

# **Próby rozwiązania problemu związanego z portfelem kredytów CHF**

---

**Materiał na Forum Bankowe 2015**

**URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO**  
**Warszawa, 2015**

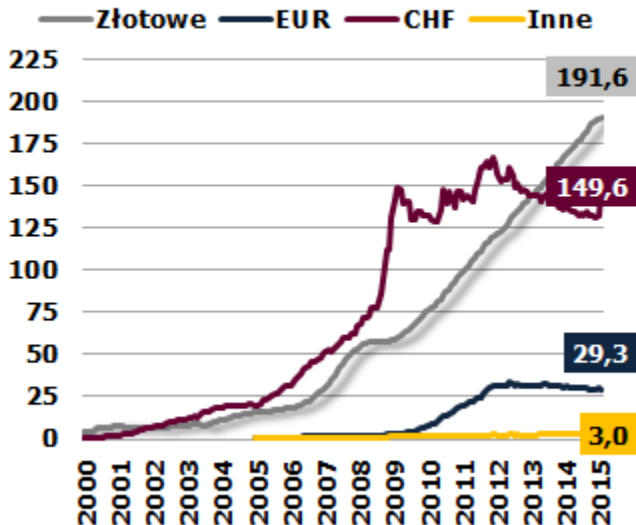


# Sytuacja na rynku mieszkaniowym

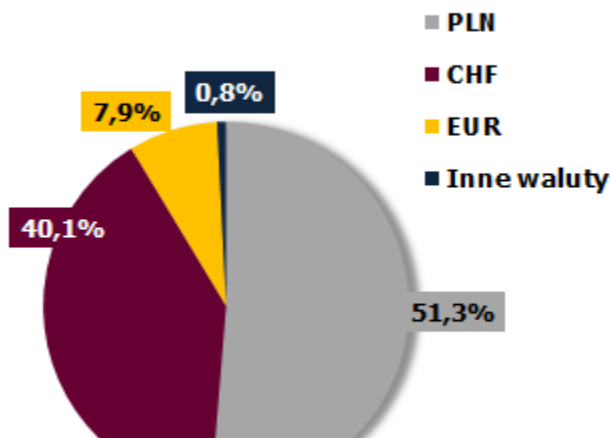
# Rzeczywisty rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2000-2014

wg stanu na 12/2014 - 355,8 mld zł  
wg stanu na 01/2015 - 373,6 mld zł

Struktura kredytów mieszkaniowych (mld zł)

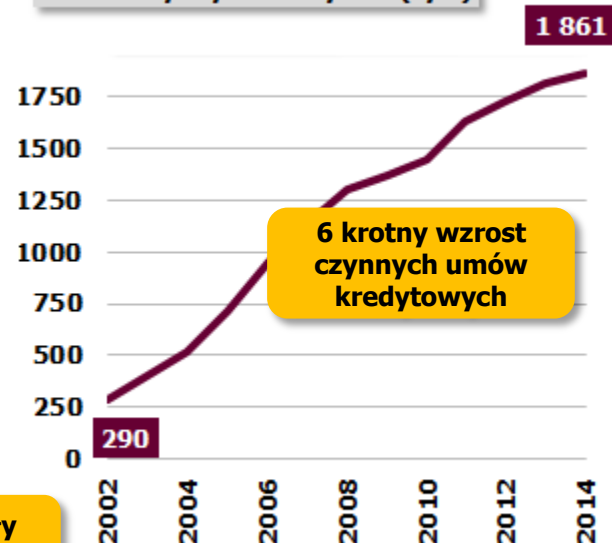


Struktura kredytów mieszkaniowych (mld zł; 01/2015)



W szczytowym okresie kredyty w CHF stanowiły 70% obecnie ich udział wzrósł do ok. 40-42%

Liczba czynnych kredytów (tys.)



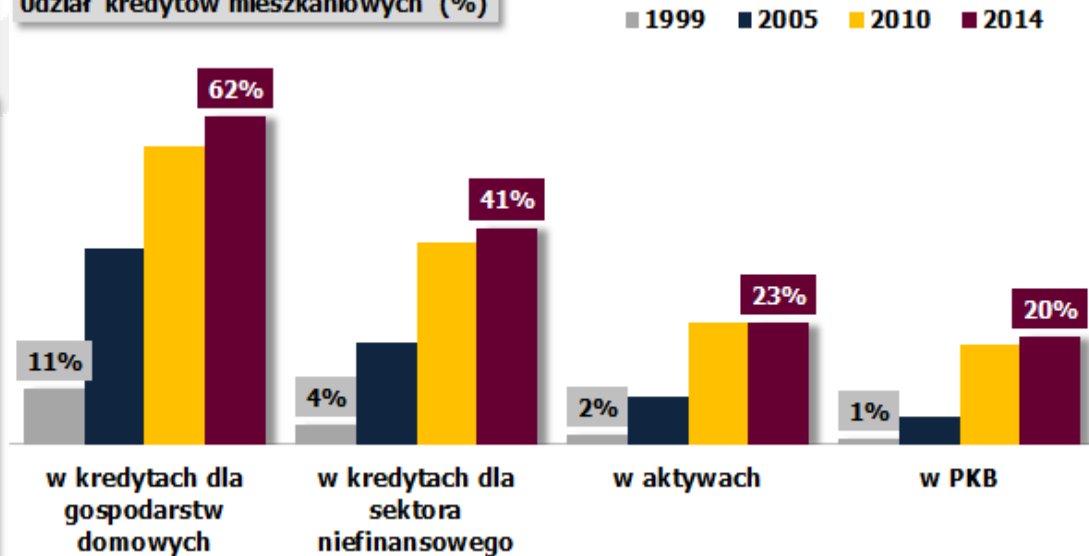
## Wolumen kredytów mieszkaniowych:

- 11/2014 - 351,8 mld zł
- 01/2015 - ok 375,0 mld zł

Bardzo szybki wzrost kredytów mieszkaniowych w drugiej połowie minionej dekady spowodował, że:

- stały się one główną pozycją portfela kredytowego oraz aktywów (w niektórych bankach uniwersalnych udział kredytów mieszkaniowych przekracza 40% a nawet 50% aktywów, co świadczy o zasadniczej zmianie modelu biznesowego)
- ich rola w gospodarce uległa silnemu zwiększeniu

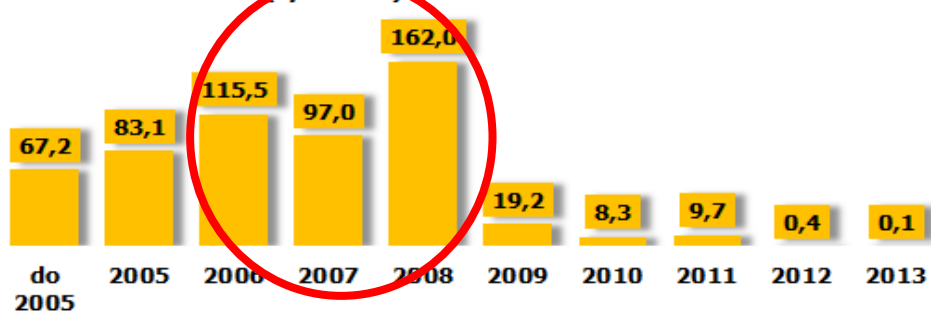
Udział kredytów mieszkaniowych (%)



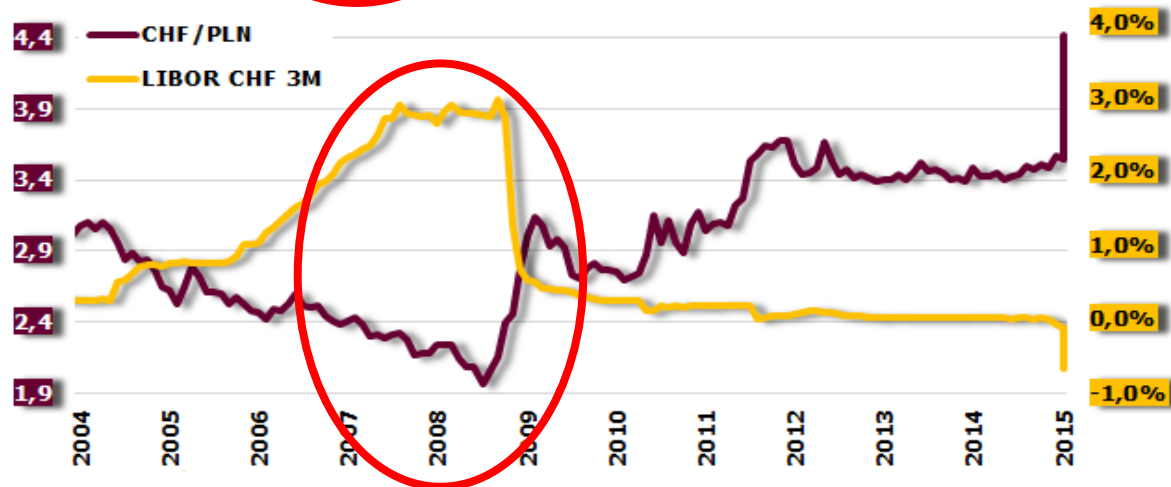
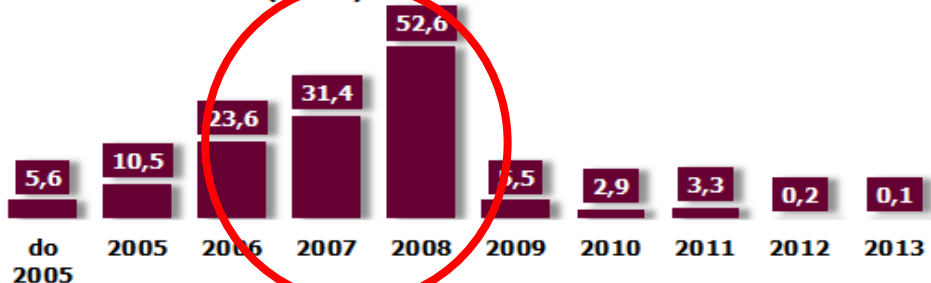
# Kredyty mieszkaniowe

Struktura kredytów CHF ze względu na rok udzielenia

LICZBA KREDYTÓW (tys. sztuk)

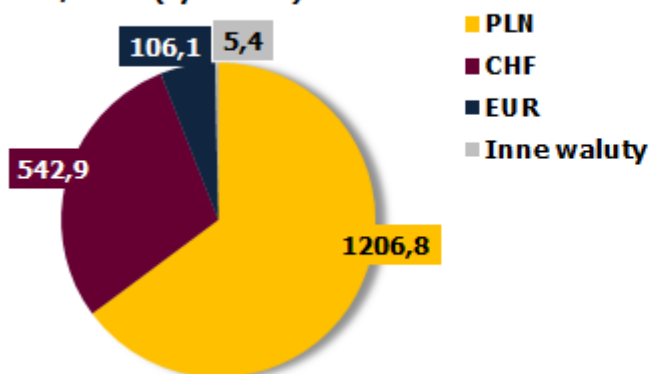


WARTOŚĆ KREDYTÓW (mld zł)

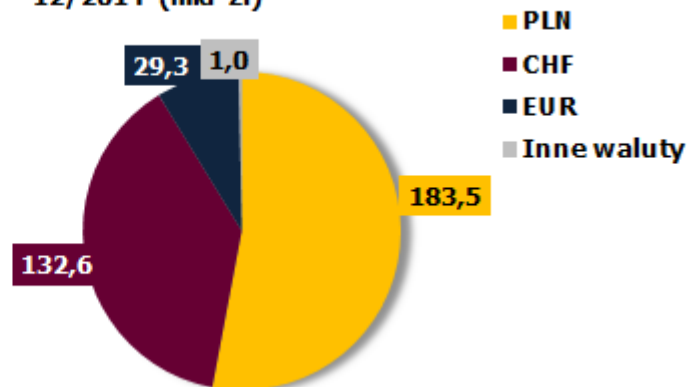


- ❑ W portfelu kredytów w CHF dominują kredyty z lat 2006-2008, - udzielane w okresie boomu kredytowego i silnego wzrostu cen na rynku nieruchomości. Istotnie pod względem liczby udzielonych kredytów i ich wartości wyróżnia się rok 2008 – w roku tym wystąpiła kulminacja rynku kredytów hipotecznych, rynku nieruchomości.
- ❑ Po upadku Lehman Brothers banki silnie ograniczyły udzielanie kredytów CHF (nastąpił rozwój kredytów EUR)
- ❑ Większość kredytów w CHF z lat 2006-2008 została udzielona przy kursie CHF/PLN na poziomie 2,0-2,6. Buforem dla wzrostu kursu CHF w latach 2006-2008 był wyższy niż w innych okresach poziom Libor dla CHF - wzrost kursu w znacznym stopniu został skompensowany spadkiem stóp procentowych

Liczba kredytów mieszkaniowych  
12/2014 (tys. sztuk)



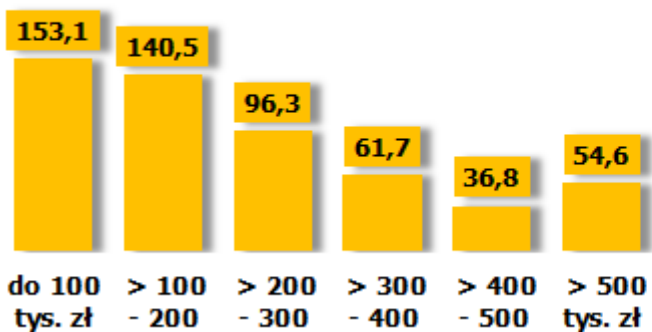
Wartość kredytów mieszkaniowych  
12/2014 (mld zł)



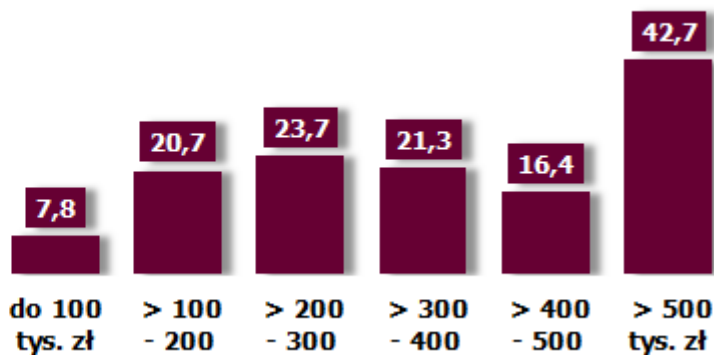
Według stanu na koniec 2014:

- ❑ w portfelach banków znajdowało się 542,5 tys. kredytów w CHF – 29,2% ogólnej liczby kredytów mieszkaniowych,
- ❑ przeciętna wartość kredytu wynosiła 244,3 tys. zł
- ❑ w strukturze kredytów CHF dominują kredyty o bieżącym saldzie zadłużenia nie przekraczającym 200-300 tys. zł,

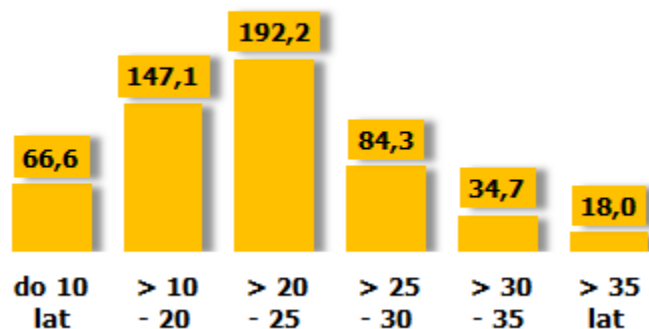
LICZBA kredytów CHF (tys. sztuk)



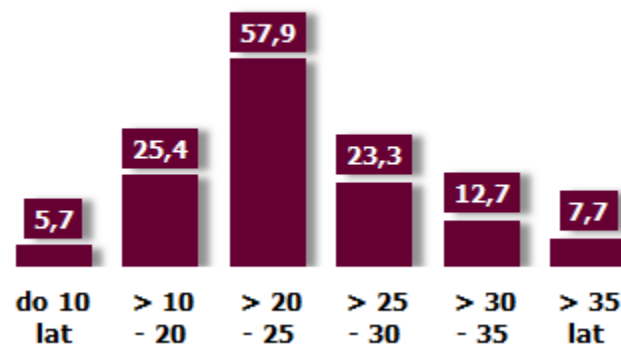
WARTOŚĆ kredytów CHF (mld zł)



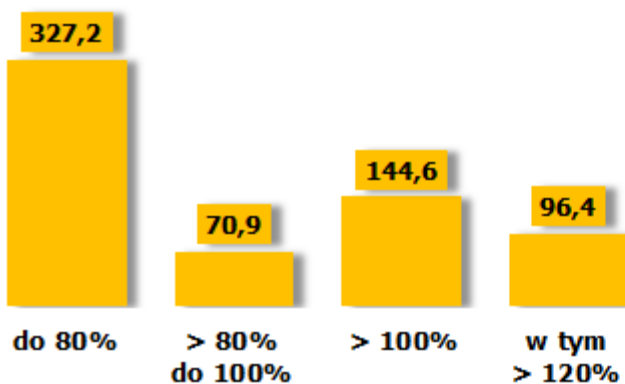
LICZBA kredytów CHF (tys. sztuk)



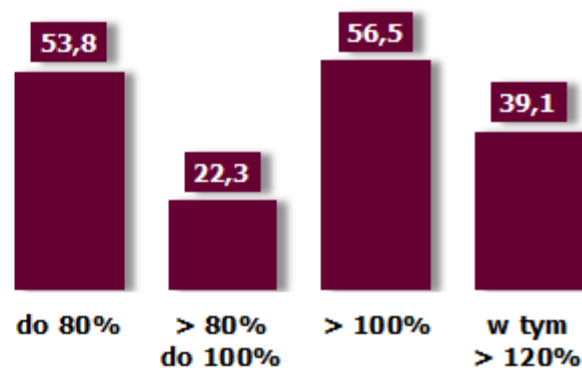
WARTOŚĆ kredytów CHF (mld zł)



- W strukturze terminów zapadalności kredytów dominują kredyty o okresie zapadalności do 25 lat, co powinno sprzyjać procesowi ewentualnej restrukturyzacji zadłużenia w drodze wydłużenia okresu spłaty, choć należy mieć tu na uwadze duży portfel kredytów, których ostateczny termin spłaty już obecnie nachodzi na wiek emerytalny

Struktura LTV portfela kredytów CHF  
LICZBA kredytów

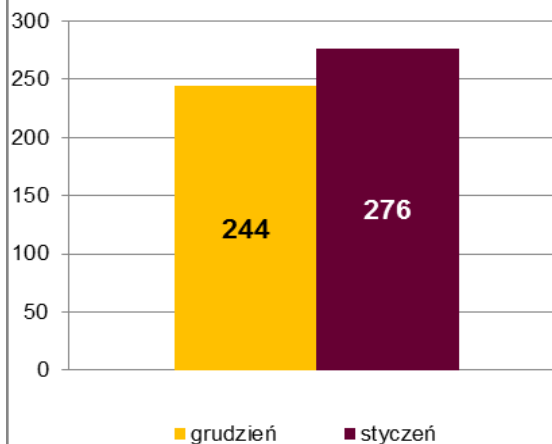
WARTOŚĆ kredytów (mld zł)



- W strukturze kredytów dominują kredyty o LTV do 80%. Jednak w kontekście ryzyka, za niekorzystną należy uznać sytuację w której aż 144,6 tys. kredytów CHF o wartości 56,5 mld zł posiadało LTV przekraczające 100%, a przeciętna wartość takiego kredytu wynosiła 390,8 tys. zł (na koniec 2014 w portfelach było również 80,6 tys. kredytów PLN oraz 21,5 tys. kredytów w innych walutach w przypadku których LTV przekraczało 100%)

W związku z obserwowanym w 01/2005 osłabieniem PLN względem CHF można szacować, że liczba kredytów CHF o LTV > 100% wzrosła do około 179,4 tys. a ich wartość do około 76,5 mld zł

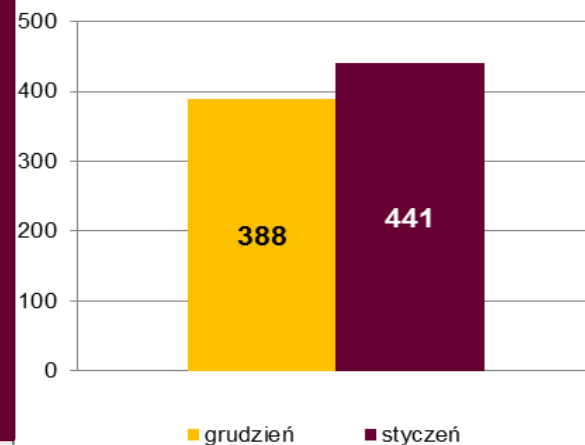
Średnia wartość kredytu mieszkaniowego w CHF (tys zł)



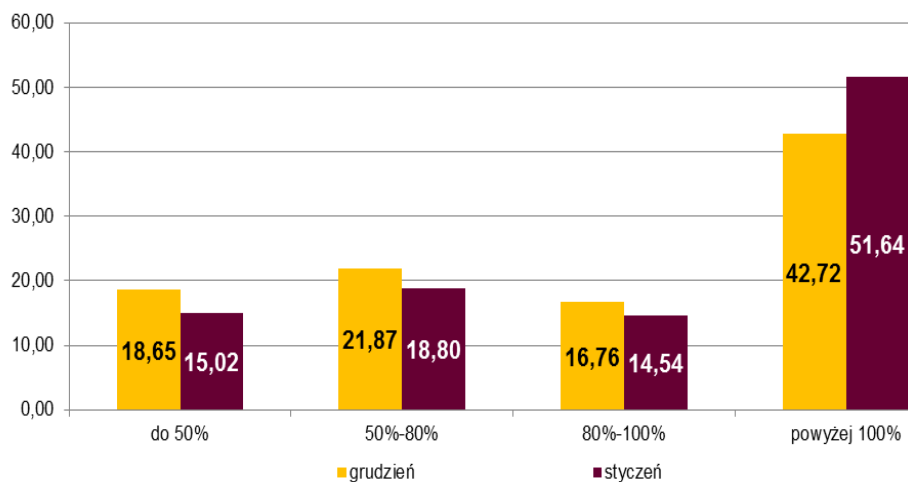
Ryzyka portfela CHF bardzo dobrze obrazują zmiany zaistniałe w ciągu tylko jednego miesiąca kalendarzowego:

- ✓ istotny wzrost średniej wartości kredytu
- ✓ istotny wzrost średniej wartości kredytu zagrożonego
- ✓ gwałtowna zmiana i pogorszenie struktury LtV

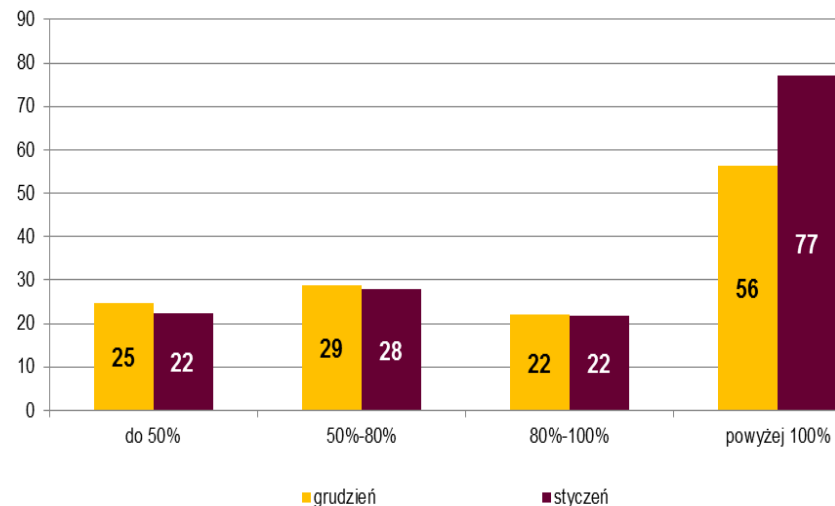
Średnia wartość zagrożonego kredytu mieszkaniowego w CHF (tys zł)

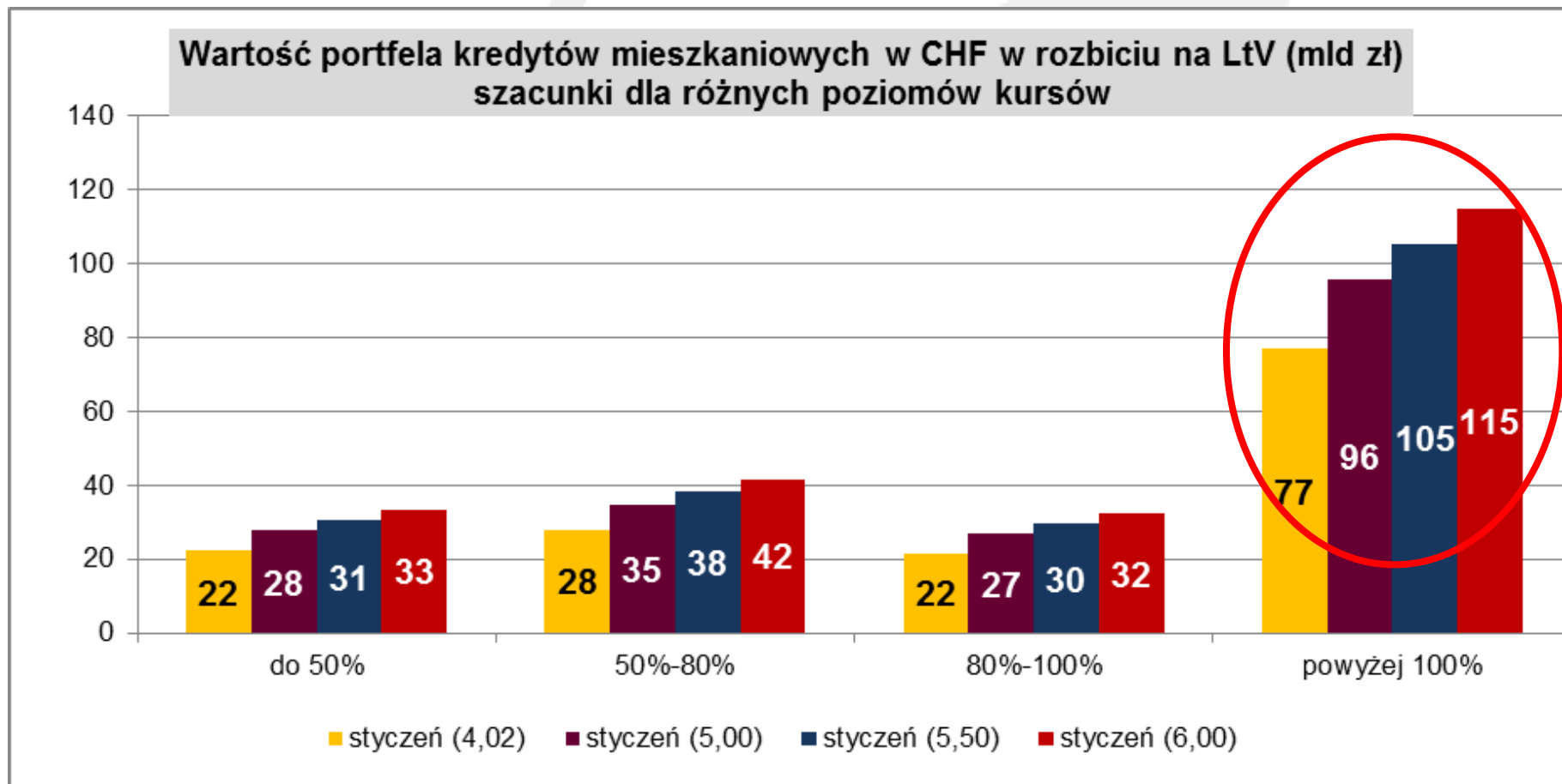


Portfel kredytów mieszkaniowych w CHF w rozbiciu na LtV (%)



Wartość portfela kredytów mieszkaniowych w CHF w rozbiciu na LtV (mld zł)





Zmiany kursowe bardzo silnie oddziałują na relację LtV

Szybki wzrost najbardziej problematycznej kategorii czyli kredytów z LtV powyżej 100%



# Portfele kredytów mieszkaniowych – zmiana wartości nieruchomości

Segmentacja wartości nieruchomości nabywanych z użyciem kredytów w CHF na tle zmian kursu CHF/PLN

## Zmiana cen na rynku nieruchomości w latach 2000-2014

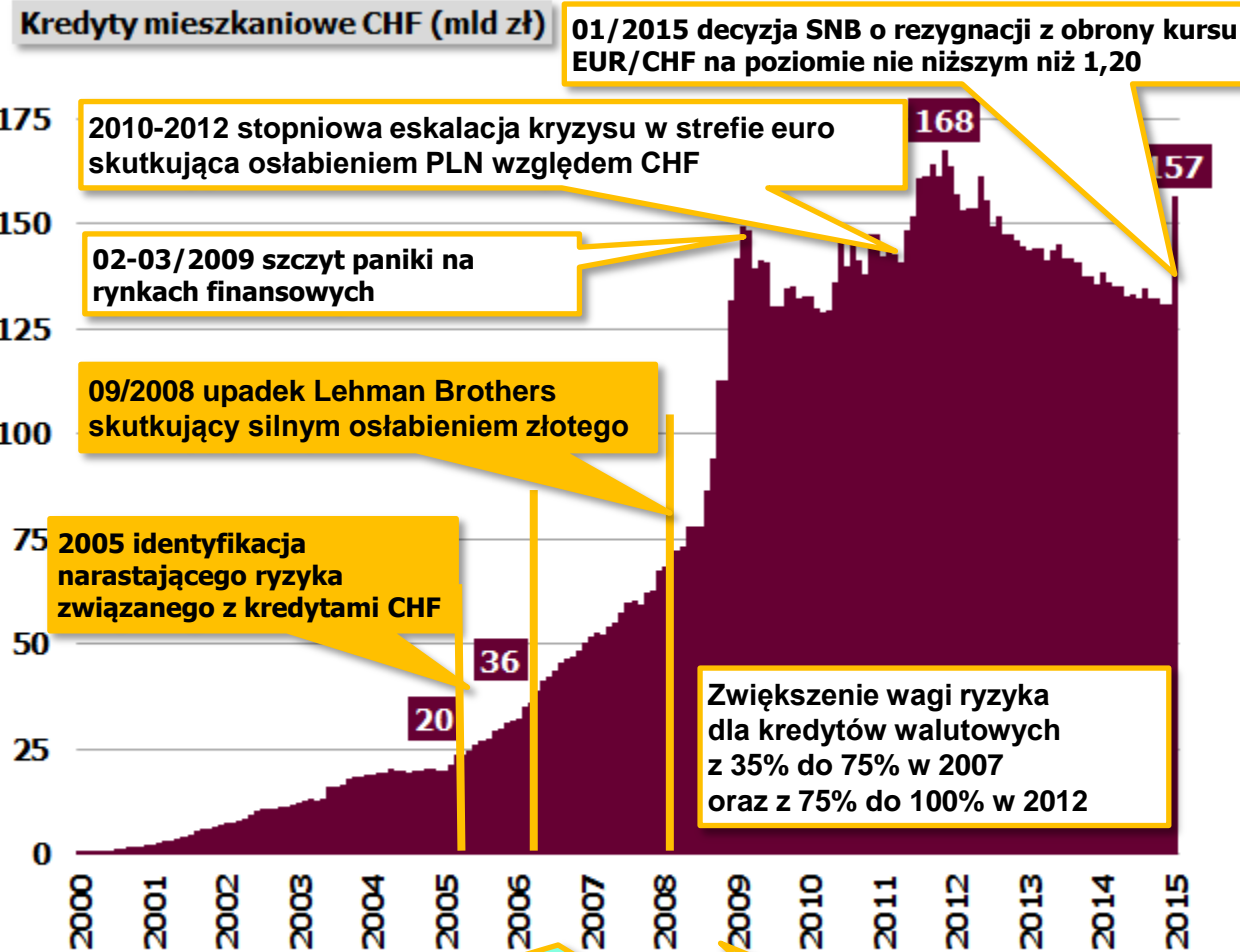


Dla kredytobiorców CHF, którzy zaciągali kredyt w CHF w 2008 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN Nabyte przez nich nieruchomości utraciły pierwotną wartość rynkową i są wyceniane poniżej cen zakupu

Dla kredytobiorców CHF, którzy zaciągali kredyt w CHF w 2007 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN Nabyte przez nich nieruchomości zachowały pierwotne ceny zakupu

Dla większości kredytobiorców CHF, którzy zaciągali kredyt w CHF do końca 2006 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN Nastąpił również silny wzrost cen nieruchomości (niejednokrotnie przekraczający 100%, szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich)

# Rozwój kredytów CHF i działania nadzoru



**03/2006 Rekomendacja S**

- negatywna ocena rekomendacji przez Rząd RP - wyłączenie nadzoru bankowego z NBP (od pocz. 2008)
- akcje protestacyjne w obronie „prawa do ryzyka, wolności i samodzielności w podejmowaniu decyzji”

- 2010-2011 Rekomendacje T i S - wprowadzenie wymogów DTI
- 2011-2012 bezpośrednie oddziaływanie na poszczególne banki dla ograniczenia udzielania kredytów walutowych
- 2013 Rekomendacja S - zgodność waluty kredytu z dochodami

**01/2008 włączenie nadzoru bankowego do UKNF - odejście części kadry kierowniczej i pracowników (szef nadzoru złożył rezygnację w 05/2007)**

## Ograniczanie ryzyka dla nowych istniejących kredytów mieszkaniowych

### Wybór metody

#### Potrzeba działań

Duże znaczenie portfeli z lat 2006/2008 w bilansie sektora i pojedynczych banków  
Stanowi istotny wolumen w odniesieniu do aktywów wielu banków

#### Mitygowane ryzyka

Ryzyka odnoszą się do potencjalnych zdarzeń w przyszłości  
Ryzyko trwałej dewaluacji PLN  
Ryzyko zmiany stóp bazowych przez banki centralne (szczególnie podwyżka w następstwie np. decyzji FED)  
Ryzyko prawne

#### Cechy populacji kredytobiorców

Duże zroznicowanie - brak jednolitej motywacji dla przewalutowania  
- w/g kursu różnicowane latami udzielenia  
- różne generacje według marży

Najbardziej efektywna wydaje się metoda oparta o dobrowolne porozumienie banków i klientów

Największe ryzyko generowane jest przez kredyty CHF o LTV > 100% i o LTV > 80%-100% (na koniec 2014 było 215,6 tys. takich kredytów, a ich łączna wartość wynosiła 78,8 mld zł).

Gdyby doszło do sytuacji, w której zaprzestano by obsługi 10%, 20% lub 30% kredytów CHF w przypadku których LTV>80%, a banki zdecydowałyby się na jednorazową realizację zabezpieczeń lub sprzedaż kredytów, w rezultacie czego odzyskałyby 50% lub 30% wartości ekspozycji, to otrzymalibyśmy następującą sytuację:

Wartość LTV	Liczba kredytów (sztuki)	Wartość kredytów (mln zł) na koniec 2014	Wartość kredytów (mln zł)				
			4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
> 80% - 100%	70 936	22 273	25 134	28 275	31 417	34 559	37 701
> 100%	144 624	56 526	63 786	71 760	79 733	87 706	95 680
<b>Razem</b>	<b>215 560</b>	<b>78 799</b>	<b>88 920</b>	<b>100 035</b>	<b>111 150</b>	<b>122 265</b>	<b>133 380</b>
<b>Niespłacalność 10%</b>	<b>21 556</b>	<b>7 880</b>	<b>8 892</b>	<b>10 004</b>	<b>11 115</b>	<b>12 227</b>	<b>13 338</b>
Odzysk (50%)		3 940	4 446	5 002	5 558	6 113	6 669
Strata		-3 940	-4 446	-5 002	-5 558	-6 113	-6 669
Odzysk (30%)		2 364	2 668	3 001	3 335	3 668	4 001
Strata		-5 516	-6 224	-7 002	-7 781	-8 559	-9 337
<b>Niespłacalność 20%</b>	<b>43 112</b>	<b>15 760</b>	<b>17 784</b>	<b>20 007</b>	<b>22 230</b>	<b>24 453</b>	<b>26 676</b>
Odzysk (50%)		7 880	8 892	10 004	11 115	12 227	13 338
Strata		-7 880	-8 892	-10 004	-11 115	-12 227	-13 338
Odzysk (30%)		4 728	5 335	6 002	6 669	7 336	8 003
Strata		-11 032	-12 449	-14 005	-15 561	-17 117	-18 673
<b>Niespłacalność 30%</b>	<b>64 668</b>	<b>23 640</b>	<b>26 676</b>	<b>30 011</b>	<b>33 345</b>	<b>36 680</b>	<b>40 014</b>
Odzysk (50%)		11 820	13 338	15 005	16 673	18 340	20 007
Strata		-11 820	-13 338	-15 005	-16 673	-18 340	-20 007
Odzysk (30%)		7 092	8 003	9 003	10 004	11 004	12 004
Strata		-16 548	-18 673	-21 007	-23 342	-25 676	-28 010

co oznacza, że sektor bankowy wydaje się być odporny nawet na silne i skumulowane w jednym momencie pogorszenie spłacalności kredytów CHF, choć realizacja skrajnie negatywnych scenariuszy przełożyłaby się na znaczące zmniejszenie zysku sektora bankowego lub wystąpienie straty (przeciętny roczny wynik finansowy netto sektora bankowego w ostatnich latach wynosił około 15 mld zł)

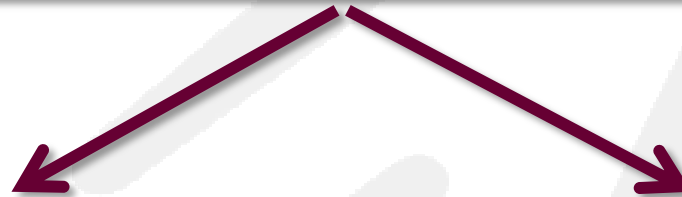
## Ogólny zarys propozycji

### KREDYT CHF

Oprocentowanie: LIBOR CHF + marża banku

Bieżący stan zadłużenia wyrażony w PLN

dla kredytów wyrażonych w CHF przeliczony wg średniego kursu CHF/PLN w NBP



Oznacza podział  
wygenerowanego  
ryzyka pomiędzy  
bank i kredytobiorcę

### Kredyt PLN

ZABEZPIECZONY HIPOTECZNIE

Oprocentowanie: WIBOR + marża

W dniu przewalutowania jego wartość równa jest tej, jaką posiadałby, gdyby od początku był kredytem PLN

### Kredyt PLN

NIEZABEZPIECZONY HIPOTECZNIE

Oprocentowanie: 1,0%

W połowie umarzany

W dniu przewalutowania jego wartość równa się różnicy pomiędzy łącznym stanem zadłużenia z tytułu kredytu CHF, a stanem zadłużenia z tytułu kredytu zabezpieczonego hipotecznie

### Warunek przewalutowania:

Dopłata z tytułu różnicy w wysokości rat spłaty pomiędzy kredytem PLN i CHF

Jeżeli klient nie posiada odpowiednich środków bank udziela dodatkowego kredytu PLN nie podlegającego umorzeniu, oprocentowanego na 1,0%

- ❑ Propozycja oparta jest na zasadzie PEŁNEJ DOBROWOLNOŚCI OBU STRON umowy kredytowej (klienta, jak i banku)
  - ❑ Banki mają możliwość swobodnego zarządzania ofertą, tj. m.in.:
    - nie obejmowania ofertą inwestorów na rynku nieruchomości, ograniczeniem oferty do kredytobiorców znajdujących się w przeciętnej sytuacji finansowej (najbardziej narażonych na ryzyko kursowe), etc.
    - sterowania strumieniem/przepływem klientów (np. w pierwszej kolejności skierowanie oferty do najślabszych grup kredytobiorców)
- przy czym pożądanym byłoby stworzenie wspólnych rozwiązań przez wszystkie zainteresowane banki

Największą zaletą oferty jest to, że  
**UMOŻLIWIA ONA DLA ZDECYDOWANYCH  
KLIENTÓW TRWAŁE I OSTATECZNE  
ZAMKNIĘCIE SWOJEJ EKSPOZYCJI NA  
RYZYO KURSOWE.**

**Skorzystanie z propozycji 10-30%  
kredytobiorców, należałoby uznać za sukces,  
- oznaczałoby to adekwatne ograniczenie  
ryzyka systemowego**

**Celem propozycji jest przedstawienie  
narzędzia, które w stopniowy i kontrolowany  
sposób pozwoli ograniczyć ryzyko  
wygenerowane w przeszłości**

- ❑ UKNF przedstawił bankom symulacje wdrożenia takiego rozwiązania wraz z potencjalnymi kosztami.



# Propozycja ZBP

Przedstawiony materiał, po wielu dyskusjach dalej nie jest w stanie przedstawić wymiernej propozycji, znoszącej istotne ryzyka z klientów.

Jest on ogólną koncepcją uprzywilejowującą banki i dążącą do przerwania kosztów za stworzone ryzyko na klientów i skarb państwa.





## Efekty po stronie klienta

Klient spłaca kredyt w CHF  
85 000 CHF / równowartość 331 000 PLN  
rata kredytu - 1 465 PLN/mies.  
20 lat

Jeżeli warunki rynkowe nie ulegną zmianie wówczas po upływie 12 miesięcy:

- zadłużenie klienta ulegnie zwiększeniu,
- rata klienta będzie wyższa,

### EFEKT

Rata wyższa niż przed pomocą z Funduszu

Kwota pozostała do spłaty większa niż przed pomocą z Funduszu

1

Klient ma wysokie DTI - nie może spłacić raty

2

Przez 12 mies. Klient nie spłaca kredytu  
Fundusz spłaca 17 574 PLN, w tym

- kapitał 15 600 PLN
- odsetki 1 974 PLN

?

3

Po 12 mies. (przy niezmiennych warunkach rynkowych)  
Klient ma do spłacenia

- 314 000 PLN kredytu wobec banku
- 17 600 PLN wobec Funduszu

**RAZEM 331 600 PLN w krótszym o rok terminie**

4

**Rata po 12 mies. 1 550 PLN**

## Efekty po stronie banku

Klient spłaca kredyt w CHF  
85 000 CHF / równowartość 331 000 PLN  
rata kredytu - 1 465 PLN/mies.  
20 lat

### Wariant z Funduszem

**1** Klient ma wysokie DTI - nie może spłacić raty



**2** Fundusz spłaca 17 574 PLN za klienta

**3** Bank ma zapewnioną spłatę raty przez Fundusz przez 12 miesięcy  
- koszt po stronie banku ok 9 000 PLN  
(przy 50% partycypacji banku w FWRKH)

**Alternatywa jest wysoce kosztowna dla banku  
stanowią nią wysokie koszty odpisów**



**2** Bank przy stopie odzysku 50% musi utworzyć odpis w wysokości 160 000 tys PLN

**3** W kolejnych latach możliwe jest stopniowe, powolne zmniejszanie odpisu w następstwie odzyskiwania wymaganych środków od klienta

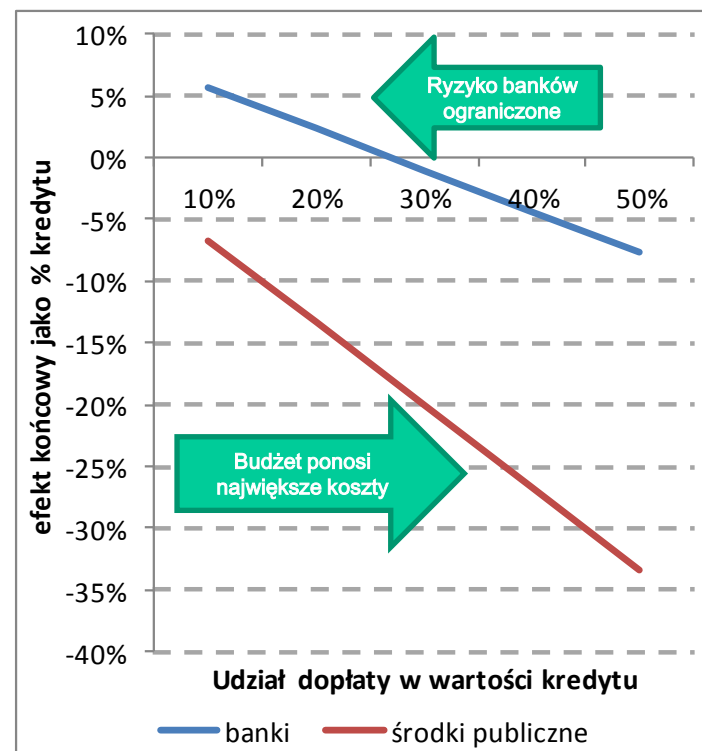
## Analiza rozkładu korzyści i strat

### ZAŁOŻENIA

kurs CHF/PLN	4	
Kredyt	100 000 CHF	
	400 000 PLN	
marża kredytu	1,50%	
okres ubezpieczenia	6 lat	
odsetki w okresie	9 000 CHF	
	36 000 PLN	- dochód banku

### Koszt materializacji ryzyka - dopłata z SFS

udział dopłaty w wartości kredytu		partycypacja w kosztach SFS		efekt końcowy = dochody - koszty	
		banki	środki publiczne	banki	środki publiczne
10%	40 000	13 333	26 667	22 667	-26 667
20%	80 000	26 667	53 333	9 333	-53 333
30%	120 000	40 000	80 000	-4 000	-80 000
40%	160 000	53 333	106 667	-17 333	-106 667
50%	200 000	66 667	133 333	-30 667	-133 333



Koncepcja funduszu stabilizacyjnego tworzy opcję przenoszącą koszty pokrycia ryzyka na tych, którzy z ryzykiem nie mieli nic wspólnego oraz minimalizującą koszty twórców ryzyka

Proponowane rozwiązanie nie usuwa źródła ryzyka,  
następuje jedynie transfer ryzyka z banków na klienta i budżet

Banki

W każdej sytuacji zyskują w stosunku do obecnej sytuacji, propozycja znacznie ogranicza ich ryzyko

Klient

Może uzyskać doraźne korzyści, ale ostatecznie ryzyko mu wzrasta

Budżet

W każdej sytuacji materializacji ryzyka ponosi największe koszty



**Opracowanie:**  
**Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej oraz Instytucji Płatniczych**  
**URZĄD KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO**