

Czy kredyty hipoteczne mogą podrożeć z powodu zmiany przepisów dotyczących adekwatności kapitałowej, wprowadzone w styczniu przez Komisję Nadzoru Bankowego?

Ireneusz Jabłoński, ekspert, członek zarządu Centrum im. Adama Smitha



Wprowadzone kilka tygodni temu przez Komisję Nadzoru Bankowego nowe wymagania dotyczące kredytów hipotecznych (wiążące poziom zabezpieczeń z kapitałami własnymi), jak wszystkie tego typu regulacje podnoszą ceny kredytu. W tym wypadku podwyżka ta powinna być raczej niewielka, ale dotyczyć będzie dużej grupy klientów. W Polsce, tak jak w większości krajów, szczególnie

pierwsze mieszkanie, pierwszy dom kupuje się przy użyciu kredytu hipotecznego o wartości znacznie przewyższającej 50 proc. wartości nabywanej nieruchomości.

Dlatego niemalże wszystkie polskie banki wprowadziły standardowe rozwiązanie pozwalające na sfinansowanie do 80 proc. wartości mieszkania (domu), a w pewnych szczególnych wypadkach – nawet do 100 proc. wartości.

Stworzono przy tym dobrze funkcjonujące procedury ubezpieczenia części kredytu powyżej 80 proc. wartości nieruchomości, co istotnie obniża ryzyko banku - kredytodawcy. Analizując możliwe skutki decyzji Komisji Nadzoru Bankowego, należy zwrócić uwagę, że główne ryzyko przy długim kredycie hipotecznym jest związane ze zdolnością kredytową dłużnika. Jeżeli kredytobiorcy (głównie gospodarstwa domowe) będą miały przyzwoite, stałe dochody, co jest pochodną ogólnej sytuacji gospodarczej, to zagrożenie dla wiarytelności będzie minimalne. Natomiast przy kryzysie gospodarczym lub choćby dłuższej stagnacji, może nastąpić utrata zdolności do obsługi kredytów przez znaczną grupę dłużników. Banki będą zmuszone przystąpić do egzekucji, czyli przejęcia zabezpieczeń będących przedmiotem zastawu. W ten sposób mogą pogłębić bessę na rynku. Tym samym spowodują dalsze zmniejszenie wartości swoich zabezpieczeń. Z taką sekwencją zdarzeń mieliśmy do czynienia na początku bieżącego dziesięciolecia.

Stanisław Kluza, główny ekonomista Banku Gospodarki Żywnościowej



Od stycznia mają zastosowanie nowe regulacje Komisji Nadzoru Bankowego (KNB) w wybranych obszarach dotyczących adekwatności kapitałowej. Wprowadzają one ograniczenie dla stosowania 50 proc. współczynnika wagowego dla ryzyka wobec należności, które są zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach o charakterze mieszkalnym. Obniżona waga ryzyka może być stosowana jedynie do części kredytu, która nie przekracza 50 proc. wartości nieruchomości, będącej zabezpieczeniem dla tego kredytu. Przepisy te w praktyce nie odnoszą się do większości kredytów.

Znacząco podnoszą one bezpieczeństwo, ale z drugiej strony tylko w niewielkim stopniu mogą wpłynąć na podrożenie kredytów hipotecznych. Nadal większość osób decyduje się na zakup mieszkania i korzystania z kredytu dopiero wówczas, gdy dysponuje więcej niż połową środków niezbędnych na zakup nieruchomości. Specyficzną konsekwencją wprowadzenia omawianej regulacji KNB może być pojawianie się większego zróżnicowania kosztów kredytów hipotecznych w zależności od udziału zabezpieczenia względem całkowitej wartości kredytu. Z czasem regulacja ta może nabierać coraz

większego znaczenia. Zawężanie się marż kredytowych, a także wzmożone oczekiwania co do znaczącego spadku stóp procentowych NBP w dłuższym okresie, pozwalają prognozować wzrost zainteresowania kredytami mieszkaniowymi przez coraz mniej zamożne osoby. Można oczekiwać wydłużenia się przeciętnego deklarowanego czasu spłaty kredytu, a także wzrostu udziału kredytu w wartości nabywanej nieruchomości. Procesy te będą dodatkowo wzmocnione przez wchodzący w dorosłe życie wyż demograficzny z lat 1979-1986, obecnie niski udział kredytów hipotecznych w gospodarce oraz wzrost popytu na nieruchomości, który pojawi się w rezultacie trwającego wzrostu gospodarczego zapoczątkowanego przed dwoma laty. Przypomnijmy, że dobra koniunktura zawsze później zauważana jest na rynku nieruchomości. Pojawia się ona, gdy wzrasta zamożność gospodarstw domowych, poprawia się sytuacja na rynku pracy i spada bezrobocie. Większe poczucie pewności życiowej wpływa na zwiększone zainteresowanie tym rynkiem. Pomimo oczekiwań na wzrost popytu na kredyty hipoteczne, nie należy spodziewać się podwyższenia marż czy opłat. Słowem – nie powinny zdrożeć. Jest to związane ze wzrostem konkurencyjności w sektorze bankowym – przede wszystkim w najbardziej atrakcyjnym segmencie kredytów hipotecznych. Dodatkowo dalsza restrukturyzacja i umiędzynarodowienie się sektora bankowego wskazują na długookresowy trend dostosowywania marż kredytowych w Polsce do standardów w Unii Europejskiej.

Marek Zuber, główny ekonomista DT TMS Brokers



Z całą pewnością każda decyzja zwiększająca zakres angażowania się banku w proces kredytowy ma wpływ na koszt kredytu. Nie ma przy tym znaczenia, jakiej dokładnie płaszczyzny będzie ona dotyczyć. W wypadku zmiany przepisów, mówiących o tzw. adekwatności kapitałowej, sprawa jest oczywista. Zaostrzają się bowiem wymogi kapitałowe. Możemy zatem

mówić o zwiększonym koszcie finansowania, który bank musi ponieść. A zatem będzie to oznaczało relatywnie wyższy koszt także dla klienta. Czy jednak oznacza to, że w najbliższym czasie kredyty podrożeją? To nie jest już takie oczywiste. Początkowo może się tak stać, ale wiele wskazuje jednak na to, że będzie to tylko sytuacja przejściowa.

Po pierwsze, mamy poważne przesłanki, by twierdzić, że zbliża się okres obniżek stóp procentowych w Polsce. W tej chwili zdecydowanie więcej czynników wskazuje

na to, że inflacja w drugim półroczu 2005 r. będzie systematycznie spadać (w grudniu możemy osiągnąć nawet wyznaczony przez Radę Polityki Pieniężnej cel inflacyjny). Jeśli ta prognoza potwierdzi się, spadki stóp zaczną się najdalej w IV kwartale tego roku. Już zresztą sama zmiana nastawienia w polityce monetarnej powinna doprowadzić do spadku rynkowych stóp procentowych. Warto dodać, że jeśli rzeczywiście uda się zrealizować budżet z deficytem na poziomie 35 mld zł i stworzyć realny plan reformy finansów publicznych na najbliższe lata, rynkowe stopy procentowe mogą spaść bardziej, niż wynikałoby to z decyzji Rady.

Po drugie, nasze wejście do Unii Europejskiej jest kolejnym, ważnym etapem wzrostu konkurencji w polskim systemie bankowych. Walka o klienta musi prowadzić do obniżenia marży i prowizji, co w konsekwencji zaowocuje zmniejszeniem kosztów ponoszonych przez klienta.

Reasumując: moim zdaniem na koniec tego roku oprocentowanie kredytów hipotecznych będzie niższe niż obecnie. Gdyby jednak nie wprowadzono nowych przepisów dotyczących „adekwatności kapitałowej”, spadek ten byłby głębszy.

Piotr Uściłowski, Departament Rynku Mieszkaniowego PKO Bank Polski



Wprowadzona przez Komisję Nadzoru Bankowego regulacja nie wpływa obecnie w znaczący sposób na politykę cenową w zakresie kredytów mieszkaniowych w PKO BP. Wiąże się to z faktem, że aktualnie bank posiada wysoki współczynnik wypłacalności i nawet przyjęte restrykcyjne zapisy nie spowodują znacznego jego obniżenia.

Wprowadzona regulacja stanowi znacznie większy problem dla mniejszych banków, które posiadają słabszą bazę kapitałową.

W perspektywie kilku lat problem ten może jednak dotknąć także PKO BP. Zaistnieje potrzeba uwzględnienia kosztów kapitału i ewentualnych wycen rzeczoznawców w koszcie kredytu. Uczestnicy rynku uważają, iż przepisy wprowadzone przez KNB są zbyt restrykcyjne, poziom bowiem ustanowienia wagi ryzyka i LTV jest bardzo ograniczający. Należy zaznaczyć, że przyjęte parametry są ostrzejsze, niż dopuszczają przepisy UE, i zostały wprowadzone wcześniej, niż było to wymagane.

KUPON PRENUMERATY

BANK
MIESIĘCZNIK FINANSOWY

Zamawiamy prenumeratę miesięcznika BANK na rok.

w cenie 480 zł brutto (liczba egzemplarzy), Należność w kwocie przekazaliśmy w dniu
na konto AWiM Mediabank SA, BRE Bank SA OR/Warszawa 28114010100000257049001001

Nazwa i adres

Upoważniamy wydawcę miesięcznika BANK do wystawienia faktury za prenumeratę bez naszego podpisu.

NIP tel.

Podpis osoby upoważnionej pieczęć firmowa

Rabat dla prenumeratorów redakcyjnych 20 proc., za każdą kolejną prenumeratę rabat 30 proc.

Dodatkowe informacje o prenumeracie (0-22) 586 10 07; fax (0-22) 825 49 14

BANK Miesięcznik finansowy, 00-130 Warszawa, ul. Grzybowska 4