

Stała stopa procentowa w kredycie hipotecznym

Wprowadzenie do panelu

Forum Bankowe, 14 marca 2019

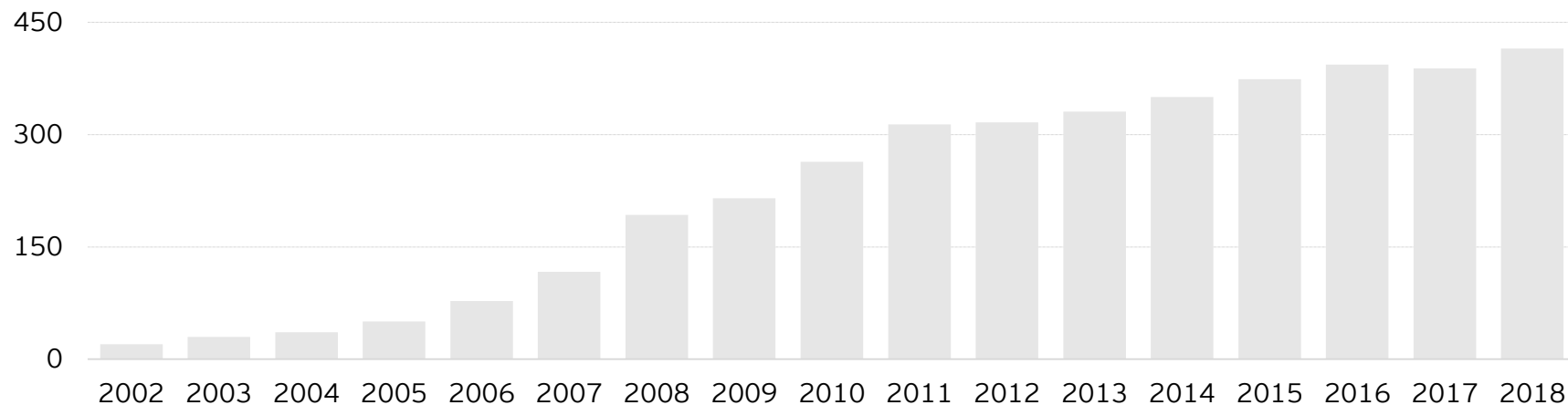
Paweł Preuss, EY

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

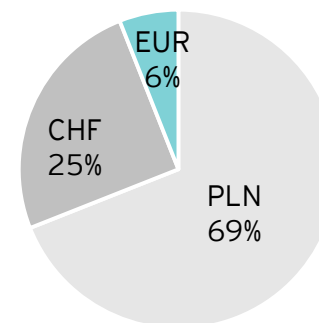
Uwarunkowania dynamicznego wzrostu rynku

Portfel kredytów mieszkaniowych - stan zadłużenia

[mld PLN]



Struktura walutowa portfela (wg wartości na 31.12.2018)



„Na ten moment tj. [od maja] do końca października [2018 roku] udzieliłmy takich kredytów [na okresowo stałą stopę] na kwotę 176 mln zł.”

Brunon Bartkiewicz, prezes ING

Regulacyjne



- ▶ Programy rządowe wspierające mieszkalnictwo (MmM, IKM)
- ▶ Wdrożone rekomendacje KNF i uregulowania ustawowe poprawiające bezpieczeństwo Klientów i sektora bankowego
- ▶ Kredyty frankowe

Ekonomiczne



- ▶ Znaczący wzrost gospodarczy kraju
- ▶ Wzrost dochodów Polaków
- ▶ Spadek stóp procentowych
- ▶ Wzrost cen na rynku nieruchomości
- ▶ Rosnący rynek najmu
- ▶ Rozwój bankowości hipotecznej oraz rynku listów zastawnych

Społeczne



- ▶ Preferencje Polaków dotyczące posiadania nieruchomości na własność
- ▶ Rozwój świadomości społeczeństwa
- ▶ Działania banków zmierzające do wzmocnienia relacji z klientami
- ▶ Kredyty hipoteczne jako dominujące źródło finansowania zakupu nieruchomości dla większości Polaków
- ▶ Zmiany oczekiwań klientów co do sposobu interakcji z bankami

Technologiczne

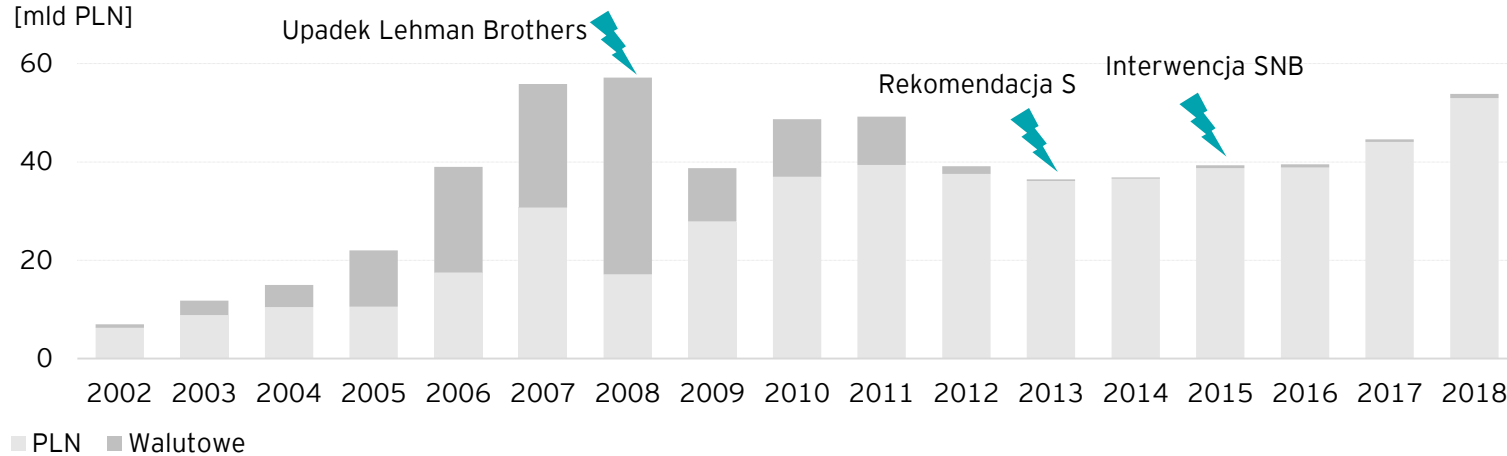


- ▶ Optymalizacja procesowa oparta na wysokiej jakości i najkrótszym czasie realizacji procesu sprzedażowego
- ▶ Wdrożone obowiązki informacyjne, poprawiające świadomość Klientów
- ▶ Rozwój portali online z ofertami sprzedaży nieruchomości

Źródło: Amron, KNF, opracowanie własne

Kredyty hipoteczne w Polsce i Europie

Wolumen produkcji kredytów hipotecznych w Polsce



Wysokość raty kredytu hipotecznego opartego na zmiennym oprocentowaniu

Kredyt hipoteczny oparty na stopie zmiennej WIBOR 3M + 2% marża udzielony w marcu 2009 w kwocie 200 000 PLN na okres 25 lat

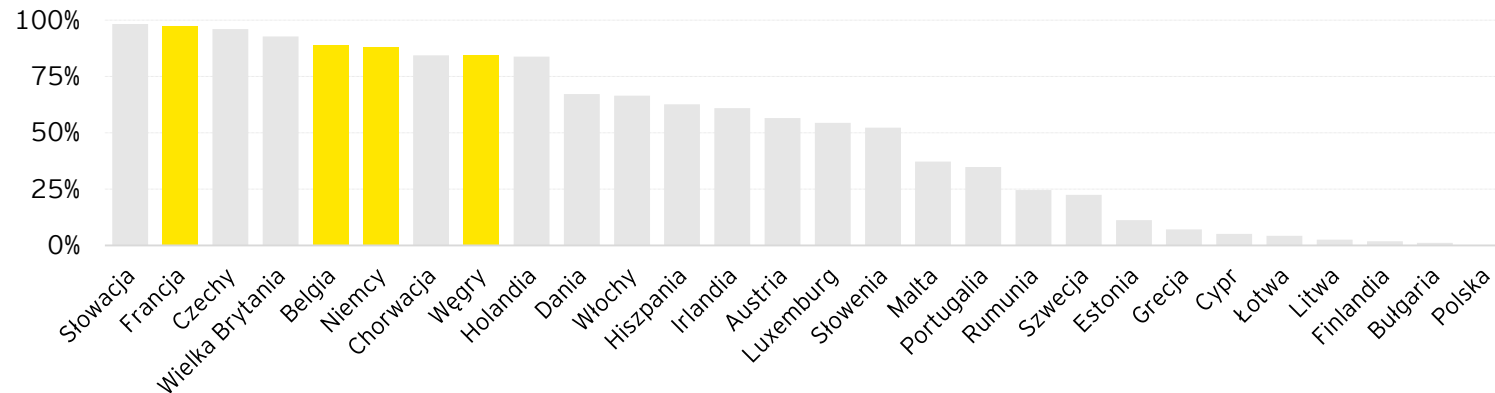
Rata:

- ▶ W momencie udzielenia 1 238 PLN
- ▶ Dziś 955 PLN -23% ↓

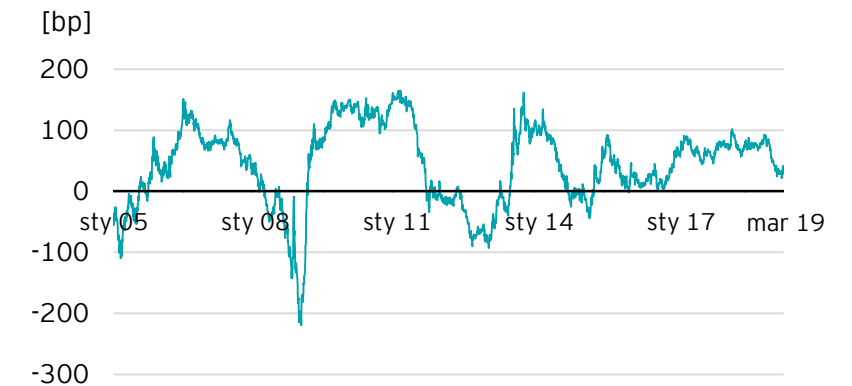
Rata w przypadku wzrostu WIBOR 3M O:

- ▶ 100 bp ↑ 1 042 PLN +9% ↑
- ▶ 300 bp ↑ 1 227 PLN +28% ↑
- ▶ 500 bp ↑ 1 426 PLN +49% ↑

Udział kredytów hipotecznych opartych na stałej stopie w bieżącej produkcji (2018)



Koszt stałej raty - IRS 5Y - WIBOR 3M SPREAD

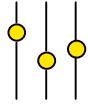


Źródło: Amron, KNF, opracowanie własne EY

Stała stopa w Europie

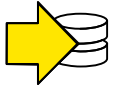
Doświadczenia wybranych krajów

Kraj	Dominujące produkty hipoteczne	Uwarunkowania lokalne wspierające popularność stałej stopy
Francja	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Standardem są kredyty o stopie stałej na 15-25 lat (średnio ok. 18 lat) z opcją elastycznej raty kredytowej (możliwość redukcji raty kosztem wydłużenia) ▶ Opłata za przedpłatę jest ograniczona z góry 	<p>Regulacyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Historycznie istniały ograniczenia wyboru typu oprocentowania w kredytach z subsydiami ▶ Akceptacja kredytów na stałą stopę jako zabezpieczenie do finansowania z banku centralnego
Niemcy	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Najpopularniejszym produktem są kredyty o stopie stałej na 10-15 lat ▶ Opłata w przypadku przedpłaty przed upływem 10 lat liczona jest jako różnica pomiędzy stałą stopą, a oprocentowaniem obligacji skarbowych ▶ Istnieje możliwość ustalenia stałej stopy nawet do 5 lat przed rozpoczęciem kolejnego okresu stopy stałej 	<p>Społeczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Preferowanie stabilizacji w planowaniu finansowym ▶ Nieruchomości są częściej wynajmowane a nie kupowane <p>Rynkowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Rozbudowany rynek listów zastawnych na stałą stopę
Dania	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Popularne są kredyty na stałą stopę na cały okres (do 30 lat) ▶ Istotna jest możliwość wyboru bezpłatnej przedpłaty nawet dla 30 letniego kredytu na stałą stopę 	<p>Regulacyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Historyczne regulacje ograniczały wybór typu oprocentowania ▶ Rekomendacja duńskiego KSF (3/2017) mająca na celu ograniczenie skali oferowania kredytów o zmiennym oprocentowaniu dla konsumentów o wysokim zadłużeniu <p>Rynkowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Dominująca rola banków hipotecznych, rozbudowany rynek listów zastawnych na stałą stopę i jednocześnie połączenie listów zastawnych z kredytem
Węgry	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Najpopularniejsze obecnie są kredyty na stopę stałą na okres 5-10 lat ▶ Opłata w przypadku przedpłaty przed upływem okresu jest uzależniona od bieżącej wysokości stawki referencyjnej 	<p>Społeczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Promowanie od 5/2017 przez MNB kredytów o stałej stopie poprzez wprowadzenie Certified Consumer-Friendly Housing Loans (CCFHL) <p>Regulacyjne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Zaostrzenie od 10/2018 dopuszczalnych poziomów Dtl dla kredytów o częstszych niż co 10 lat okresach zmian stóp procentowych - 25/30% dla stopy określonej na okres <5Y, 35%/40% dla stopy określonej na okres 5Y-10Y oraz 50%/60% dla stopy określonej na okres >10Y ▶ Uruchomienie programu skupu listów zastawnych oraz instrumentów IRS przez MNB ▶ Wprowadzenie wymogów dotyczących źródeł finansowania portfela kredytów hipotecznych - od 10/2018 min 20% portfela finansowane długoterminowymi zobowiązaniami - listy zastawne



Kluczowe aspekty regulacyjne

- ▶ Stanowisko regulatora co do preferowanej (?) / akceptowanej konstrukcji produktu - zakres interwencji produktowej
- ▶ Zasady ustalania wymogów kapitałowych / różnicowanie wag ryzyka - kredyty hipoteczne i listy zastawne
- ▶ Regulacje dotyczące zdolności kredytowej (Dtl), dopłat do kredytów mieszkaniowych
- ▶ Wymogi prawa konsumenckiego
- ▶ Przepisy podatkowe



Kluczowe aspekty rynkowe

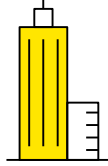
- ▶ Bieżący kształt krzywej dochodowości PLN - wpływ na różnicę w wysokości pierwszej raty dla produktów o stałym i zmiennym oprocentowaniu
- ▶ Głębokość rynku finansowania na stałą stopę w PLN oraz jego koszt
- ▶ Rozwój lokalnego rynku instrumentów pochodnych stałej stopy w PLN
- ▶ Dojrzałość metodyk zarządzania ryzykiem pre-payment'u w instytucjach finansowych
- ▶ Stan lokalnego rynku obligacji korporacyjnych / bankowych - wielkość popytu na bankowe instrumenty o stałej stopie (?)



Kluczowe aspekty konsumenckie

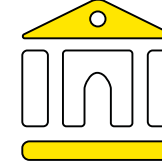
- ▶ Edukacja i świadomość społeczna
- ▶ Wysokość pierwszej raty / ryzyko zmiany raty po zakończeniu okresu stopy stałej
- ▶ Zdolność kredytowa
- ▶ Poziom „ukredytowania”
- ▶ Przeznaczenie kredytu / rodzaj zaspakajanej potrzeby (mieszkalna / inwestycyjna)

Paleta wymaganych (?) działań w celu popularyzacji kredytów hipotecznych na stałą stopę w Polsce



Instytucjonalne / systemowe

- ▶ Określenie pożądanej / akceptowalnej społecznie konstrukcji długoterminowego produktu hipotecznego
- ▶ Edukacja / wzrost poziomu wiedzy finansowej społeczeństwa
- ▶ Wsparcie rozwoju lokalnego rynku kapitałowego i pieniężnego, w szczególności segmentu bankowych instrumentów dłużnych, w tym listów zastawnych oraz instrumentów pochodnych na stałą stopę procentową
- ▶ Różnicowanie wymogów regulacyjnych - zdolność kredytowa, wymogi kapitałowe, wagi ryzyka, inne zachęty
- ▶ Wprowadzenie subwencji publicznych w postaci dopłat do rat kredytów o stałym oprocentowaniu dla określonych grup klientów
- ▶ Określenie minimalnego udziału kredytów na stałą stopę procentową w nowej produkcji
- ▶ Przegląd zasad określania podatku bankowego



W banku

- ▶ Strukturyzacja produktu
- ▶ Marketing - promowanie produktu na poziomie kampanii
- ▶ Transparentna komunikacja z klientem prezentująca całokształt cech oraz ryzyk produktów
- ▶ Preferencje cenowe dla klientów
- ▶ Zachęty prowizyjne dla sieci sprzedaży
- ▶ Rewizja podejścia do strategicznego zarządzania bilansem / ALM, przegląd / modyfikacja strategii finansowania
- ▶ Wdrożenie nowych typów instrumentów pochodnych do zarządzania ALM, w tym wdrożenie modeli do oceny ryzyka oraz wyceny

Dziękujemy



Paweł Preuss

Partner, EY

Lider Zespołu Zarządzania Ryzykiem Finansowym, EY

Tel: 508 018 341