszkań.

---

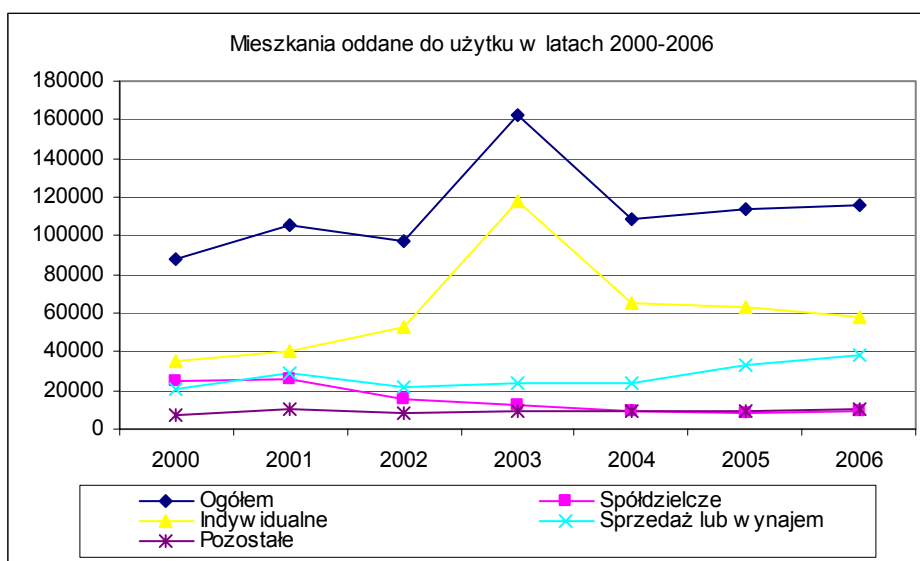
<sup>20</sup> Definicja przyjęta przez Sejm w dniu 05.09.2007 r. objęła mieszkania do 150 metrów kwadratowych i domy do 300 metrów kwadratowych.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Według GUS w roku 2006 oddano do użytku 115 353 mieszkań (1,1% więcej niż rok wcześniej). W porównaniu do roku 2005 o 14,8% wzrosła liczba lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Utrzymuje się spadek znaczenia budownictwa indywidualnego. Inwestorzy indywidualni wybudowali o 9% mniej mieszkań niż w roku poprzednim.

Wykres 8



Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS

Według GUS w czerwcu ogólny klimat koniunktury w budownictwie oceniany był nadal pozytywnie, korzystniej niż w maju, a także lepiej niż w analogicznym miesiącu ostatnich ośmiu lat. Jest to spowodowane optymistycznymi, zbliżonymi do zgłaszanych przed miesiącem, ocenami bieżącego portfela zamówień i produkcji. W najbliższych miesiącach oczekiwany jest dalszy, choć nieco wolniejszy niż w maju, wzrost portfela zamówień i produkcji. Bieżąca sytuacja finansowa przedsiębiorstw jest oceniana lepiej niż przed miesiącem, natomiast odpowiednia prognoza jest ostrożniejsza, choć nadal bardzo optymistyczna. Spośród badanych jednostek 3,9% deklaruje, że nie odczuwa żadnych barier w prowadzeniu działalności budowlano-montażowej (3,8% przed miesiącem i 3,3% w czerwcu zeszłego roku). Największe trudności napotymane przez przedsiębiorstwa związane są z: kosztami zatrudnienia (barierę tę zgłasza 57% przedsiębiorstw, podobnie jak przed miesiącem, wobec 49% w czerwcu 2006 roku), niedoborem wykwalifikowanych

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

pracowników (55% badanych przedsiębiorstw w czerwcu br. wobec 54% przed miesiącem i 36% w czerwcu 2006 r.), kosztami materiałów (53% przedsiębiorstw w czerwcu br. wobec 50% przed miesiącem i 25% w czerwcu 2006 r.) oraz konkurencją ze strony innych firm (50% przedsiębiorstw w czerwcu br. wobec 51% przed miesiącem i 69% w czerwcu 2006 roku). Spośród wszystkich utrudnień wymienianych przez przedsiębiorstwa, w skali roku najbardziej zwiększyła się dotkliwość barier związanych z kosztami materiałów, niedoborem wykwalifikowanych pracowników oraz niedoborem sprzętu, materiałów i surowców (z przyczyn pozafinansowych) – w przypadku tej ostatniej bariery nastąpił wzrost z 4% w czerwcu 2006 r. do 19%. W najbardziej znaczącym stopniu zmalała uciążliwość barier związanych z konkurencją ze strony innych firm i niedostatecznym popytem (z 31% do 20%).

W ocenie wielu analityków, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, należy oczekiwać dalszego rozwoju rynku nieruchomości w Polsce. Ocenę taką prezentują nie tylko funkcjonujący dotychczas w Polsce kredytodawcy. Wskazuje na to również wzrost zainteresowania tym rynkiem ze strony zagranicznych instytucji finansowych, które po przystąpieniu Polski do UE zamierzają angażować się w finansowanie nieruchomości w Polsce. Notyfikacje dotyczące działalności transgranicznej w Polsce złożyło 168 zagranicznych instytucji kredytowych<sup>21</sup> oraz 17 zamierzających prowadzić działalność w formie oddziału. Niektóre z nich zgłosiły zamiar finansowania nieruchomości poprzez udzielanie kredytów hipotecznych. Coraz bardziej widoczna jest działalność funduszy inwestujących w nieruchomości. Udział funduszy z różnych krajów w nabywaniu polskich nieruchomości komercyjnych w latach 1998-2006<sup>22</sup>: USA - 24,7%, Niemcy – 22,2%, Austria – 12,7%, Wielka Brytania – 9,5%, Francja – 6,7%, Irlandia – 6,6%, Polska – 5,3%.

Zauważalna jest również coraz większa aktywność zagranicznych deweloperów w Polsce. W obawie przed ewentualnymi negatywnymi skutkami dotychczasowego gwałtownego rozwoju rynku nieruchomości we własnych krajach szukają oni okazji w Polsce, gdzie oczekują większych zysków niż na rodzimych rynkach. Zachęcają ich wciąż wysokie marże przekraczające 20% i niski udział cen gruntu w budowie mieszkań, który

---

<sup>21</sup> Wielka Brytania – 39; Niemcy – 29; Austria – 22; Francja – 16; Irlandia – 10; Luksemburg – 10; Holandia – 8; Węgry – 4; Dania – 4; Szwecja – 3; Gibraltar – 3; Włochy – 3; Lichtenstein – 3; Finlandia – 3; Hiszpania – 2; Cypr – 2; Norwegia – 2; Belgia – 2; Islandia – 1; Malta – 1; Czechy – 1. (źródło: dane NBP)

<sup>22</sup> Według Jones Lang LaSalle

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

wciąż nie przekracza 30%<sup>23</sup>. Najbardziej aktywni są deweloperzy z Hiszpanii, Francji, Irlandii i Izraela. Na przykład według szacunków Polsko-Hiszpańskiej Izby Gospodarczej inwestycje hiszpańskich firm deweloperskich sięgają 2 miliardów euro. Większość tej kwoty przeznaczono na pozyskiwanie terenów. Hiszpanie inwestują głównie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Łodzi.

Rynek nieruchomości w Polsce znajduje się ciągle w fazie transformacji. Wiele zachodzących na nim zjawisk nie zostało jeszcze dostatecznie rozpoznanych i uregulowanych (np. kwestie własnościowe nieruchomości). Powoduje to, że poszczególne jego segmenty charakteryzują się ciągle podwyższonym ryzykiem. Niejednorodność tego rynku, długookresowy charakter zachodzących na nim zjawisk i brak długookresowych doświadczeń jego uczestników (w tym banków) powoduje, że ciągle nie jest on dostatecznie przejrzysty, a co za tym idzie dostatecznie przewidywalny, co utrudnia bankom bieżące monitorowanie wartości przyjmowanych zabezpieczeń i ich aktualizację.

W ostatnich latach zauważalne jest, że wraz ze wzrostem kwoty należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wzrastają ceny nieruchomości (zob. wykres 11). Wzrost cen nieruchomości stymulowany jest głównie budową nieruchomości o podwyższonym standardzie (rynek pierwotny). Za wzrostem ich cen podążają, w nieco wolniejszym tempie, ceny nieruchomości starszych, charakteryzujących się niższym standardem (rynek wtórny). W ostatnich latach, ze względu na bardzo duży popyt, ceny nieruchomości rosły niezależnie od ich lokalizacji, wieku i standardu. Obecnie utrzymuje się zainteresowanie nieruchomościami o wysokim standardzie w najlepszych lokalizacjach, co wpływa na utrzymywanie się tendencji wzrostowej ich cen. W pozostałych, gorszych lokalizacjach i niższym standardzie nieruchomości widoczna jest stabilizacja cen lub nawet ich spadek. Sytuacja ta skutkuje zwolnieniem średniej dynamiki wzrostu cen na rynku (zob. wykres 11).

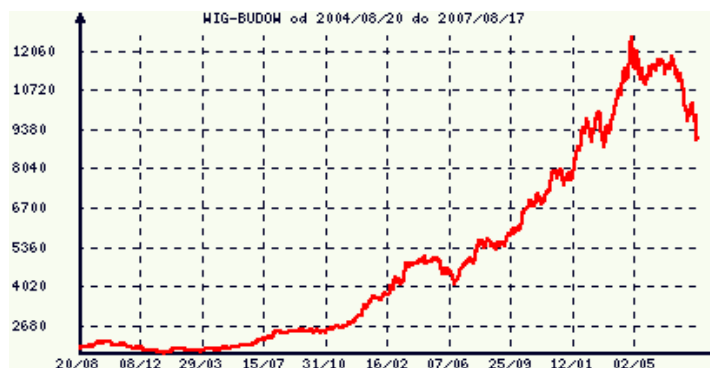
Sytuacja na polskim rynku nieruchomości istotnie wpływa na kondycję finansową firm budowlanych. Znajduje to odzwierciedlenie w notowaniach firm budowlanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA. Wyraźny trend wzrostowy został w ostatnim czasie odwrócony ze względu na zawirowania na światowych rynkach kapitałowych wynikające z kryzysu kredytów hipotecznych w USA.

---

<sup>23</sup> W UE wartość gruntu stanowi średnio połowę kosztów budowy.

Wykres 9

Wykres indeksu WIG-Budownictwo



#### 4. Finansowanie nieruchomości w Polsce

Wyniki analiz wskazują, że według stanu na czerwiec 2007 r. roczna stopa przyrostu należności z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce wynosiła 48,2% (w strefie euro według stanu na kwiecień 2007 r. 8,6%) i kształtowała się na jednym z wyższych poziomów wśród krajów UE.

Wykres 10



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP i EBC

W ostatnich latach wysoka dynamika kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce spowodowana była również szybkim wzrostem kredytów walutowych, które rosły

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

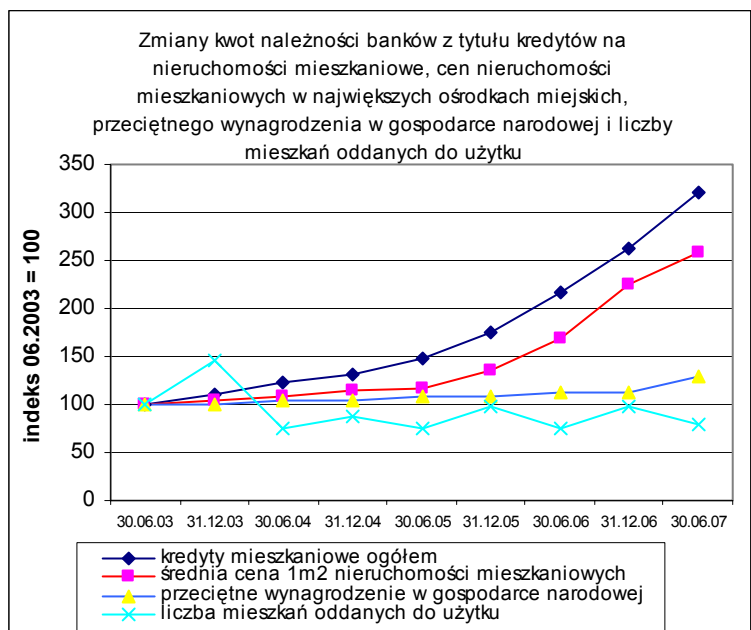
Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

szybciej niż kredyty udzielane w walucie krajowej. Jednakże sytuacja w tym zakresie uległa zmianie i dynamika wzrostu kredytów walutowych na nieruchomości mieszkaniowe w Polsce w ostatnim roku wyniosła 33%, a kredytów złotych 70%. Znaczny portfel kredytów walutowych na nieruchomości mieszkaniowe wpływa na utrzymywanie się stosunkowo wysokiego poziomu ryzyka wynikającego z faktu, że kredyty te mają odległe terminy spłaty (oferty banków sięgają nawet do 50 lat), a gospodarstwa domowe w zdecydowanej większości nie uzyskują wynagrodzenia w walutach obcych. Ewentualna wystąpienie kryzysu walutowego lub większa i długotrwała deprecjacja lokalnej waluty w stosunku do waluty obcej może doprowadzić do gwałtownego wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych, a w rezultacie do pogorszenia jakości portfela kredytowego banków, przy jednoczesnym bardzo negatywnym wpływie na ich sytuację finansową. Spadek jakości kredytów walutowych, przy spadku wartości złotego, spowoduje konieczność tworzenia relatywnie większej kwoty rezerw, które w większym stopniu obciążą wyniki finansowe banków. Na ryzyko wynikające z tego tytułu wskazują między innymi agencje ratingowe. Na przykład według Standard & Poor's wysokie ryzyko wynikające z kredytowania w walutach obcych wskazuje występuje na Węgrzech i w Rumunii, średnie w Polsce i Chorwacji, niskie w Bułgarii, Słowenii, Czechach i na Słowacji.

Należy zwrócić uwagę, że zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe oraz ceny nieruchomości mieszkaniowych wzrastają zdecydowanie szybciej niż przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej (zob. wykres 11). W dłuższej perspektywie czasowej może to oznaczać zmniejszanie się liczby klientów banków posiadających poziom zdolności kredytowej, który pozwalałby uzyskać odpowiednio wysoką kwotę kredytu na zakup nieruchomości mieszkaniowej. Odpowiedzią banków na tę sytuację jest wydłużanie okresu kredytowania, aby utrzymać wysokość miesięcznych rat spłaty na poziomie odpowiednim do zdolności kredytowej kredytobiorcy. Sytuacja ta może również powodować pokusę obniżania przez niektóre banki standardów oceny zdolności kredytowej kredytobiorców (np. poprzez ustalanie minimalnego kosztu utrzymania na członka gospodarstwa domowego na bardzo niskim, nierealnym poziomie), co będzie potęgować ryzyko ich działalności.

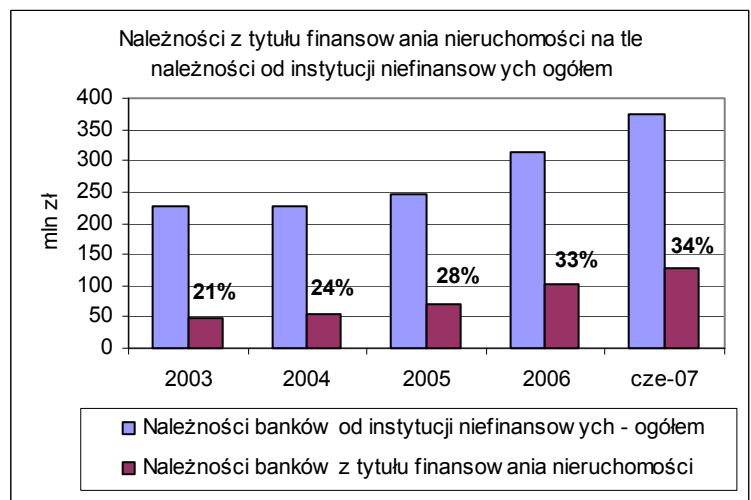
Wykres 11



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP i analiz rynkowych

Nieruchomości w Polsce finansowane są przez banki uniwersalne i specjalistyczne banki hipoteczne. Jednak zasadniczą rolę w tej działalności odgrywają wciąż banki uniwersalne. Należności brutto banków uniwersalnych z tytułu kredytów na nieruchomości stanowią 97,3% należności brutto od sektora niefinansowego z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem.

Wykres 12



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Stosunkowo młode, specjalistyczne banki hipoteczne, odgrywają wciąż niewielką rolę w finansowaniu nieruchomości w Polsce. Posiadają 2,63% udział w tym rynku. Jednakże należy podkreślić, że ich potencjał rozwojowy, wynikający ze specyfiki działalności, nie został do tej pory należycie wykorzystany. Banki uniwersalne, które są właścicielami specjalistycznych banków hipotecznych, w sposób niedostateczny uwzględniają ich specyfikę i możliwości w swoich strategiach finansowania nieruchomości. Obserwuje się nawet przypadki konkurowania spółki matki (bank uniwersalny) ze spółką córką (bank hipoteczny) na rynku nieruchomości.

W kolejnych latach, w przypadku banków hipotecznych, wzrost rynku kredytów hipotecznych skutkować powinien dalszym zwiększaniem kwot emisji hipotecznych listów zastawnych. Ich zobowiązania z tytułu emisji hipotecznych listów zastawnych wyniosły 2 703 mln zł. Zainteresowanie nabywaniem listów zastawnych wykazują różne instytucje finansowe, jednak głównie rosnące wciąż aktywa instytucji wspólnego inwestowania determinują popyt na długookresowe, charakteryzujące się wysokim bezpieczeństwem instrumenty finansowe, jakimi są listy zastawne. Rosnący popyt na listy zastawne powiększać będzie również pulę środków banków hipotecznych, które będą przeznaczone na kolejne kredyty na finansowanie nieruchomości. Istotną rolę w tym procesie, a tym samym w rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, mogą odegrać inwestorzy zagraniczni. Zdobycie i utrzymanie ich zaufania do polskiego rynku nieruchomości oraz emitowanych w Polsce listów zastawnych umożliwi bankom hipotecznym zdobywanie kapitału nie tylko na rynku krajowym, lecz i poza jego granicami. Aby to zaufanie pozyskać niezbędne jest utrzymanie szczególnych norm ostrożnościowych obowiązujących banki hipoteczne oraz kontynuowanie podejmowanych działań<sup>24</sup> na rzecz zwiększenia przejrzystości, a tym samym bezpieczeństwa polskiego rynku nieruchomości.

---

<sup>24</sup> Trwają prace nad rozbudową bazy danych o rynku nieruchomości AMRON, postępuje proces komputeryzacji ksiąg wieczystych, wyjaśniane są kwestie własnościowe nieruchomości, doskonalone są procedury kredytowe banków itd.

## II. Finansowanie nieruchomości przez sektor bankowy

### 1. Koncentracja w zakresie finansowania nieruchomości w Polsce.

Finansowanie nieruchomości w Polsce zdominowane jest przez duże banki uniwersalne. Należności brutto trzech z nich (PKO Bank Polski SA, Bank BPH SA, Bank Millennium SA) z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości wynoszą łącznie 52 471 mln zł, co stanowi 41% wszystkich należności z tytułu kredytów na nieruchomości w systemie bankowym.

Największymi kredytodawcami na rynku kredytów na finansowanie nieruchomości są:

#### 1. PKO Bank Polski SA

- należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości stanowią 48% należności banku od podmiotów niefinansowych ogółem.
- bank posiada 22% udziału w rynku finansowania nieruchomości w Polsce,

#### 2. Bank BPH SA

- należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości stanowią 40% należności banku od podmiotów niefinansowych ogółem.
- bank posiada 10% udziału w rynku finansowania nieruchomości w Polsce,

#### 3. Bank Millennium SA

- należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości stanowią 57% należności banku od podmiotów niefinansowych ogółem.
- bank posiada 8,3% udziału w rynku finansowania nieruchomości w Polsce

Na podkreślenie zasługuje fakt, że są to banki wielooddziałowe, obejmujące działalnością obszar całego kraju. Zdecydowaną większość należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości tych banków stanowią należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe ( PKO BP SA – 99,88%, Bank BPH SA – 84,16%, Bank Millenium SA – 92,84%)<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> W systemie bankowym udział należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w należnościach z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem wynosi 84%

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

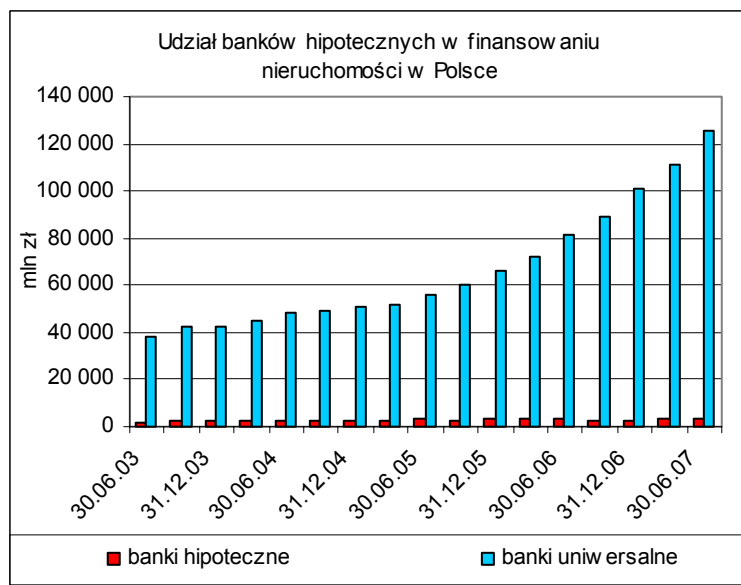
Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Znaczące zaangażowanie w finansowanie nieruchomości widoczne jest również w innych bankach uniwersalnych:

- BRE Bank SA – 6,4% udział w rynku. Kredyty na nieruchomości stanowią 38% należności od podmiotów niefinansowych,
- Kredyt Bank SA – 5% udział w rynku. Kredyty na nieruchomości stanowią 47% należności od podmiotów niefinansowych,
- Bank Polska Kasa Opieki SA – 5% udział w rynku. Kredyty na nieruchomości stanowią 17,7% należności od podmiotów niefinansowych,
- GE Money Bank SA – 5% udział w rynku. Kredyty na nieruchomości stanowią 48% należności od podmiotów niefinansowych,

Udział trzech funkcjonujących w Polsce specjalistycznych banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości przez system bankowy jest wciąż niewielki i wynosi 2,6%.

Wykres 13



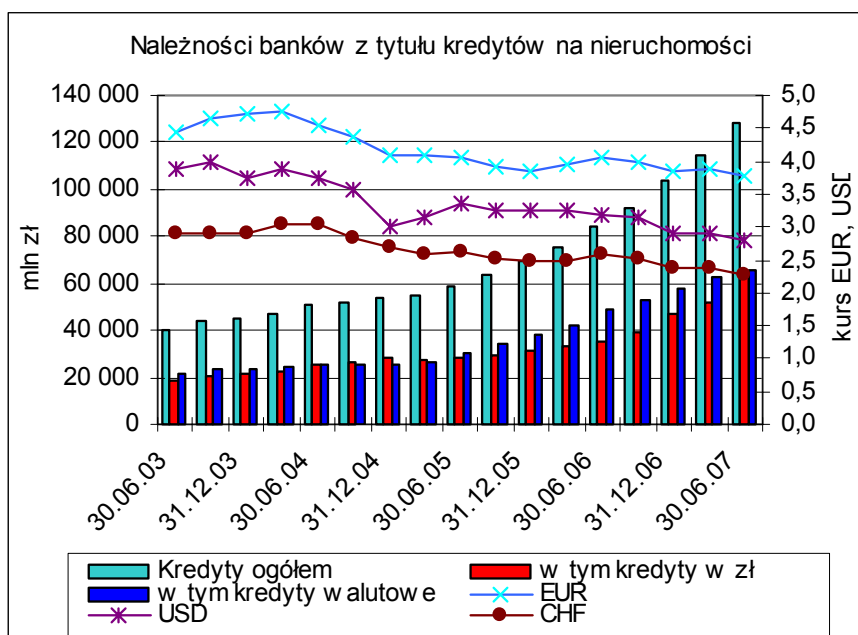
Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

## 2. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości – ogółem

W dalszym ciągu obserwuje się w Polsce dynamiczny wzrost kredytów na zakup nieruchomości. Kwota należności brutto banków z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem wynosi 128 685 mln zł. Roczny przyrost wyniósł 52,5%<sup>26</sup>. Należności z tego tytułu stanowią 34,3% należności brutto od sektora niefinansowego ogółem (rok wcześniej udział ten wynosił 29,4%).

Należności brutto banków z tytułu kredytów na nieruchomości w 51,3% wyrażone są w walutach obcych (rok wcześniej udział ten wynosił 58%). Dla porównania udział należności walutowych w należnościach od sektora niefinansowego ogółem wynosi 26% (rok wcześniej 28,8%). Utrzymująca się popularność tych kredytów wynika przede wszystkim z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów wyrażonych w złotych. W ostatnim roku dynamika wzrostu należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości wyrażonych w walutach obcych zmniejszyła się i wyniosła 35%<sup>27</sup> (w należnościach od podmiotów niefinansowych ogółem 18,4%).

Wykres 14



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

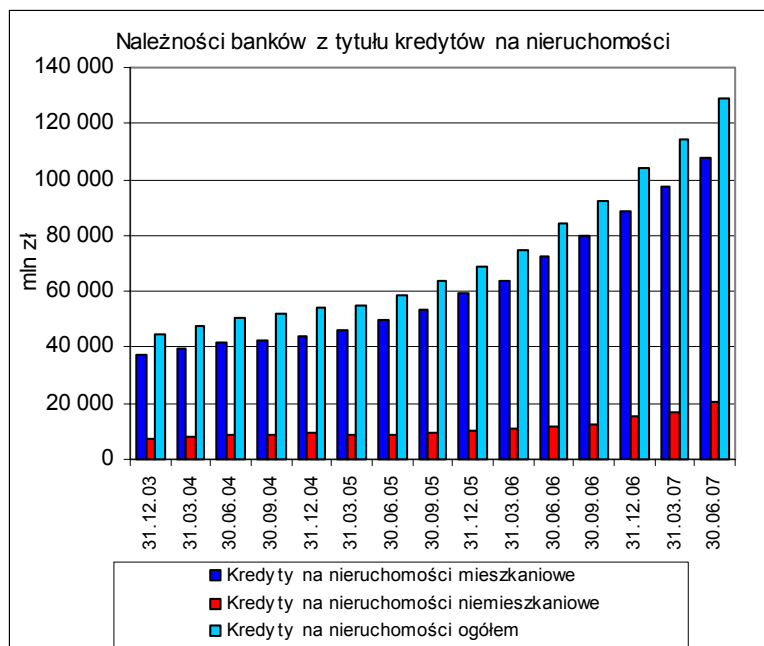
<sup>26</sup> Roczny przyrost należności brutto od sektora niefinansowego ogółem wyniósł 31%.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Kredyty na finansowanie nieruchomości udzielane są zarówno na nieruchomości mieszkaniowe jak i niemieszkaniowe (komercyjne). Większość (83,9%) należności z tytułu finansowania nieruchomości stanowią należności z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe (rok wcześniej udział ten wynosił 86,3%).

Wykres 15



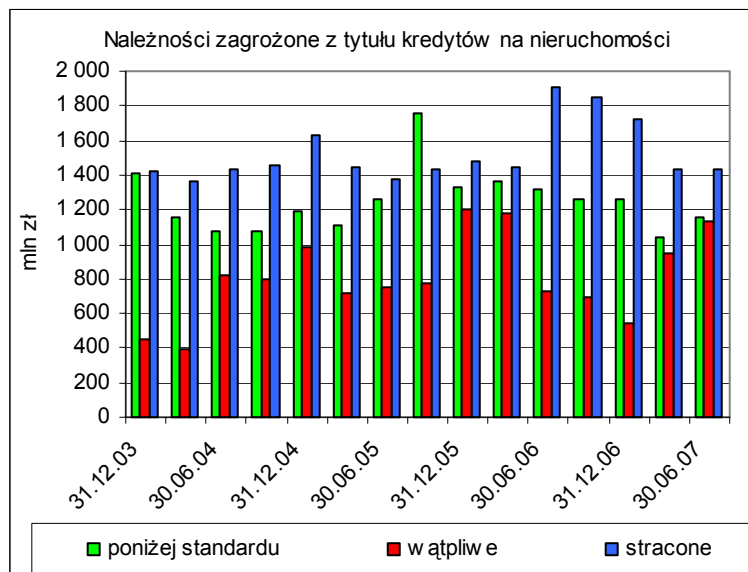
Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości charakteryzują się dobrą jakością. Udział należności zagrożonych wynosi 2,9%<sup>28</sup> (rok wcześniej udział ten był większy i wynosił 4,7%). Zasadniczo należności wyrażone w walutach obcych charakteryzują się lepszą jakością niż wyrażone w złotych. Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości wyrażonych w złotych wynosi 4%. Natomiast udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości wyrażonych w walutach obcych jest niższy i wynosi 1,9%.

<sup>27</sup> Dynamika wzrostu należności banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości wyrażonych w złotych wyniosła 77%.

<sup>28</sup> Udział należności zagrożonych w należnościach od sektora niefinansowego ogółem wynosi 6,3%.

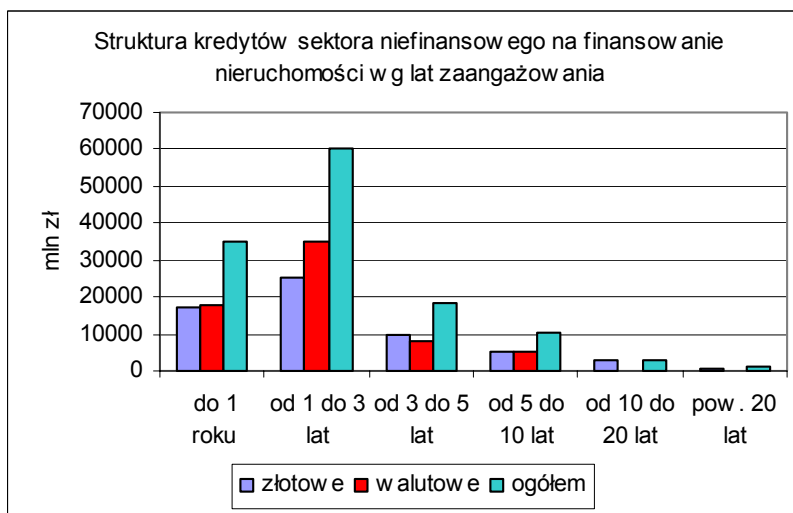
Wykres 16



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Udział należności zagrożonych jest stosunkowo niski ze względu na fakt, że portfel kredytów na nieruchomości jest stosunkowo „młody”. Większość kredytów tj. 74% została udzielona w ciągu ostatnich trzech lat. Pogorszenie się jakości portfela kredytów na nieruchomości może ujawnić się w czasie spowolnienia gospodarczego lub w wyniku ewentualnych spadków cen nieruchomości.

Wykres 17



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

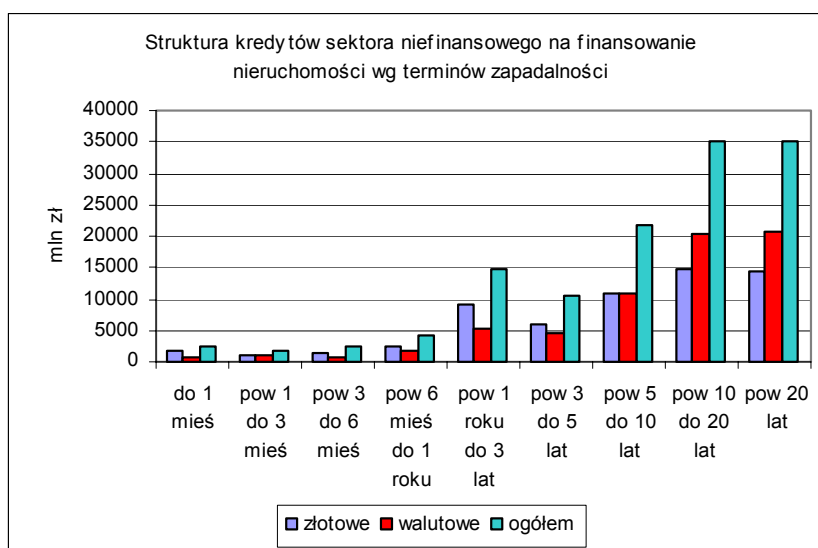
## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Podstawowym zabezpieczeniem długookresowych kredytów na nieruchomości jest zabezpieczenie hipoteczne. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości w 62,1% (tj. 79 869 mln zł) zabezpieczone są hipoteką (rok wcześniej udział ten wynosił 59,8%). Ten stosunkowo niski udział wynika głównie z długiego postępowania wieczystoksięgowego i stosowania przez banki również innych zabezpieczeń niż hipoteka. Wzrost udziału zabezpieczenia hipotecznego należności z tytułu kredytów na nieruchomości, ze względów ostrożnościowych, należy oceniać pozytywnie.

Ze względu na długookresowy charakter kredytów na nieruchomości zabezpieczenie hipoteczne winno być preferowane przez banki. Okres zapadalności znacznej części (tj. 54,3%) kredytów na nieruchomości wynosi powyżej 10 lat. Niektóre z banków posiadają w swojej ofercie kredyty 50 letnie.

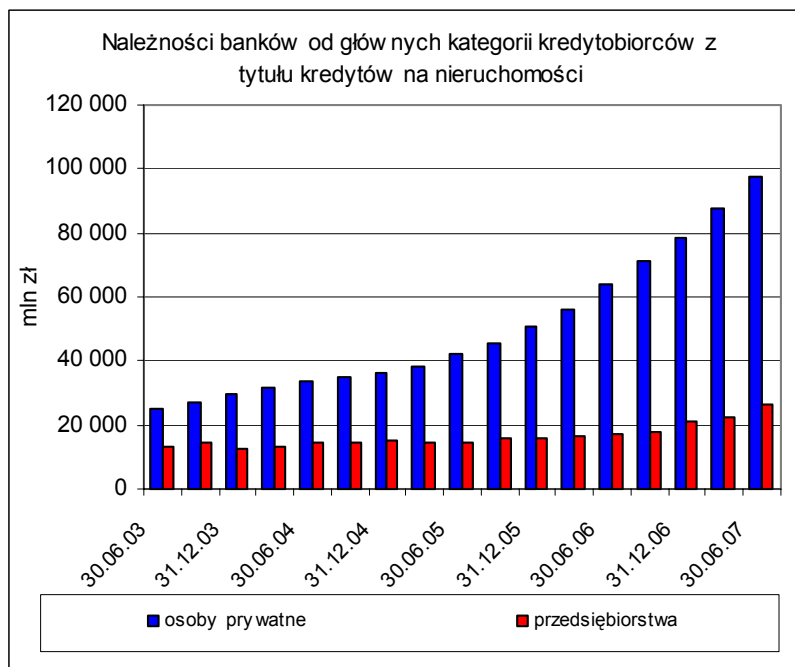
Wykres 18



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Kredyty na nieruchomości udzielane są różnym kategoriom kredytobiorców. Głównymi kategoriami kredytobiorców tych kredytów, podobnie jak w latach ubiegłych, są osoby prywatne (75,9% tj. 97 665 mln zł) i przedsiębiorstwa (20,5% tj. 26 385 mln zł). Jakość kredytów udzielanych osobom prywatnym jest zdecydowanie lepsza niż jakość kredytów dla przedsiębiorstw. Udział należności zagrożonych w tych grupach wynosi odpowiednio 1,4% i 8,3%.

Wykres 19



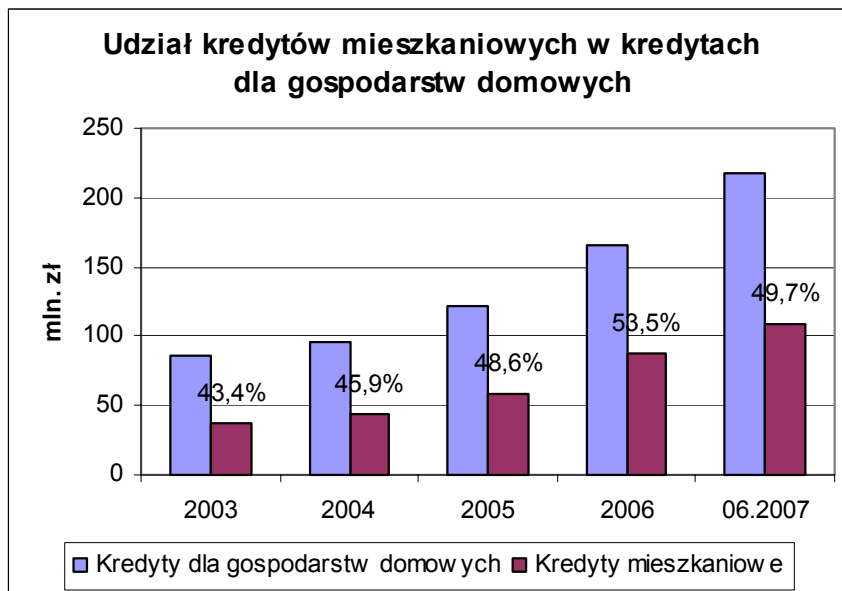
Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

### 3. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe

Większość należności brutto banków z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości stanowią należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe. Należności z tego tytułu stanowią 83,9% należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem udzielonych przez sektor bankowy (rok wcześniej 86,3%). Kwota należności brutto banków z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wynosi 107 940 mln zł. W ciągu roku zaobserwowano wysoki przyrost tych należności, który wyniósł 48,2%.

Udział kredytów mieszkaniowych w kredytach dla gospodarstw domowych wynosi 49,7% (rok wcześniej 46,3%).

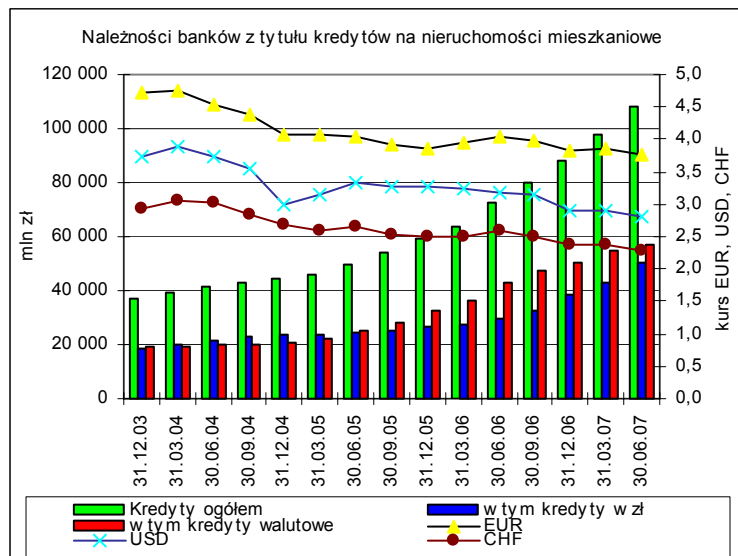
Wykres 20



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w 53% wyrażone są w walutach obcych (głównie CHF i EUR). Rok wcześniej udział ten był wyższy i wynosił 59,1%. Na uwagę zasługuje słabnąca dynamika należności brutto z tytułu kredytów walutowych na nieruchomości mieszkaniowe, która w ostatnim roku wyniosła 33%. Przyrost ten widoczny był zwłaszcza w II kwartale 2006 r., kiedy wynosił 18% (w poprzednich kwartałach odpowiednio: 12,6%, 13%, 11%). Wynikał on z faktu, że w tym okresie koniunktura na kredyty na finansowanie nieruchomości podgrzewana była publikowanymi w mediach informacjami o planowanych ograniczeniach w dostępności kredytów walutowych, które wprowadziła wydana przez Komisję Nadzoru Bankowego i obowiązująca od 1 lipca 2006 r. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Wielu kredytobiorców przyspieszyło swoje decyzje kredytowe w celu uzyskania kredytu walutowego na obowiązujących wówczas, bardziej liberalnych zasadach.

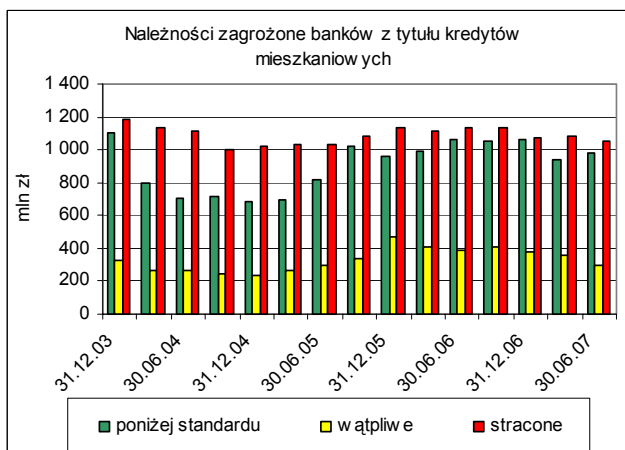
Wykres 21



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe charakteryzują się dobrą jakością. Udział należności zagrożonych w należnościach z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wynosi 2,2%. Zasadniczo należności wyrażone w walutach obcych charakteryzują się lepszą jakością niż wyrażone w złotych. Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wyrażonych w złotych wynosi 3,6%. Natomiast udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wyrażonych w walutach obcych jest niższy i wynosi 0,9%.

Wykres 22



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

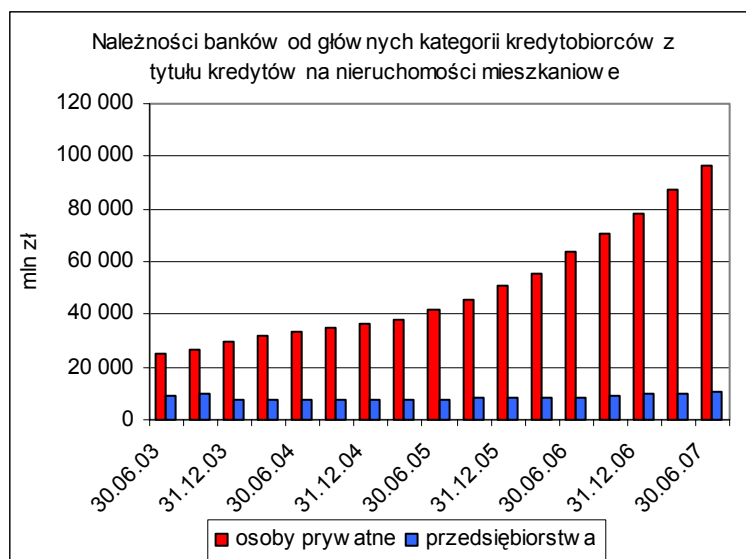
## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Większość kredytów na nieruchomości mieszkaniowe zabezpieczonych jest hipoteką. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w 63,5% (tj. 68 554 mln zł) zabezpieczone są hipoteką (rok wcześniej udział ten wynosił 59,5%). Wzrost udziału zabezpieczenia hipotecznego należności z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe, ze względów ostrożnościowych, należy oceniać pozytywnie.

Podobnie jak w latach ubiegłych, głównymi kategoriami kredytobiorców kredytów na nieruchomości mieszkaniowe są osoby prywatne (89,5% tj. 96 632 mln zł) i przedsiębiorstwa (9,9% tj. 10 692 mln zł). Jakość kredytów udzielanych osobom prywatnym jest zdecydowanie lepsza niż jakość kredytów dla przedsiębiorstw. Udział należności zagrożonych w tych grupach wynosi odpowiednio 1,4% i 9%.

Wykres 23



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

#### 4. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe

Kwota należności brutto banków z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe wyniosła 20 745 mln zł (rok wcześniej 11 537 mln zł). Roczny przyrost wyniósł 79,8%. Należności brutto z tego tytułu stanowią 16,1% należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem udzielonych przez sektor bankowy (rok wcześniej

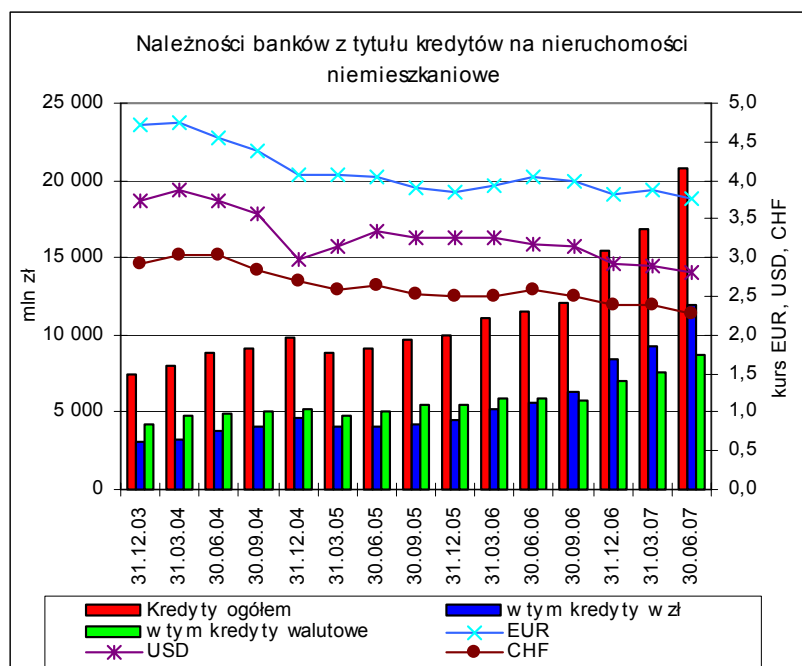
## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

13,7%). Wyższy udział należności brutto banków z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe wynika z dużo większej dynamiki ich przyrostu (79,8%) niż należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe (48,2%).

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe w 42,1% wyrażone są w walutach obcych (rok wcześniej 50,9%).

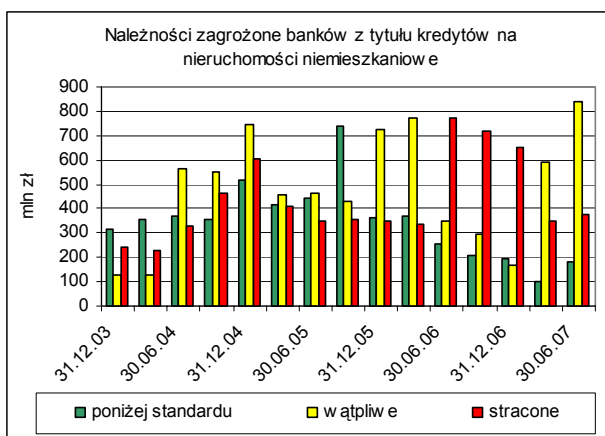
Wykres 24



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Udział należności zagrożonych w należnościach z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe wynosi 6,7% (rok wcześniej 11,9%). W odróżnieniu od należności z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe, należności z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe wyrażone w walutach obcych charakteryzują się gorszą jakością niż wyrażone w złotych. Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe wyrażonych w złotych wynosi 5,6%. Natomiast udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe wyrażonych w walutach obcych jest wyższy i wynosi 8,2%.

Wykres 25

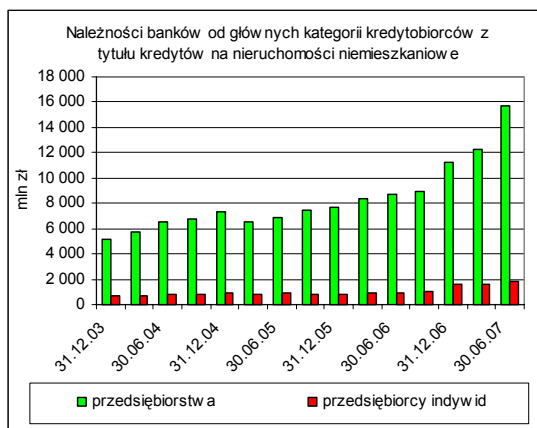


Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniaowe w 54,5% (tj. 11 315 mln zł) zabezpieczone są hipoteką (rok wcześniej udział ten wynosił 61,3%). Spadek udziału zabezpieczenia hipotecznego należności z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniaowe, ze względów ostrożnościowych, należy oceniać negatywnie, zwłaszcza że nieruchomości niemieszkaniaowe charakteryzują się większym ryzykiem niż mieszkaniowe (ich wartość narażona jest na większe amplitudy wahań, ściślej związane z fazami cyklu koniunkturalnego w gospodarce).

Głównymi kategoriami kredytobiorców kredytów przeznaczonych na nieruchomości niemieszkaniaowe, podobnie jak w latach ubiegłych, są przedsiębiorstwa (75,7% tj. 15 694 mln zł) i przedsiębiorcy indywidualni (9,1% tj. 1 891 mln zł). Udział należności zagrożonych w tych grupach wynosi odpowiednio 7,9% i 5%.

Wykres 26



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

### **III. Finansowanie nieruchomości przez banki hipoteczne**

#### **1. Banki hipoteczne w Polsce.**

Obecnie w Polsce istnieją trzy specjalistyczne banki hipoteczne, utworzone na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych:

- BRE Bank Hipoteczny SA<sup>29</sup> z siedzibą w Warszawie otrzymał zezwolenie na utworzenie banku w dniu 12.03.1999 r. (uchwała nr 15/KNB/99). Z dniem wydania decyzji przez Przewodniczącego KNB (01.12.1999 r.) rozpoczął działalność operacyjną (decyzja nr 942/99). Właścicielem Banku jest BRE Bank SA. Zgodnie z przyjętą strategią BRE Bank Hipoteczny SA prowadzi działalność w zakresie finansowania nieruchomości niemieszaniowych. Nieruchomości mieszkaniowe w ramach grupy finansowane są przez BRE Bank SA.
- BPH Bank Hipoteczny SA z siedzibą w Warszawie powstał w dniu 01.12.1999 r. z przekształcenia HYPO-BANK POLSKA SA w HypoVereinsbank Bank Hipoteczny SA (uchwała nr 244/KNB/99). W tym samym dniu rozpoczął działalność operacyjną. Akcjonariuszami banku są Bank BPH SA z siedzibą w Krakowie (99,93% akcji) i PBK Inwestycje SA (0,07% akcji).
- Śląski Bank Hipoteczny SA z siedzibą w Warszawie otrzymał zezwolenie na utworzenie banku 08.11.2000 r. (uchwała nr 79/KNB/2001). Zezwolenie na rozpoczęcie działalności uzyskał 21.09.2001 r. (decyzja nr 172/2001). Jedynym akcjonariuszem banku jest ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach.

W ostatnich latach funkcjonował również Nykredit Bank Hipoteczny SA z siedzibą w Warszawie otrzymał zezwolenie na utworzenie banku 18.11.2002 r. (uchwała nr 328/KNB/02). Zezwolenie na rozpoczęcie działalności uzyskał 15.09.2003 r. (decyzja nr 291/2003). Jedynym akcjonariuszem banku był Nykredit A/S z siedzibą w Kopenhadze. Bank został przekształcony w oddział instytucji kredytowej.

---

<sup>29</sup> Poprzednia nazwa banku - Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny SA

## **2. Specyfika działalności banków hipotecznych**

Zakres działalności banków hipotecznych, określony ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych, jest znacznie ograniczony (zasada specjalizacji) w stosunku do banków uniwersalnych. Ich podstawowa działalność polega na:

- udzielaniu kredytów zabezpieczonych hipoteką i emitowaniu na ich podstawie hipotecznych listów zastawnych oraz
- udzielaniu kredytów podmiotom o wysokiej zdolności kredytowej (np. Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski, jednostki samorządu terytorialnego) albo poręczonych lub gwarantowanych przez te podmioty i emitowaniu na ich podstawie publicznych listów zastawnych.

Ze względu na znaczną koncentrację ryzyka (ryzyko sektorowe) banki hipoteczne obowiązują szczególne normy ostrożnościowe, zawarte w ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami działalność banków hipotecznych podlega szczególnemu nadzorowi (art.1 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych).

Od początku działalność banków hipotecznych napotyka na różnego rodzaju bariery:

- Podstawową barierą utrudniającą dynamiczny rozwój działalności banków hipotecznych w Polsce jest długotrwałe postępowanie wieczystoksięgowe i nieuregulowane kwestie własnościowe wielu nieruchomości. W sądach rejonowych większych miast postępowanie o wpis hipoteki do księgi wieczystej trwa średnio ponad miesiąc. Do czasu uzyskania prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej, kredyt udzielony przez bank hipoteczny nie może stanowić podstawy emisji hipotecznych listów zastawnych i musi być zrefinansowany z innych źródeł – ustawowo ograniczonych. Do polepszenia sytuacji w tym zakresie z pewnością przyczyni się postępująca komputeryzacja ksiąg wieczystych.
- Kolejną ważną barierą były także nieścisłości ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W celu usunięcia przeszkód w rozwoju działalności banków hipotecznych Sejm uchwalił w dniu 5 lipca 2002 r. szeroką nowelizację tej ustawy, która weszła w życie 09.09.2002 r. Uwzględnia ona m.in. postulaty zgłaszane przez Komisję Nadzoru Bankowego wyrażone w pismach do Ministerstwa Finansów. W

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

powyższej nowelizacji m.in. rozszerzono zakres dozwolonych czynności banku hipotecznego o udzielanie kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego bądź poręczonych lub gwarantowanych przez te jednostki, zliberalizowano limity dotyczące relacji wartości kredytu do bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, zwiększono możliwości refinansowania działalności podstawowej ze źródeł dodatkowych, innych niż listy zastawne, umożliwiono bankowi hipotecznemu wypłatę środków kredytowych przed ustanowieniem hipoteki zabezpieczającej jego spłatę.

- Do istotnych barier rozwoju banków hipotecznych należy również obserwowany brak współpracy, a nawet konkurowanie z „bankami–matkami” w zakresie kredytowania nieruchomości. Kwestie te są przedmiotem analiz GINB i dyskusji z zarządami banków. GINB podkreśla w szczególności konieczność wypracowywania spójnej strategii udzielania kredytów na nieruchomości przez całą grupę bankową a nie odrębnie przez poszczególnych jej członków.
- Rosnąca konkurencja ze strony banków uniwersalnych, które posiadają rozbudowaną sieć oddziałów i nie są związane szczególnymi normami ostrożnościowymi (ze względu na możliwość większej dywersyfikacji ryzyka niż specjalistyczne banki hipoteczne).

### **3. Udział banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości**

Rola banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości w Polsce jest dotychczas niewielka. Udział kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne stanowił 2,6% kredytów na nieruchomości udzielonych przez sektor bankowy ogółem (zob. wykres 13).

Ciągle istotnym czynnikiem wpływającym na niski udział banków hipotecznych w kredytowaniu nieruchomości jest m.in. wciąż stosunkowo wczesna faza ich działalności (pierwsze banki zaczęły funkcjonować w grudniu 1999 r. a ostatni został uruchomiony we wrześniu 2003 r.), brak należytej współpracy ze „spółkami matkami” oraz bariery natury prawnej (np. wciąż długotrwałe postępowanie wieczystoksięgowe, nieuregulowane kwestie własnościowe nieruchomości w Polsce, brak planów zagospodarowania przestrzennego) na jakie napotykają bądź napotykały w praktyce swojego funkcjonowania.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

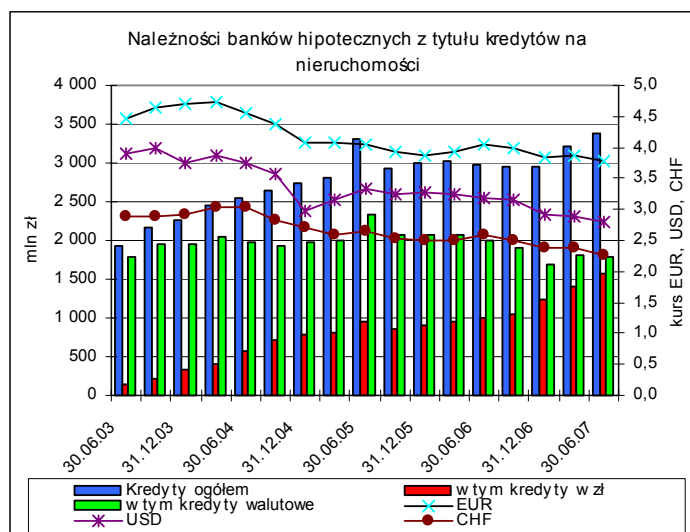
Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Banki hipoteczne działające w Polsce koncentrują się na kredytowaniu przedsiębiorstw i finansowaniu nieruchomości niemieszkańcowskich (komercyjnych). Udział należności brutto banków hipotecznych z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańcowskie (komercyjne) w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańcowskie ogółem jest stosunkowo wysoki i wynosi 13,8%.

### 4. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne – ogółem

Kwota należności banków hipotecznych z tytułu kredytów brutto na nieruchomości ogółem wyniosła 3 382 mln zł (rok wcześniej 2 986 mln zł). Roczny wzrost wyniósł 13,2%. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne w 52,7% wyrażone są w walutach obcych (rok wcześniej 66,7%).

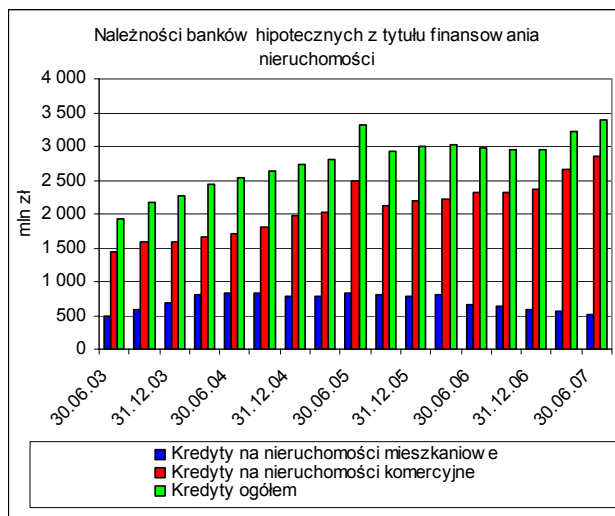
Wykres 27



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Większość (84,7%) należności brutto banków hipotecznych z tytułu kredytów na nieruchomości stanowią należności z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańcowskie (komercyjne). Jest to odmienna sytuacja niż w bankach uniwersalnych, które koncentrują swą działalność na finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych.

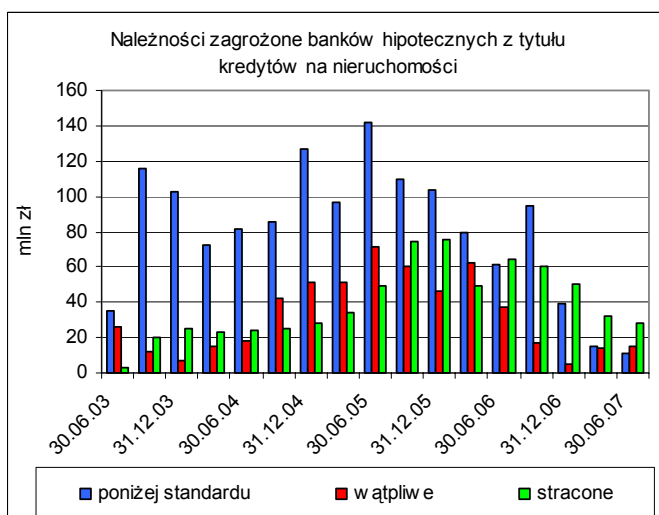
Wykres 28



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne wynosi 1,6%<sup>30</sup>. Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości wyrażonych w złotych wynosi 2,5%. Natomiast udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości wyrażonych w walutach obcych jest niższy i wynosi 0,8%.

Wykres 29



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

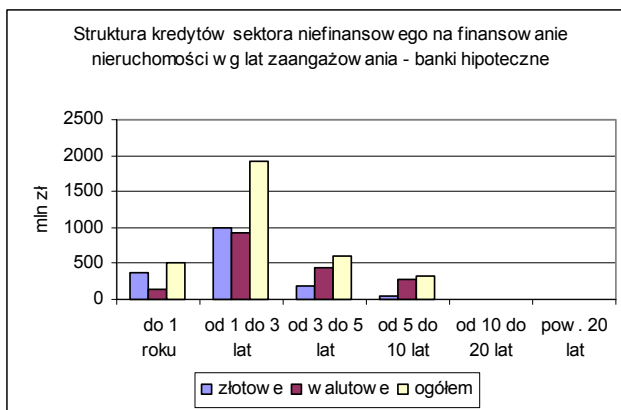
<sup>30</sup> Dla porównania udział należności zagrożonych w należnościach z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez system bankowy wyniósł 2,9%.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Udział kredytów zagrożonych jest stosunkowo niski ze względu na fakt, że portfel kredytów na nieruchomości banków hipotecznych jest relatywnie „młody”. Większość tego portfela (71,8%) powstała w ciągu ostatnich trzech lat.

Wykres 30

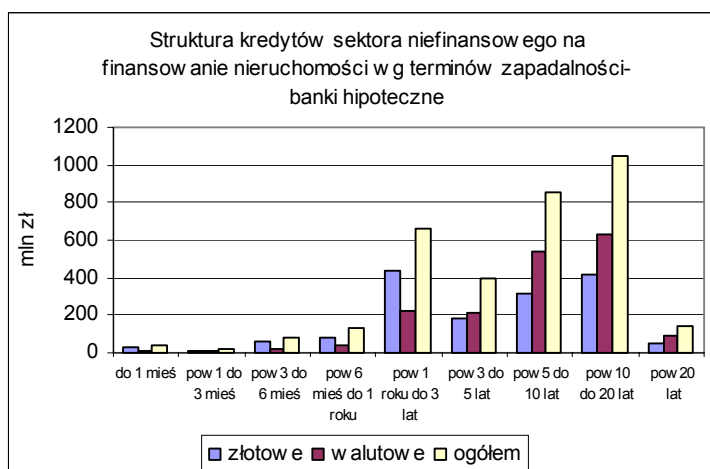


Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne w 84,2% (tj. 2 846 mln zł) zabezpieczone są hipoteką. Ze względu na długookresowy charakter kredytów na nieruchomości, zabezpieczenie hipoteczne jest ustawowo preferowane przez banki hipoteczne.

Kredyty udzielane przez banki hipoteczne mają charakter długookresowy. Okres zapadalności większości (31%) kredytów udzielonych przez banki hipoteczne na nieruchomości wynosi 10-20 lat.

Wykres 31



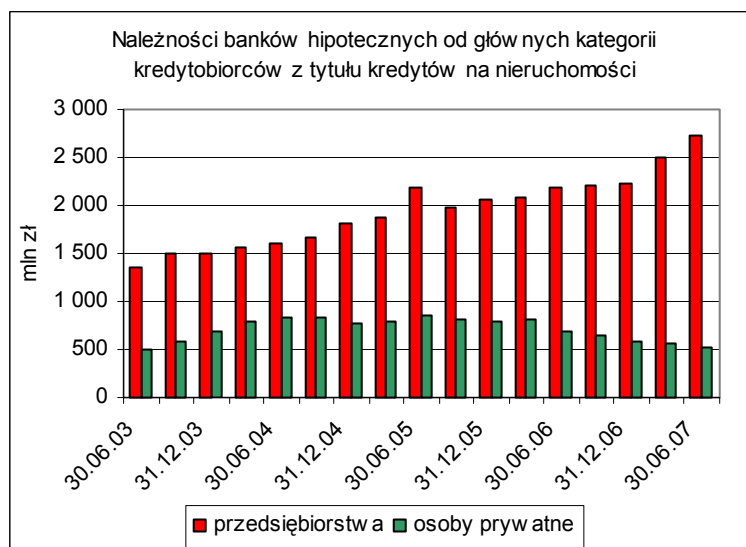
Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Głównymi kategoriami kredytobiorców kredytów na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne są przedsiębiorstwa (80,6% tj. 2 726 mln zł) i osoby prywatne (15,7% tj. 530 mln zł). Udział należności zagrożonych w tych grupach wynosi odpowiednio 0,9% i 5%.

Wykres 32



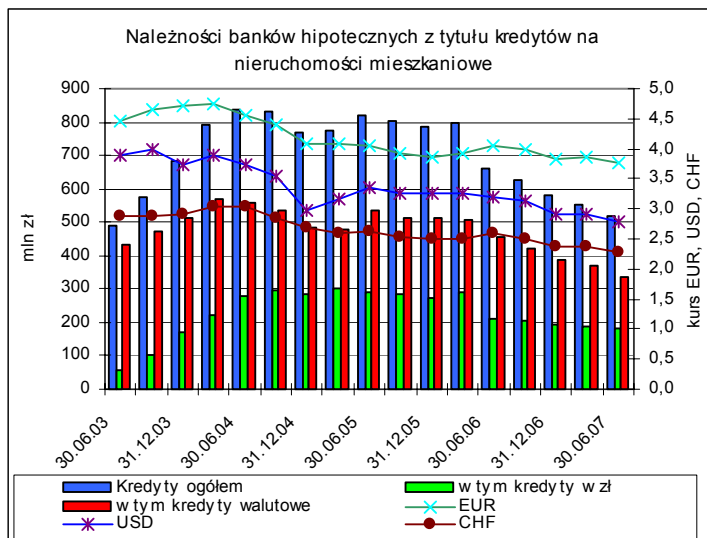
Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

### 5. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe – udzielonych przez banki hipoteczne

Kwota należności banków hipotecznych z tytułu kredytów brutto na nieruchomości mieszkaniowe wynosi 518 mln zł. Roczny spadek wyniósł 22%. Należności z tego tytułu stanowią 15,3% kredytów brutto na nieruchomości udzielonych przez banki hipoteczne. Spadek ten spowodowany jest głównie zmianami w strategiach banków hipotecznych, które skoncentrowały swą działalność na udzielaniu kredytów niemieszkaniowych (komercyjnych).

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe w 64,6% wyrażone były w walutach obcych (rok wcześniej 68,5%).

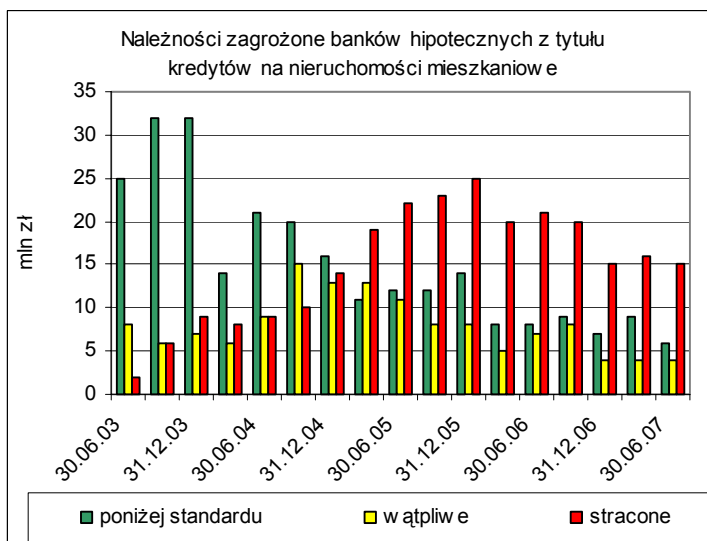
Wykres 33



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe udzielonych przez banki hipoteczne wynosi 4,9%. Kredyty udzielone w walutach obcych charakteryzują się lepszą jakością niż udzielone w złotych. Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wyrażonych w złotych wynosi 8,7%. Natomiast udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wyrażonych w walutach obcych jest niższy i wynosi 2,8%.

Wykres 34



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

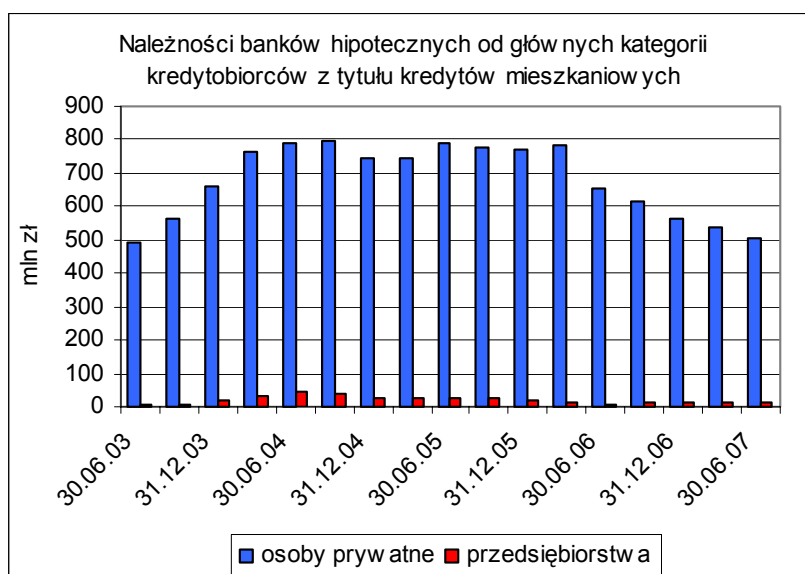
## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe udzielone przez banki hipoteczne w 94,1% zabezpieczone są hipoteką.

Głównymi kategoriami kredytobiorców kredytów na nieruchomości mieszkaniowe udzielonych przez banki hipoteczne są osoby prywatne (97,7% tj. 506 mln zł) i przedsiębiorstwa (2,3% tj. 12 mln zł). Udział należności zagrożonych w tych grupach wynosi odpowiednio 5% i 0%.

Wykres 35



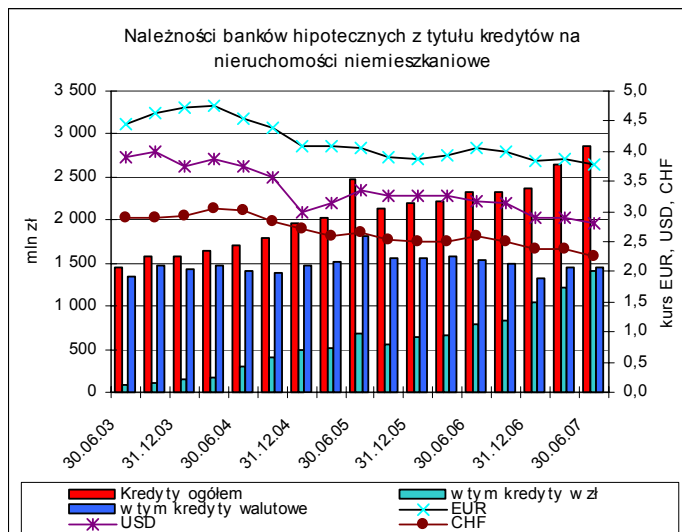
Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

## 6. Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe udzielonych przez banki hipoteczne

Kwota należności banków hipotecznych z tytułu kredytów brutto na nieruchomości niemieszkaniowe wynosi 2 864 mln zł. Roczny wzrost wynosi 23,3%. Należności banków hipotecznych z tego tytułu stanowią 84,7% kredytów brutto na nieruchomości ogółem udzielonych przez banki hipoteczne.

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe w 50,5% wyrażone są w walutach obcych.

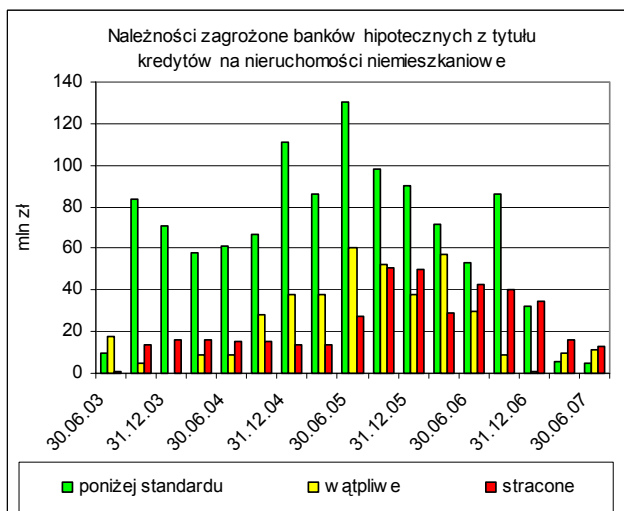
Wykres 36



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Udział należności zagrożonych w należnościach z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańkowe udzielonych przez banki hipoteczne jest niski i stanowi 1%. Kredyty wyrażone w złotówkach są gorszej jakości niż wyrażone w walutach obcych. Udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańkowe wyrażonych w złotych wynosi 1,7%. Natomiast udział należności zagrożonych w należnościach brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkańkowe wyrażonych w walutach obcych jest niższy i wynosi 0,3%.

Wykres 37



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

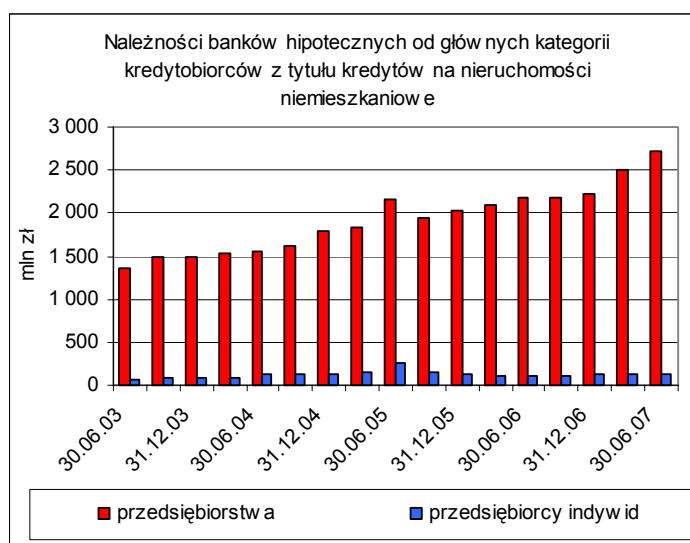
Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

Należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe udzielonych przez banki hipoteczne w 82,4% (tj. 2 864 mln zł) zabezpieczone są hipoteką.

Głównymi kategoriami kredytobiorców kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe udzielanych przez banki hipoteczne są przedsiębiorstwa (94,7% tj. 2 714 mln zł) i przedsiębiorcy indywidualni (4,4% tj. 126 mln zł). Udział należności zagrożonych w tych grupach wynosi odpowiednio 0,9% i 2,4%.

Wykres 38

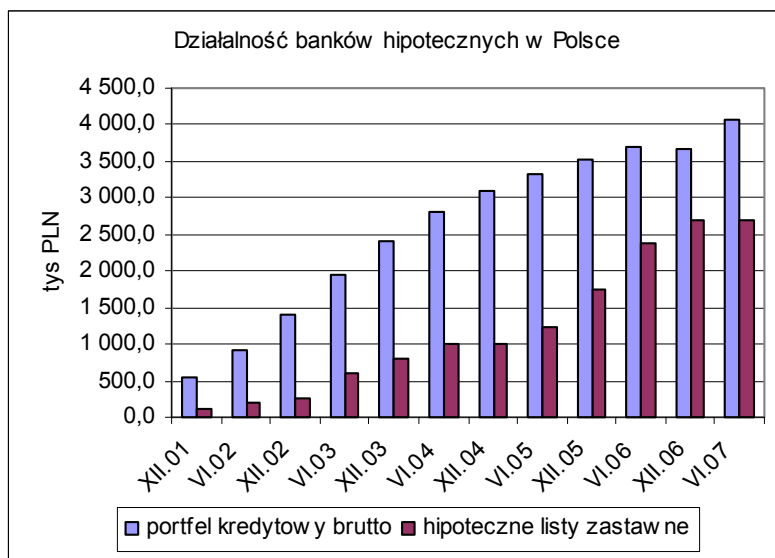


Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

## 7. Emisje listów zastawnych

Na podstawie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, tylko specjalistyczne banki hipoteczne uprawnione są do emisji listów zastawnych. Ze względu na stosunkowo krótki okres funkcjonowania banków hipotecznych i niewielki portfel udzielonych przez nie kredytów hipotecznych również dokonywane na ich podstawie emisje listów zastawnych charakteryzują się stosunkowo niewielką wartością.

Wykres 39



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP

Zobowiązania banków hipotecznych z tytułu emisji listów zastawnych wynoszą 2 703 mln zł. Listy zastawne głównego emitenta listów zastawnych (BRE Bank Hipoteczny SA) posiadają aktualnie ocenę A2 według agencji ratingowej Moody's.

W porównaniu do innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie działalność specjalistycznych banków hipotecznych została uruchomiona również w ostatnich latach, listy zastawne w Polsce rozwijają się stosunkowo słabo.

## IV. Działania podejmowane przez nadzór bankowy.

### 1. Działania regulacyjne

- Prace nad wdrożeniem nowych rozwiązań w zakresie pomiaru ryzyka w działalności banków na potrzeby wyliczania wymogów kapitałowych zakończone zostały wydaniem *Uchwały nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13 marca 2007 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka, w tym zakresu i warunków stosowania metod statystycznych oraz zakresu informacji załączonych do wniosków o wydanie zgody na ich stosowanie, zasad i warunków uwzględniania umów*

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

*przelewu wierzytelności, umów o subpartycypację, umów o kredytowy instrument pochodny oraz innych umów niż umowy przelewu wierzytelności i umowy o subpartycypację, na potrzeby wyznaczania wymogów kapitałowych, warunków, zakresu i sposobu korzystania z ocen, nadawanych przez zewnętrzne instytucje oceny wiarygodności kredytowej oraz agencje kredytów eksportowych, sposobu i szczegółowych zasad obliczania współczynnika wypłacalności banku, zakresu i sposobu uwzględniania działania banków w holdingach w obliczaniu wymogów kapitałowych i współczynnika wypłacalności oraz określenia dodatkowych pozycji bilansu banku ujmowanych łącznie z funduszami własnymi w rachunku adekwatności kapitałowej oraz zakresu, sposobu i warunków ich wyznaczania.* Nowe rozwiązania mają na celu bardziej adekwatne odzwierciedlenie ryzyka w poszczególnych obszarach działalności banków, w tym w obszarze finansowania nieruchomości. Uchwała jest jednym z aktów wykonawczych do przepisów ustawy – Prawo bankowe, przenoszących do krajowych regulacji prawnych postanowienia zmienionych dyrektyw Parlamentu Europejskiego i Rady:

- a) Dyrektywy 2006/48/WE w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe,
- b) Dyrektywy 2006/49/WE w sprawie adekwatności kapitałowej firm inwestycyjnych i instytucji kredytowych.

Wymienione dyrektywy odwzorowują w regulacjach Unii Europejskiej propozycje zawarte w tzw. Nowej Umowie Kapitałowej Bazylejskiego Komitetu ds. Nadzoru Bankowego (Umowa Bazylejska II), która zastąpiła Umowę Kapitałową z 1988 r. wraz z jej późniejszymi zmianami (Umowa Bazylejska I).

Umowa Bazylejska I stanowiła pierwszą międzynarodową umowę dotyczącą wymogów kapitałowych o kompleksowym charakterze, która ustanawiała równe warunki działalności dla banków aktywnych na rynku międzynarodowym. Umowa ta wprowadziła ważne ryzykiem wymogi kapitałowe zarówno dla pozycji bilansowych, jak i pozabilansowych. Współczynnik wypłacalności stał się ogólnościowym standardem pomiaru wypłacalności instytucji finansowych. Pod koniec lat 90-tych Komitet rozpoczął pracę nad zmianami Umowy z 1988 roku. Konieczność wprowadzenia zmian wynikała z trzech zasadniczych powodów:

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

- *Dynamiczny rozwój rynków finansowych* - Od 1988 roku wprowadzono wiele nowych produktów, struktur finansowych oraz mechanizmów ograniczania ryzyka; umowa wymagała uaktualnienia, tak aby uwzględniać wpływ takich produktów na ryzyko i wypłacalność banków.
- *Nadmiernie uproszczone sposoby przypisywania wag ryzyka w Umowie z 1988 roku (Umowa Bazylejska I)* - wszystkie kredyty klasyfikowane były według ograniczonej liczby kategorii. Istniała potrzeba stworzenia dokładniejszej i bardziej wrażliwej na ryzyko klasyfikacji.
- *Rozszerzenie możliwości stosowania wewnętrznych modeli* - Komitet chciał również bazować na doświadczeniach zdobytych w wyniku uchwalonych w 1996 nowelizacji dotyczących ryzyka rynkowego (Market Risk Amendment), które zezwoliły zaawansowanym bankom na wykorzystanie własnych, wewnętrznych modeli do ustalenia wymogów kapitałowych dla aktywów.

Poza wskazanymi powyżej przyczynami zmian, Komitet dostrzegł istotne znaczenie ryzyka operacyjnego (np. straty wynikające z błędu ludzkiego, awarii systemów, oszustw czy defraudacji). W konsekwencji podjęta została decyzja o konieczności objęcia ryzyka operacyjnego wymogami kapitałowymi w sposób analogiczny do ryzyka rynkowego (finansowego) lub kredytowego. Postanowienia Umowy Bazylejskiej II zostały przeniesione za pośrednictwem wymienionych na wstępie Dyrektyw do prawodawstwa UE a Państwa Członkowskie obowiązane były do ich przeniesienia do swych regulacji prawnych z dniem 1 stycznia 2007 r.

W czerwcu 2004 r. Bazylejski Komitet ds. Nadzoru Bankowego opublikował dokument „Ujednolicenie pomiaru kapitału i standardów kapitałowych w skali międzynarodowej” (uzupełniony w niektórych obszarach w listopadzie 2005). Dokument składa się z trzech uzupełniających się części, tzw. „filarów”:

- Pierwszy filar (Minimalne Wymogi Kapitałowe), w porównaniu z aktualnie obowiązującą Umową, zawiera znaczące zmiany w traktowaniu ryzyka kredytowego oraz wprowadza wymogi kapitałowe z tytułu ryzyka operacyjnego. Podejście do ryzyka rynkowego pozostaje generalnie niezmienione.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

- W ramach filaru drugiego (Analiza Nadzorcza) banki mają stworzyć wewnętrzne procesy oceny kapitału ekonomicznego oraz ustalania docelowych kapitałów zgodnych z profilem ryzyka w danym banku oraz otoczeniem nadzorczym; dokonując oceny wypłacalności nadzór bankowy będzie oceniał zarówno sposób oceny wypłacalności, jak i samą wypłacalność ustaloną przez banki. Ponadto filar 2 musi uwzględniać ryzyka nie ujęte w pierwszym filarze (np. ryzyko stopy procentowej w portfelu bankowym, ryzyko płynności itp.).
- W trzecim filarze (Dyscyplina Rynkowa) instytucje są zobowiązane do ujawniania informacji na temat ich profilu ryzyka oraz poziomu kapitalizacji.

Uchwała Komisji Nadzoru Bankowego stanowi przeniesienie do regulacji KNB postanowień I filaru NUK i została opracowana jako rozwinięcie uchwały nr 4/2004 KNB regulującej zasady rachunku wymogów kapitałowych. W zakresie zagadnień merytorycznych zawartych we wskazanych wcześniej Dyrektywach, można wyróżnić tzw. opcje narodowe - obszary, w których właściwe władze państw członkowskich wybierają szczegółowe rozwiązanie. GINB, podobnie jak nadzory w innych państwach członkowskich, przeprowadził szerokie konsultacje z sektorem bankowym, publikując szereg dokumentów konsultacyjnych prezentujących stanowisko nadzoru bankowego w odniesieniu do poszczególnych opcji narodowych.

Uchwała zachowuje pierwotną konstrukcję uchwały 4/2004, przewidującą opisywanie w kolejnych załącznikach zasad rachunku poszczególnych wymogów kapitałowych oraz kwestii generalnych, odnoszących się do więcej niż jednego załącznika do uchwały.

Załącznik nr 4 do uchwały – obliczanie wymogu kapitałowego z tytułu ryzyka kredytowego - zasady ogólne, zastosowanie metody standardowej, obejmuje między innymi ekspozycje zabezpieczone na nieruchomościach. Szczególną uwagę należy zwrócić na poziom wag ryzyka przewidziany dla ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach. Pomimo że Dyrektywa przewiduje możliwość zastosowania obniżonych wag ryzyka dla takich ekspozycji, KNB skorzystała jedynie z niektórych możliwości w tym zakresie. Takie podejście

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

wynika z braku dostatecznych przesłanek do stwierdzenia przejrzystości i stabilności polskiego rynku nieruchomości.

Dyrektywa 2006/48/WE pozwala kompetentnym władzom na stosowanie preferencyjnej wagi ryzyka 50% w stosunku do należności w pełni i całkowicie zabezpieczonych hipoteką ustanowioną na nieruchomości komercyjnej znajdującej się w danym kraju m.in. pod warunkiem braku powiązań pomiędzy wartością nieruchomości a zdolnością kredytową kredytobiorcy, ryzykiem generowanym przez dłużnika a nieruchomością, a także spełnienia kryteriów prawnych uznawania zabezpieczenia, oraz zasad wyceny. Przy tym wagę 50% można stosować jedynie do tej części ekspozycji, która nie przekracza limitu określonego niższą z kwot:

- 50% wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie lub
- 60% bankowo-hipotecznej wartości tej nieruchomości.

Zgodnie z dotychczasowymi regulacjami KNB, do należności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości o charakterze komercyjnym, nie stosowano obniżonej wagi ryzyka. Należności zabezpieczone na nieruchomości komercyjnej wagi ryzyka. Należności zabezpieczone na nieruchomości komercyjnej wagi ryzyka wciąż 100% wagą ryzyka. Nowa uchwała odrzuca możliwość stosowania 50% wagi ryzyka w odniesieniu do tych ekspozycji, co jest odzwierciedleniem opinii nadzoru, że takie podejście nie byłoby podejściem ostrożnym. Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce wciąż nie jest rynkiem dobrze rozwiniętym, czy dostatecznie płynnym. Niska jakość wycen nieruchomości dokonywanych w Polsce dodatkowo skutkuje podwyższonym ryzykiem. Równocześnie przyjęta została opcja zakładająca przypisywanie wagi ryzyka 50% ekspozycji lub jej części, która jest związana z umową leasingu nieruchomości dotyczącą stanowiącej własność banku nieruchomości komercyjnej usytuowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub innego państwa członkowskiego i podlega przepisom ustawowym, na mocy których finansujący zachowuje prawo własności tych nieruchomości dopóki korzystający nie skorzysta z opcji zakupu. Ryzyko jest w tym przypadku zabezpieczone poprzez zachowanie przez bank prawa własności nieruchomości.

Ryzyko związane z kredytami zabezpieczonymi na nieruchomości mieszkalnej jest redukowane poprzez posiadanie zabezpieczenia w formie materialnej. Ponieważ nieruchomości mieszkalne służą do zaspokajania jednej z

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

podstawowych potrzeb życiowych, Dyrektywa 2006/48/WE ocenia poziom ryzyka dla kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości mieszkalnej jako stosunkowo niski przyjmując wagę ryzyka 35% w porównaniu z dotychczasową wagą ryzyka 50%.

W Uchwale przyjęto tę opcję, przy zastosowaniu ograniczenia stosowania wagi 35% do części ekspozycji zabezpieczonej nieruchomością mieszkalną do poziomu:

- 50% wartości rynkowej lub
- 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.

Jednocześnie Uchwała dopuszcza możliwość zastosowania preferencyjnej wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonej na nieruchomości mieszkalnej położonej w innym kraju członkowskim, przypisanej na podstawie preferencyjnych kryteriów. Biorąc pod uwagę dotychczasowe niewielkie zaangażowanie polskich banków w finansowanie nieruchomości w innych krajach opcja ta ma obecnie niewielkie znaczenie. Nie przyjęcie tej opcji mogłoby jednak stanowić w przyszłości poważne utrudnienie (osłabienie pozycji konkurencyjnej) dla polskich banków podejmujących działalność na rynkach nieruchomości w krajach Wspólnoty, które przyjęły tę opcję.

Jednocześnie należy podkreślić, że podejście polskiego nadzoru bankowego w odniesieniu do polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych będzie wiążące dla nadzorów bankowych innych krajów członkowskich UE.

Analogiczne podejście zostało przyjęte w przypadku nieruchomości komercyjnych.

W celu doprecyzowania zasad przypisywania wag ryzyka ekspozycjom zabezpieczonym na nieruchomościach, stwierdzających, że ekspozycje zabezpieczone na nieruchomościach, wazone są wagą ryzyka 100% oraz zasad przypisywania preferencyjnych wag ryzyka części ekspozycji efektywnie zabezpieczonej na nieruchomości, wskazano, jaką wagę należy nadać części ekspozycji, która nie jest efektywnie zabezpieczona na nieruchomości. Uchwała zakłada nadawanie wagi zgodnej z charakterystyką dłużnika, czyli według zasad ogólnych przewidzianych w jej załączniku (nr 4).

W zakresie uznawania zabezpieczeń ustanowionych na nieruchomościach, stanowisko prezentowane w załączniku jest zbieżne z przedstawionym przy

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

omawianiu zasad przypisywania wag ryzyka kredytowego ekspozycjom zabezpieczonym na nieruchomościach.

Od kilku lat zauważalna jest rosnąca aktywność banków w udzielaniu kredytów walutowych. Dotyczy to w szczególności dynamicznie rozwijającego się rynku kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, na którym większość wierzycieli denominowana jest w walucie obcej.

Walutowe kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych są obciążone szczególnym ryzykiem. Banki wprawdzie zabezpieczają swoją pozycję walutową, głównie przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych, niemniej jednak klienci banków w pełni podlegają ekspozycji na ryzyko związane z wahaniami kursów walutowych. Na ryzyko kursowe narażone są zwłaszcza gospodarstwa domowe, które nie zabezpieczają się przed nim za pomocą instrumentów pochodnych, w większości nie otrzymują dochodów denominowanych w walutach obcych i reprezentują relatywnie niski stopień świadomości tego ryzyka. Niższe oprocentowanie kredytów walutowych może skłaniać do ich zaciągania osoby, których sytuacja dochodowa nie pozwala na obsługę kredytów złotych. Kredyty udzielane na długie okresy mogą być przedmiotem wpływu trudnych do przewidzenia w chwili powstawania zadłużenia czynników makroekonomicznych i zmian w sytuacji materialnej kredytobiorców. Dlatego też kredyty te muszą być w sposób szczególny zarządzane przez banki - zwłaszcza wówczas, gdy stanowią istotną pozycję w portfelu.

Biorąc powyższe pod uwagę wprowadzono rozwiązanie mające ograniczyć ryzyko niedopasowania walutowego pomiędzy zaciąganiem kredytami, a dochodami osiąganymi przez gospodarstwa domowe. Rozwiązanie to polega na ograniczeniu stosowania preferencyjnej wagi ryzyka w rachunku adekwatności kapitałowej tylko do kredytów udzielanych lub indeksowanych do waluty, w której dłużnik osiąga przychody. Waga ta, dla kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości mieszkalnej, wynosząca dotychczas 50%, zgodnie z Umową Bazylejską II wynosi 35%.

Walutowe kredyty zabezpieczone hipoteką na nieruchomości mieszkalnej obciążone są wagą ryzyka wynoszącą:

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- 100% - w przypadku banków, które w 2007 r. będą stosowały dotychczasowe zasady rachunku adekwatności kapitałowej,
  - 75% - w przypadku banków, które będą stosowały zasady rachunku adekwatności kapitałowej zgodne z wymogami Dyrektyw CRD.
- W dniu 13 marca 2007 r. Komisja Nadzoru Bankowego podjęła uchwałę w sprawie ustalenia wiążących banki norm płynności (Uchwała Nr 9/2007 Komisji Nadzoru Bankowego), która wprowadza:
    - obowiązek pomiaru poziomu płynności;
    - normę ilościową, tj. miary płynności i obowiązek utrzymywania tej normy na ustalonym poziomie;
    - obowiązek sprawozdawczy;
    - obowiązek monitorowania przyszłego poziomu płynności;
    - obowiązek zawiadomienia Komisji o każdorazowym obniżeniu nadzorczej miary płynności poniżej ustalonego poziomu oraz podjęcia niezwłocznie działań mających na celu przywrócić poziom środków zabezpieczających płynność do adekwatnego poziomu.

Wejdzie ona w życie z dniem 1 stycznia 2008 r., przy czym do dnia 29 czerwca 2008 r. banki i oddziały instytucji kredytowych nie będą zobowiązane do przestrzegania limitów, o których mowa w uchwale.

Regulacja powinna przyczynić się do wzmocnienia procesu zarządzania ryzykiem płynności, a tym samym do zmniejszenia potencjalnych zagrożeń wynikających z tego tytułu. W konsekwencji powinno nastąpić wzmocnienie stabilności i bezpieczeństwa systemu bankowego.

- KNB wskazała na potrzebę dokonywania bieżących analiz rynku nieruchomości przez banki wydając „*Rekomendację J z dnia 20 lipca 2000 r. dotyczącą tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości.*” W późniejszym czasie Związek Banków Polskich podjął – wspieraną przez NBP - inicjatywę budowy centralnej bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości w Polsce. Działania te wpłyną na zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości w Polsce, a tym samym ograniczenie ryzyka banków angażujących się w jego finansowanie.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

Wydana została przez KNB Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Dotyczy ona w szczególności finansowania przez banki nieruchomości, jednak w dużej mierze odnosi się również do finansowania innych obszarów, na których zabezpieczeniem jest hipoteka. Zapisy tej Rekomendacji powinny być stosowane do wszystkich ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub gdzie docelowym zabezpieczeniem ma być hipoteka. Stanowią one ramy dla poprawnej identyfikacji, zarządzania i nadzoru nad ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz są zbiorem zaleceń w stosunku do wewnętrznych systemów kontroli, które pośrednio i bezpośrednio powinny zapewnić integrację rekomendacji w ramach wszystkich procesów związanych z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Dotychczasowe efekty oddziaływania Rekomendacji S wydają się zadowalające. Wydanie tej rekomendacji w połączeniu ze wzrostem stóp procentowych w Szwajcarii i strefie euro przyczyniło się do wyraźnego wzrostu zainteresowania kredytami mieszkaniowymi udzielanymi w złotych. Kwestia regulacji dotyczących kredytowania hipotecznego w ogóle jest stale uważnie badana przez nadzór bankowy. Przede wszystkim jednak trzeba poczekać na efekty już wprowadzonych regulacji.

## 2. Działania inspekcyjne

W trakcie inspekcji w 2006 roku kontynuowane były szczegółowe badania procesu zarządzania przez banki ryzykiem związanym z finansowaniem nieruchomości, w szczególności w zakresie portfela walutowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Począwszy od II półrocza 2006 r. – a szczególnie w IV kw. - zakres prowadzonych badań inspekcyjnych w ww. obszarze uwzględniał również ocenę realizacji przez banki zaleceń zawartych w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Bankowego, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, która weszła w życie 1 lipca 2006 r.

Przedmiotem analizy były ustalenia przeprowadzonych głównie w IV kw. 2006 r. czynności kontrolnych, dotyczące zarządzania przez banki ryzykiem związanym z portfelem kredytów na nieruchomości w kontekście wypełniania zaleceń Rekomendacji

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

S, ze szczególnym uwzględnieniem walutowych kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych.

Czynności kontrolne zostały przeprowadzone w 7 bankach komercyjnych w ramach:

- inspekcji kompleksowych i
- postępowań wyjaśniających w zakresie zaangażowania banku w finansowanie walutowych kredytów mieszkaniowych osób fizycznych (*w odniesieniu do jednego banku postępowanie wyjaśniające zostało przekształcone w inspekcję problemową*).

Udział kontrolowanych 7 banków w portfelu kredytów mieszkaniowych na koniec 2006 r. wynosił 60,8 % całego systemu bankowego, a w przypadku kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych 63,2 % systemu. Walutowe kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych w badanych bankach stanowiły 57,5 % ogólnego zaangażowania z tego tytułu w całym systemie bankowym.

Badania działalności banków związanej z finansowaniem rynku nieruchomości w ramach inspekcji kompleksowych – poza metodyką zawartą w Podręczniku inspekcji – uwzględniały zakres określony w procedurze „Zasady dotyczące organizacji i zakres inspekcji problemowych związanych z finansowaniem rynku nieruchomości” oraz wskazania Rekomendacji S Komisji Nadzoru Bankowego, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Postępowania wyjaśniające w zakresie zaangażowania banków w finansowanie walutowych kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych objęły banki, w których tematyka ta była przedmiotem badań podczas inspekcji kompleksowych przeprowadzonych w 2005 r.

Czynności kontrolne przeprowadzone w ww. bankach w II półroczu 2006 roku obejmowały przede wszystkim ocenę realizacji przez banki zaleceń wydanych po inspekcjach przeprowadzonych w 2005 roku oraz ocenę dostosowania działalności banków do Rekomendacji S.

Ustalenia przeprowadzonych głównie w IV kw. 2006 r. czynności kontrolnych wykazały, że badane banki podjęły działania celem dostosowania swojej działalności związanej z kredytowaniem hipotecznym do zapisów Rekomendacji S. Stopień realizacji

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

poszczególnych zaleceń Rekomendacji był zróżnicowany, przy czym określone braki w tym zakresie dotyczyły każdego z badanych banków. Podkreślić przy tym należy, że inspekcje przeprowadzane były w krótkim czasie od daty wejścia w życie Rekomendacji S (01.07.2006 r.), a wprowadzenie w praktyce niektórych wymogów jak np. przeprowadzanie testów warunków skrajnych dotyczących oddziaływania ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej dłużnika na ryzyko kredytowe banku, dywersyfikacja źródeł finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności, gromadzenie danych na temat odzyskiwalności zaangażowanych środków w drodze egzekucji z nieruchomości na potrzeby wyznaczania wskaźników LTV, monitorowanie poziomu LTV w trakcie trwania umów kredytowych, wypracowanie narzędzi weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości, wymaga dłuższego czasu.

Stopień dostosowania banków do postanowień Rekomendacji S na poziomie formalno-proceduralnym ogólnie był zadowalający. Zaznaczyć przy tym należy, że część wymogów Rekomendacji, które oceniono jako uwzględnione przez większość banków, nie wymagała wprowadzenia istotnych zmian w już funkcjonujących procedurach. Bezpośredni skutek wejścia w życie Rekomendacji w obszarze regulacyjnym zaznaczył się przede wszystkim w sformalizowaniu zasad polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub kredytów na nieruchomości, uzupełnienia procedur oceny zdolności kredytowej o wymogi dotyczące uwzględniania ryzyka kursowego i stopy procentowej dłużnika, określenia w regulacjach zakresu i sposobu realizacji obowiązków informacyjnych wobec klientów, rozszerzenia zapisów umów kredytowych.

Zapisy Rekomendacji S w mniejszym zakresie wpłynęły na praktyczne podejście banków do zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Ustalenia przeprowadzonych inspekcji wykazały, że nadal w niektórych bankach niewystarczające były:

- jakość informacji zarządczej dotyczącej kredytów na nieruchomości,
- analiza wpływu zmian kursowych i stopy procentowej na ryzyko kredytowe poprzez testy warunków skrajnych,
- wykorzystywanie limitów celem ograniczania ryzyka portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- kontrola i monitorowanie ryzyka nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Spowodowane to było m.in. brakiem odpowiednich narzędzi służących spełnieniu ww. wymogów (baz danych o rynku nieruchomości, odpowiednich systemów informatycznych).

Banki nadal stosowały liberalne zasady oceny zdolności kredytowej osób fizycznych ubiegających się o kredyty mieszkaniowe. Biorąc pod uwagę, że zdolność kredytobiorcy do spłaty zobowiązania jest podstawowym – obok przyjętego zabezpieczenia hipotecznego - czynnikiem wpływającym na ryzyko portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, analiza zdolności kredytowej poprzedzająca podjęcie decyzji o udzieleniu kredytu powinna być rzetelna i uwzględniać w szczególności realny poziom wydatków gospodarstw domowych oraz obciążeń związanych ze spłatą zobowiązań finansowych. W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych stwierdzono natomiast, że w niektórych bankach ustalone parametry minimalnych miesięcznych wydatków gospodarstw domowych były wyznaczone na nierealnym poziomie, np. koszt utrzymania mieszkania czy koszt utrzymania jednej osoby był przyjmowany w wysokości 200 zł. Obniżanie wymogów dotyczących wyznaczania poziomu zdolności kredytowej, zwłaszcza w warunkach dynamicznego wzrostu kredytów na cele mieszkaniowe, stwarza ryzyko pogorszenia się jakości tego portfela w przyszłości.

Czynności kontrolne przeprowadzone w badanych bankach wykazały również, że banki te podejmowały niektóre działania istotne dla ostrożnościowego zarządzania portfelem kredytów długoterminowych, jak zarządzanie strukturą bilansu w dłuższym okresie czy planowanie i dywersyfikowanie źródeł finansowania działalności, dopiero po interwencji nadzoru bankowego - w postaci wydanych zaleceń poadspekcyjnych KNB czy też wejściu w życie Rekomendacji S.

Stwierdzane w trakcie inspekcji braki związane z realizacją wymogów Rekomendacji S dotyczyły najczęściej:

1. niewystarczającej jakości informacji zarządczej dotyczącej portfela kredytów na finansowanie nieruchomości lub występowania opóźnień w jej sporządzaniu (*rekomendacja nr 5*) – dot. 4 banków,
2. braku wyznaczenia limitów dotyczących portfela kredytów na nieruchomości lub niewystarczającego wykorzystania limitów dla ograniczenia ryzyka związanego z tym

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- portfelem z uwagi na brak ich odniesienia do poszczególnych kryteriów wskazanych w rekomendacji (*rekomendacja nr 7*) – dot. 5 banków,
3. nie przeprowadzania testów warunków skrajnych w zakresie wpływu ryzyka kursowego lub ryzyka stopy procentowej dłużnika na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank (*rekomendacja nr 11 - 12*) – dot. 4 banków,
  4. stosowania liberalnych zasad oceny zdolności kredytowej klientów poprzez np. przyjmowanie nierealnych kosztów utrzymania gospodarstw domowych, odstępowanie od przyjmowania dokumentów potwierdzających sytuację dochodowo-majątkową dłużnika lub też niewystarczającą ich weryfikację, nieuwzględnianie w ocenie zdolności kredytowej wszystkich zobowiązań finansowych obciążających kredytobiorcę (*rekomendacja nr 13*) – dot. 4 banków,
  5. braku monitorowania wskaźnika LTV w trakcie trwania umów kredytowych (*rekomendacja nr 14*) – dot. 6 banków,
  6. braku odpowiednich narzędzi służących weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości, w szczególności niewykorzystywania w tym zakresie baz danych o rynku nieruchomości (*rekomendacja nr 15*) – dot. 3 banków,
  7. nieposiadania pisemnych procedur (planów awaryjnych) pozwalających na podjęcie szybkich środków zaradczych na wypadek zajścia nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie ekspozycji kredytowych banku (*rekomendacja nr 17*) – dot. 5 banków.

Ustalenia inspekcji wskazują, że na obecnym etapie uwzględnione w większości banków wskazania Rekomendacji S dotyczyły:

- określenia i zatwierdzenia polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie lub kredytów na nieruchomości i wyznaczenia osób odpowiedzialnych za jej realizację, posiadania pisemnych procedur dotyczących identyfikacji, pomiaru, bieżącego monitorowania i kontroli ryzyka związanego z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz systemów kontrolnych umożliwiających dokonywanie okresowych ocen przyjętej polityki (*rekomendacja nr 1-4*),
- przyjęcia zasad organizacji działalności kredytowej zapewniających rozdzielenie funkcji związanych z pozyskiwaniem klientów i sprzedażą oferowanych produktów

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

- oraz bezpośrednią analizą wniosków kredytowych, oceną ryzyka i podejmowaniem decyzji kredytowych (*rekomendacja nr 9*),
- uwzględniania w ocenie zdolności kredytowej klientów ubiegających się o kredyty mieszkaniowe ryzyka kursowego wynikającego z wahań kursu złotego wobec walut obcych oraz ryzyka stopy procentowej dłużnika (*rekomendacja nr 11 i nr 12*),
  - dokonywania oceny ryzyka związanego z nieruchomością stanowiącą zabezpieczenie na etapie analizy wniosku kredytowego w oparciu o posiadane w tym zakresie procedury wewnętrzne (*rekomendacja nr 13*),
  - ograniczania ryzyka związanego ze zmianami wartości nieruchomości zabezpieczającej ekspozycję kredytową poprzez wyznaczanie wskaźników LTV (*rekomendacja nr 14*),
  - monitorowania zmian zachodzących na rynku nieruchomości (*rekomendacja nr 16*),
  - uwzględnienia przy ocenie ryzyka zależności pomiędzy sytuacją finansową dłużnika a zmianami wartości nieruchomości (*rekomendacja nr 18*),
  - rozszerzenia zakresu informacji przekazywanych klientom przed udzieleniem kredytu oraz w treści umów kredytowych, m.in. w zakresie uświadamiania klientom ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej związanego z zaciągnięciem kredytu (*rekomendacja nr 19 i 20*).

Mając na względzie brak możliwości pełnej oceny przestrzegania w praktyce przez banki zapisów Rekomendacji S - z uwagi na jej charakter i krótki okres funkcjonowania oraz większe skoncentrowanie działań badanych banków na kwestiach formalno-proceduralnych niż na praktycznym stosowaniu, czego wyrazem były w szczególności braki w zakresie:

- jakości informacji zarządczej, dotyczącej kredytów na nieruchomości,
- analizy wpływu zmian kursowych i stopy procentowej na ryzyko kredytowe poprzez stosowanie testów warunków skrajnych,
- wykorzystywania limitów celem ograniczania ryzyka portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,
- kontroli i monitorowania ryzyka nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu,

W trakcie inspekcji przeprowadzonych w I półroczu 2007 roku kontynuowane były szczegółowe badania procesu zarządzania przez banki ryzykiem związanym z

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

finansowaniem nieruchomości, w tym sposobu realizacji wytycznych, zawartych w Rekomendacji S.

Zgodnie z zatwierdzonym planem inspekcji czynności kontrolne w zakresie zarządzania przez banki ryzykiem związanym z finansowaniem nieruchomości przeprowadzono w 5 bankach w ramach 4 inspekcji kompleksowych oraz 1 inspekcji problemowej.

Ustalenia inspekcji przeprowadzonych w I półroczu 2007 r. wykazały, że badane banki, które udzielały kredytów na nieruchomości generalnie podjęły działania celem dostosowania swojej działalności związanej z kredytowaniem hipotecznym do zapisów Rekomendacji S. Wyniki czynności kontrolnych wskazują jednak, że stopień realizacji zaleceń Rekomendacji w dalszym ciągu nie jest zadowalający – określone braki stwierdzono w każdym z badanych banków. Podkreślić należy, że w stosunku do wyników analizy przeprowadzonej na podstawie ustaleń inspekcji przeprowadzonych w II półroczu 2006 roku – mimo upływu dłuższego czasu od daty wejścia w życie Rekomendacji S (01.07.2006 r.) – nie zaszły istotne zmiany i znaczna część uwag sformułowanych w ww. analizie zachowuje swoją aktualność. Dotyczy to w szczególności takich zagadnień jak:

- analiza wpływu zmian kursowych i stopy procentowej, jak również zmienności cen nieruchomości na ryzyko kredytowe poprzez testy skrajnych warunków,
- wykorzystywanie limitów celem ograniczania ryzyka portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,
- kontrola i monitorowanie ryzyka nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Przyczyny braku pełnego wprowadzenia w bankach wskazań Rekomendacji S były zróżnicowane. Wynikały one z niewystarczającej funkcjonalności wykorzystywanych systemów informatycznych, braku dostępu do baz danych na temat rynku nieruchomości, ale też były konsekwencją niewłaściwej interpretacji zakresu obowiązywania Rekomendacji S.

W wyniku inspekcji przeprowadzonych w I półroczu 2007 r. stosunkowo najmniej uwag wniesiono do realizacji przez banki zaleceń ujętych w obszarach Rekomendacji określonych jako „Zarządzanie” i „Relacje z klientami”. Ustalenia czynności kontrolnych wykazały, że banki generalnie określiły i formalnie przyjęły zasady polityki w zakresie

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Jakość informacji przekazywanej klientom korzystającym z kredytów hipotecznych – poza wyjątkiem jednego z kontrolowanych banków - również nie budziła uwag.

Zastrzeżenia inspektorów odnosiły się przede wszystkim do realizacji zaleceń ujętych w obszarach Rekomendacji określonych jako: „Kontrola ryzyka”, „Ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej dłużnika” oraz „Zabezpieczenia”. Sformułowane w wyniku inspekcji uwagi krytyczne dotyczyły zarówno jakości przygotowania proceduralnego, jak również praktyki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Stwierdzane nieprawidłowości w zakresie realizacji wymogów Rekomendacji S dotyczyły najczęściej:

- niewystarczającego zakresu limitów odnoszących się do portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (*rekomendacja nr 7*) - dotyczy 5 banków;
- braku sformalizowanych zasad lub praktyki przeprowadzania testów warunków skrajnych w zakresie oddziaływania ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej dłużnika oraz zmian wartości nieruchomości na ryzyko kredytowe banku (*rekomendacja nr 11, 12 i 17*) - dotyczy 4 banków;
- niepełnego wykorzystania LTV jako narzędzia ograniczania ryzyka kredytowego - niewystarczające uzależnienie poziomu LTV od różnorodnych czynników ryzyka charakteryzujących portfel ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, brak praktyki monitorowania zmian wielkości LTV w okresie trwania umów kredytowych (*rekomendacja nr 14*) - dotyczy 4 banków;
- braku dostępu do bazy danych na temat rynku nieruchomości lub niewystarczającej zasobności takiej bazy (*rekomendacja nr 15*) - dotyczy 4 banków;
- niewystarczającego przygotowania proceduralnego i praktyki w zakresie weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie udzielonych kredytów, w tym poprzez analizę zmian zachodzących na rynku nieruchomości (*rekomendacja nr 16*) - dotyczy 4 banków;

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

- braku planu awaryjnego na wypadek zajścia nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości przyjętych na zabezpieczenie udzielonych kredytów (*rekomendacja nr 17*) - dotyczy 3 banków;
- braku polityki w zakresie sposobu i źródeł finansowania ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz niewystarczającego zarządzania ryzykiem płynności związanym z tym portfelem (*rekomendacja nr 8*) - dotyczy 3 banków;
- niewłaściwych rozwiązań organizacyjnych w zakresie zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (*rekomendacja nr 5 i 9*) - dotyczy 3 banków.

W bankach, w których w I półroczu 2007 roku przeprowadzono inspekcje, inspektorzy generalnie nie wnosili uwag do stosowanych procedur oceny zdolności kredytowej klientów wnioskujących o udzielenie kredytów na zakup nieruchomości. W przypadku kredytów udzielanych gospodarstwom domowym na cele mieszkaniowe, ocena zdolności kredytowej opierała się na analizie wydatków tych gospodarstw przy wykorzystaniu określonych w procedurach wewnętrznych banków parametrów (np. minimalne miesięczne wydatki na osobę w gospodarstwie domowym, koszty utrzymania mieszkania, wydatki stałe). Wielkość ww. parametrów w badanych bankach nie budziła zastrzeżeń. W jednym z banków krytycznie oceniono fakt, że regulacje wewnętrzne umożliwiają uwzględnienie przy wyliczeniu zdolności kredytowej dochodu osób posiadających umowę o pracę zawartą na czas krótszy niż okres kredytowania.

### 3. Działania analityczne

W ostatnich latach nadzór bankowy w ramach swoich kompetencji monitorował i analizował sytuację finansową banków komercyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem rosnącego zaangażowania banków w finansowanie rynku nieruchomości, w tym zwłaszcza w walutach obcych.

W celu głębszego rozpoznania tematu przeprowadzono badanie ankietowe wśród banków komercyjnych i przygotowano szereg notatek informujących zarówno o skali, strukturze, jak i perspektywach kredytów walutowych w sektorze bankowym i poszczególnych bankach oraz prowadzonej przez nie polityce i stosowanych procedurach ograniczania ryzyka kredytobiorców, w tym ryzyka kursowego.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

W celu realizacji zadań związanych z wnikliwym monitorowaniem przez nadzór bankowy jakości portfela kredytów na nieruchomości, jego rozwoju, a także metod zarządzania ryzykiem związanym z tymi zaangażowaniami, podejmowano różnego rodzaju działania, które znalazły również swoje odzwierciedlenie w analizach systemowych i opracowaniach dotyczących finansowania przez banki rynku nieruchomości. Nadzór bankowy prowadził również korespondencję dotyczącą dynamicznie rozwijającego się rynku nieruchomości z audytorami banków, nadzorami zagranicznymi, akcjonariuszami oraz organizował spotkania poświęcone temu tematowi.

Niezależnie od działań mających charakter cykliczny, jak analizy i syntezy kwartalne, nadawanie ocen raz na kwartał (CAEL) i przesyłanie ich do banków wraz z odpowiednim komentarzem, w tym dotyczącym również zagadnień związanych z rosnącym portfelem kredytów na nieruchomości i związanym z tym ryzykiem, nadzór bankowy podejmował następujące prace:

- Wystosowane zostały pisma do banków mających znaczący udział w sektorze pod względem zaangażowania w finansowanie nieruchomości; pisma te zawierały między innymi pytania z zakresu takich zagadnień jak m.in. informowanie klientów o ryzyku walutowym i stopy procentowej, strategia w zakresie finansowania nieruchomości na najbliższe lata, badanie zdolności kredytowej i kontrolowania wskaźnika LTV.
- Analizowane są przesyłane przez banki harmonogramy realizacji zaleceń poinspekcyjnych (w tym dotyczących obszaru finansowania nieruchomości) i w przypadku wystąpienia takiej konieczności przygotowywane są pisma do banków dotyczące takich kwestii jak np. zbyt długi okres realizacji zalecenia, brak osób odpowiedzialnych za jego realizację (członek zarządu).
- Analizowane są kwartalne sprawozdania z wykonania realizacji zaleceń poinspekcyjnych i w przypadku wystąpienia takiej konieczności kierowane są do banków prośby o wyjaśnienie przyczyn zaistniałych opóźnień w ich realizacji. W przypadku braku realizacji zaleceń bądź pojawienia się znacznych odchyleń (kilkumiesięcznych) w terminach ich realizacji, które zostały przesunięte na kolejne okresy, wskazuje na konieczność zwrócenie się do Komisji Nadzoru Bankowego z prośbą o przedłużenie terminu wykonania tych zaleceń wraz ze stosownym uzasadnieniem.
- Opracowano pisma do banków z prośbą o przesłanie do nadzoru bankowego

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

informacji dotyczących dostosowania działalności banków do wytycznych zawartych w Rekomendacji S.

- W trakcie spotkań z przedstawicielami zagranicznych nadzorów przekazywane są zastrzeżenia dotyczące banków, wchodzących w skład międzynarodowych grup kapitałowych, które posiadają znaczący udział kredytów na finansowanie nieruchomości, w tym kredytów mieszkaniowych udzielanych w walutach obcych osobom nie uzyskującym dochodów w walucie kredytu. Również w pismach kierowanych do zagranicznych nadzorów po przeprowadzonych w przedmiotowych bankach inspekcjach kompleksowych szczególny nacisk jest położony na ten obszar działalności banków. Ponadto pisma były kierowane również do nadzorów zagranicznych wskazujących na zagrożenia wynikające z rozbudowywania przez banki, których sprawozdania podlegają konsolidacji z podmiotami nadzorowanymi przez instytucje zagraniczne, portfeli kredytów na nieruchomości, w przypadku których może wystąpić sytuacja niekontrolowanego ich wzrostu, za którym nie podąża dostateczny rozwój instrumentów pomiaru, monitoringu i odpowiedniego zarządzania wszystkimi rodzajami ryzyka związanego z tym portfelem.
- Skierowane zostało do banków pismo dotyczące stress testów zawierające prośbę o przekazanie informacji na temat rodzaju, częstotliwości przeprowadzanych badań oraz przyjętych w nich założeń, a także o przesłanie wyników przeprowadzonych testów potwierdzonych przez audyt wewnętrzny banku, do nadzoru bankowego.
- Opracowywanie dalszych zmian w sprawozdawczości nakierowanych na zbieranie dokładniejszych informacji o finansowaniu nieruchomości przez banki.
- Pogłębione analizy finansowania nieruchomości m.in. poprzez kolejne ankiety kierowane do banków, a także wyjaśnianie bezpośrednio z bankami konkretnych problemów wynikających z angażowania się przez nie w finansowanie nieruchomości.
- Przekazywanie corocznej informacji nadzoru bankowego do banków o sytuacji w zakresie finansowania nieruchomości przez banki w Polsce, która wskazuje również na szanse i zagrożenia w tym zakresie.
- Wystosowane zostały do banków zapytania dotyczące ich oceny wpływu kryzysu związanego z amerykańskim rynkiem kredytów hipotecznych na system bankowy w Polsce oraz poszczególne banki.

## **V. Szanse dla systemu bankowego związane z finansowaniem nieruchomości.**

- W dalszym ciągu obserwuje się rosnący popyt na kredyty na finansowanie nieruchomości, w tym szczególnie na nieruchomości mieszkaniowe ( 84% kredytów brutto na nieruchomości ogółem).
- Nadal istnieje niewykorzystany potencjał wzrostu aktywności banków hipotecznych w zakresie kredytów na nieruchomości. Wraz z poszerzaniem przez nie sieci dystrybucji produktów spodziewany jest wzrost kwoty ich należności z tytułu tych kredytów.
- Wprowadzana komputeryzacja systemu ksiąg wieczystych, która ma na celu wyeliminowanie długiego okresu oczekiwania na założenie księgi wieczystej czy dokonanie wpisu do księgi wieczystej.
- Nowelizacja ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych obowiązująca od 09.09.2002 r., która m.in. rozszerzyła zakres dozwolonych czynności banku hipotecznego o udzielanie kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego, bądź poręczonych lub gwarantowanych przez te jednostki, zliberalizowała limity dotyczące relacji wartości kredytu do bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu, zwiększyła możliwości refinansowania działalności podstawowej ze źródeł dodatkowych, innych niż listy zastawne, umożliwiła bankowi hipotecznemu wypłatę środków kredytowych przed ustanowieniem hipoteki zabezpieczającej jego spłatę.
- Zwiększenie możliwości inwestycyjnych na rynku kapitałowym poprzez kolejne emisje listów zastawnych.
- Kreowanie listu zastawnego jako długoterminowego papieru wartościowego charakteryzującego się wysokim bezpieczeństwem inwestycyjnym. Uprawnienia do emisji listów zastawnych wyłącznie dla banków hipotecznych może stanowić podstawę zainteresowania ze strony banków uniwersalnych, które będą chciały mieć bank hipoteczny ze względu na możliwość pozyskiwania długoterminowego finansowania w grupie.
- Potencjalny popyt na listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne ze strony funduszy emerytalnych, funduszy inwestycyjnych, zakładów ubezpieczeń i innych inwestorów długoterminowych.

## VI. Zagrożenia dla systemu bankowego.

- Należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości stanowią dużą część, tj. 34,3%, należności ogółem banków od sektora niefinansowego, co w przypadku kryzysu na rynku nieruchomości może mieć negatywny wpływ na sytuację banków, w związku ze spadkiem wartości zabezpieczeń, co potwierdzają doświadczenia wielu państw w tym np. ostatnie wydarzenia na rynku kredytów hipotecznych w USA, doświadczenia hiszpańskie oraz francuskie<sup>31</sup>. Ma to znaczenie zwłaszcza dla banków uniwersalnych, w których kredyty na nieruchomości mają istotny udział w portfelu kredytowym i nie podlegają szczególnym regulacjom ostrożnościowym (tak jak w specjalistycznych bankach hipotecznych). Jednak należy wskazać, że nieruchomości mieszkaniowe (84% kredytów brutto na nieruchomości ogółem) zasadniczo w mniejszym stopniu podatne są na kryzys na rynku nieruchomości. Ich ceny charakteryzują się mniejszą amplitudą wahań niż w przypadku cen nieruchomości niemieszkaniowych. Ceny nieruchomości niemieszkaniowych (kredyty na ten segment rynku nieruchomości stanowią 16% kredytów na nieruchomości ogółem) znacznie silniej związane są z cyklem koniunkturalnym rozwoju gospodarki. Ceny ich mogą podlegać znacznym fluktuacjom, co wpływa na zwiększone ryzyko ich wartości jako zabezpieczenia kredytów.
- Wysoka dynamika kredytów wynika z niskiego ubankowienia gospodarki (efekt niskiej bazy) i jest charakterystyczna dla wielu innych krajów regionu. Dla porównania relacja aktywów do PKB w Polsce wynosi ok. 66% (w innych krajach regionu kształtuje się w granicach 75%-140%), podczas, gdy krajach starej UE wynosi przeciętnie ok. 330% (150%-2500%). Z kolei udział kredytów dla sektora niefinansowego w Polsce wynosi ok. 34% PKB, podczas gdy w krajach „starej” UE ok. 92% (60%-163%). W końcu kredyty na nieruchomości w Polsce stanowią, ok. 12% PKB, podczas, gdy w krajach „starej” UE ok. 48% (17%-98%).

---

<sup>31</sup> W czasie kryzysu na rynku nieruchomości we Francji w latach '90 XX wieku, kiedy w okresie dwóch lat ceny nieruchomości komercyjnych w Paryżu spadły o połowę i zaczęła szybko rosnąć liczba pustostanów, trudności przeżywały nie tylko przedsiębiorstwa działające w sektorze budownictwa i nieruchomości, ale również banki - głównie banki państwowe, które były najbardziej zaangażowane w finansowanie nieruchomości (Credit Foncier de France, Credit Lyonnais). Banki te musiały utworzyć dodatkowe rezerwy celowe, restrukturyzować zadłużenie klientów, przejmować za długi nieruchomości, których nie można było sprzedać. Ich sytuacja unormowała się dopiero w 1996 r.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Z drugiej strony należy mieć na uwadze, że utrzymanie się w kolejnych okresach tak wysokiej dynamiki wzrostu kredytów jak w latach 2005-2006 i na początku 2007 r., może przyczynić się do powstania nierównowagi w skali makroekonomicznej (w tym zawyżonej wyceny aktywów – m.in. na rynku nieruchomości) oraz stanowić zagrożenie dla stabilności systemu finansowego w okresie pogorszenia koniunktury. W związku z tym nadzór bankowy uważnie śledzi te zjawiska.

- ◆ Wraz ze wzrostem gospodarczym, wzrostem wynagrodzeń oraz wzrostem kwoty udzielanych przez banki kredytów na nieruchomości mieszkaniowe wzrastają ich ceny. Wynika to głównie z niedostatecznej wciąż podaży na rynku nieruchomości oraz procesu dostosowywania cen nieruchomości w Polsce do poziomu cen występujących na terenie innych państw UE. Należy zauważyć, że poziom cen nieruchomości w Polsce przed wstąpieniem do UE znacznie odbiegał od średnich cen notowanych w UE. Obserwowany w ostatnich latach znaczny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce spowodował, że występujące dysproporcje cenowe zostały istotnie zmniejszone. Obecnie podejmowane działania na rzecz zwiększenia podaży nieruchomości mieszkaniowych, co jest kluczowe dla problemu cen, powinny wpłynąć na stabilizację cen na tym rynku.
- Kredyty na finansowanie nieruchomości ciągle w znacznym stopniu udzielane są w walutach obcych (51,3% należności brutto z tytułu kredytów na nieruchomości), co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Tak wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych. W większości banki w różny sposób zabezpieczają się przed ryzykiem kredytowym wynikającym z kredytów walutowych na nieruchomości, oferując między innymi możliwość przewalutowania kredytu, udzielając niższego kredytu walutowego, niż wynikałoby to z analizy zdolności kredytowej klienta, przyjmując bardziej wymagające kryteria oceny wiarygodności kredytowej oraz dokonując dla większych kredytów analizy odporności sytuacji finansowej kredytobiorcy na ewentualną deprecjację złotego wobec waluty kredytu (stress test) lub oferując kredytobiorcom instrumenty finansowe zabezpieczające przed ryzykiem walutowym. Szerzej kwestie te zostały ujęte w wydanej w 2006r. przez Komisję Nadzoru Bankowego Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

Ryzyko wynikające z finansowania nieruchomości w walutach obcych w krajach Europy Środkowo-Wschodniej podkreślają między innymi agencje ratingowe. Np. według Standard & Poor's wysokie ryzyko wynikające z kredytowania w walutach obcych występuje na Węgrzech i w Rumunii, średnie w Polsce i Chorwacji, niskie w Bułgarii, Słowenii, Czechach i na Słowacji.

- Kredyty na finansowanie nieruchomości udzielane są na długie okresy (w ofercie banków występują kredyty nawet do 50 lat). Banki uniwersalne w większości refinansują je ze źródeł o krótkich terminach wymagalności, co stanowi istotne źródło ryzyka w ich działalności. Dlatego istnieje potrzeba wykorzystywania przez banki uniwersalne instrumentów długoterminowego refinansowania kredytów na finansowanie nieruchomości.
- Bardzo dynamiczny rozwój akcji kredytowej w Polsce może znacząco zwiększyć ryzyko związane z płynnością banków. Za dynamicznym przyrostem kredytów nie podąża równie dynamiczny przyrost depozytów. Problemy z dostępem do finansowania mogą prowadzić do pogorszenia warunków finansowania (mniejsza płynność rynku, wyższe marże) a tym samym do ograniczenia dynamiki udzielanych kredytów i pogorszenia wyników finansowych banków.
- Na uwagę zasługuje również fakt ciągłego wzrostu średniej kwoty kredytu na finansowanie nieruchomości. Według jednej z firm doradczych (Open Finance), średnia kwota kredytu udzielonego za jej pośrednictwem wyniosła 325 231 złotych w ciągu II kwartału 2007 r. (średnia za I półrocze 296 582 złotych). Kwota udzielanych kredytów pozostaje w ścisłym związku z cenami mieszkań w danych lokalizacjach. Najwyższe kredyty zaciągają klienci Open Finance w Warszawie (w lipcu br. kwota ta wynosiła 482 tys. złotych). Należy zwrócić uwagę, że w okresie dużych zwyżek cen nieruchomości banki ze względów ostrożnościowych winny obniżyć poziom wskaźnika LTV. Po okresie wysokich, nadzwyczajnych wzrostów cen nieruchomości może przyjść okres ich spadku, co może wpływać na problemy z wyegzekwowaniem swych należności przez banki w wyniku ewentualnego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. W okresie ostatnich lat ceny nieruchomości mieszkaniowych w Polsce wyraźnie rosły. Ewentualny kryzys lub pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości ma bezpośredni wpływ na jakość kredytów na finansowanie nieruchomości. Na podkreślenie zasługuje fakt, że wzrost cen nieruchomości jest o

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

wiele wyższy niż wynikałoby to ze wzrostu dochodów ludności. Obecnie, mimo wysokiej dynamiki zaangażowania banków w finansowanie nieruchomości w Polsce, brak wyraźnych symptomów mogących świadczyć o możliwości wystąpienia sytuacji kryzysowej na rynku nieruchomości w Polsce w najbliższym czasie. Jednak ze względu na długookresowy charakter czynności związanych z finansowaniem nieruchomości wskazane jest stosowanie przez banki procedur minimalizujących ryzyko z odpowiednim wyprzedzeniem. Należy podkreślić, że banki uniwersalne mają znacznie większą swobodę w udzielaniu tego rodzaju kredytów (możliwość dywersyfikacji ryzyka portfela kredytowego) niż specjalistyczne banki hipoteczne. Mimo to, ze względów ostrożnościowych:

- kredyty na nieruchomości udzielane przez banki uniwersalne w większości posiadają zabezpieczenie hipoteczne (62% należności brutto z tytułu kredytów na finansowanie nieruchomości). Udział ten byłby wyższy gdyby nie wciąż długie postępowanie wieczystoksięgowe w Polsce,
- banki dążą do zachowywania bezpiecznej relacji wartości kredytu do wartości nieruchomości (Loan to Value - LTV). Według analiz przeprowadzonych przez GINB większość banków stosuje wewnętrzne limity LTV,
- banki tworzą narzędzia służące weryfikacji i aktualizacji wartości nieruchomości<sup>32</sup>. Banki hipoteczne, ze względu na specyfikę ich działania (koncentracja ryzyka sektorowego), muszą przestrzegać ustalonych ustawowo limitów dotyczących wskaźnika LTV, wymogu zabezpieczenia hipoteką udzielanych kredytów na nieruchomości oraz specjalnych (ostrożnych) zasad wyceny nieruchomości.
- Istotnym problemem w Polsce są wciąż nieuregulowane kwestie własnościowe wielu nieruchomości. Brak jest planów zagospodarowania przestrzennego, co ogranicza podaż terenów budowlanych<sup>33</sup>. Skrajnie restrykcyjne przepisy o ochronie lokatorów, które hamują rozwój rynku mieszkań na wynajem i sprzyjają funkcjonowaniu szarej strefy. Brak przepisów regulujących działalność i odpowiedzialność deweloperów, co zwiększa ryzyko związane z nabywaniem od

---

<sup>32</sup> Wydane przez KNB Rekomendacja J z dnia 20 lipca 2000 r. dotycząca tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości, Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków wskazują na potrzebę monitorowania ryzyka sektorowego (rynek nieruchomości).

<sup>33</sup> Np. w Warszawie, która jest jednym z największych rynków nieruchomości w Polsce, obszary posiadające plany zagospodarowania przestrzennego stanowią około 15% powierzchni miasta.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego  
Wydział Banków Specjalistycznych

nich mieszkań. Brak jest wciąż pełnych i wiarygodnych baz danych o rozwoju rynku nieruchomości (np. poziom cen nieruchomości i ich trendy w podziale na poszczególne rodzaje nieruchomości i ich lokalizację), co utrudnia bankom bieżący monitoring wartości przyjmowanych zabezpieczeń i ich aktualizację. Na podkreślenie zasługuje również fakt stosunkowo wysokich kosztów związanych z transakcją kupna/sprzedaży nieruchomości (w tym m. in. opłaty notarialne, wycena nieruchomości).

- Skrajnie restrykcyjne przepisy o ochronie lokatorów wpływają na istotne osłabienie instytucji hipoteki w Polsce. Komornik, wykonując tytuł wykonawczy nakazujący opróżnienie lokalu, zobowiązany jest do wystąpienia do gminy o wskazanie tymczasowego lokalu. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli sam wierzyciel wskazał pomieszczenie tymczasowe. W związku z tym, w przypadku zaistnienia sytuacji kryzysowej na rynku kredytów hipotecznych i konieczności przeprowadzania postępowań egzekucyjnych z wielu nieruchomości, skuteczność tych postępowań byłaby znikoma.
- Bardzo ważnym elementem działalności w zakresie kredytu hipotecznego jest ostrożne ustalanie wartości nieruchomości przyjmowanych jako przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu. Banki uniwersalne mają większą niż specjalistyczne banki hipoteczne swobodę w zakresie dokonywania wyceny nieruchomości, a jeśli już korzystają z wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego, to jest to wartość rynkowa (aktualna cena możliwa do uzyskania na rynku). Jedynie na banki hipoteczne nałożony jest ustawowy wymóg ustalania w każdym przypadku bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości<sup>34</sup>.
- Ze względu na nieprzejrzystość rynku nieruchomości w Polsce (m.in. brak baz danych o jego rozwoju) wyceny są w dalszym ciągu nieprecyzyjne, co zwiększa ryzyko działalności kredytowej banków.
- Brak wiarygodnych i precyzyjnych danych o rynku nieruchomości (cen nieruchomości, amplitudy ich wahań, trendów) utrudnia bieżący monitoring jakości przyjmowanych przez banki zabezpieczeń na nieruchomościach i ich weryfikację.

---

<sup>34</sup> Ostrożne zasady ustalania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości wskazuje Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

## GENERALNY INSPEKTORAT NADZORU BANKOWEGO

Biuro Analiz Systemu Bankowego

Wydział Banków Specjalistycznych

Fakt ten jest również podkreślany przez agencje ratingowe (zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości niemieszkaniaowych).

- W dalszym ciągu zdecydowana większość kredytów na finansowanie nieruchomości to kredyty o zmiennym oprocentowaniu. Zaciągane są głównie przez osoby prywatne. Wzrost stóp procentowych może za sobą pociągnąć wzrost ryzyka kredytowego z tytułu większych obciążeń dla kredytobiorców. Jednocześnie jednak banki udzielając kredytów o zmiennej stopie procentowej są zabezpieczone przed ryzykiem stopy procentowej.
- Zwiększona konkurencja ze strony zagranicznych instytucji kredytowych, które po przystąpieniu Polski do UE angażują się w finansowanie nieruchomości w Polsce.
- Należy zwrócić uwagę, że zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe oraz ceny nieruchomości mieszkaniowych wzrastają zdecydowanie szybciej niż przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej. W dłuższej perspektywie czasowej może to oznaczać zmniejszanie się liczby potencjalnych klientów banków posiadających taki poziom zdolności kredytowej, który pozwalałby uzyskać odpowiednio wysoką kwotę kredytu na zakup nieruchomości mieszkaniowej. Odpowiedzią banków na tę sytuację jest wydłużanie okresu kredytowania, aby utrzymać wysokość miesięcznych rat spłaty na poziomie odpowiednim do zdolności kredytowej kredytobiorcy. Sytuacja ta może również powodować pokusę obniżania przez niektóre banki standardów oceny zdolności kredytowej kredytobiorców (np. poprzez ustalanie minimalnego kosztu utrzymania na członka gospodarstwa domowego na bardzo niskim, nierealnym poziomie), co będzie potęgować ryzyko ich działalności.