

Potencjał w ludziach

Zadwa lata w Polsce liczba ludności stwarzającej największe nadzieje bankom - w wieku 18 i więcej lat - wyniesie prawie 34 mln - szacuje GUS. Jednak ze względu napostępujące zubożenie społeczeństwa nie należy spodziewać wzrostu wskaźnika ubankowienia powyżej 0,5.

LESZEK SADKOWSKI

Realny potencjał rynkowy dla banków powinien więc wynosić obecnie ok. 17 mln osób (w tym ok. 11 mln w miastach). Według badań przeprowadzonych przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową liczba kont osobistych (ROR) wzrosła z 11 mln obecnie, do 19 mln w 2005 r. Nastu klientów bankowych przypadać powinno więc wtedy ok. 112 kont (podczas gdy w 2000 r. przypadało ich 72). Według prognoz Instytutu, połowa klientów posiadających konto osobiste korzystać będzie z usługi opłaty zleceń stałych, jak i możliwości zaciągania debetu. Zanalizy preferencji przyszłościowych klientów korzystających z konta osobistego wynika, iż banki powinny szczególną rolę przywiązać do rozwoju w ramach konta osobistego produktów ubezpieczeniowych (ubezpieczenia na życie, podróż i ubezpieczenia komunikacyjne) oraz kredytowych, w tym w szczególności kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Liczba kredytów mieszkaniowych w przeciągu kilku najbliższych lat będzie więc w Polsce bardzo szybko rosła. Odpowiednie wnioski z analizy symulacji wyciągają krajowe banki, które od niedawna oferują swoim klientom coraz ciekawsze produkty.

Wartość portfela kredytów ogółem dla osób prywatnych wzrosła w okresie kilku najbliższych lat o 121 proc., z 48,3 - do blisko 110 mld zł. Zuwagi na fakt, iż tylko nieco niższym tempem wzrostu charakteryzować się mają kredyty dla podmiotów gospodarczych, zarysowane w poprzednich latach zjawisko zastępowania kredytów dla podmiotów gospodarczych przez kredyty dla osób prywatnych nie będzie praktycznie występować.

Zwiastun mieszkaniowego boomu

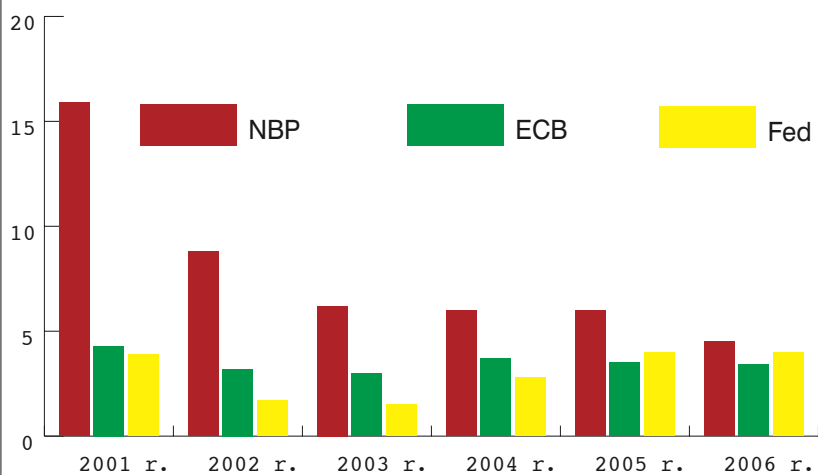
Natomiast zaobserwować można będzie zmiany w strukturze kredytów dla osób prywatnych, a tendencja ta w najbliższych latach jeszcze bardziej się nasili. Kredyt mieszkaniowy stanowiący obecnie ok. 20 proc. zadłużenia z tytułu kredytów dla osób prywatnych będzie wypierał klasyczny kredyt konsumpcyjny. IBnGR prognozuje dwukrotnie szybsze tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych niż kredytów konsumpcyjnych. Efektem tych zmian będzie wzrost udziału zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w strukturze zadłużenia z tytułu kredytów dla osób prywatnych) do poziomu prawie 47 proc.



w 2005 r. Zjawisko substytucji kredytów konsumpcyjnych przez kredyty mieszkaniowe zgodne jest z tendencjami występującymi w krajach Unii Europejskiej i Stanach Zjednoczonych. Dla przykładu w Niemczech w latach 1991-1999 udział kredytów konsumpcyjnych w ogólnym zadłużeniu ludności obniżył się z 36 proc. do 25 proc.

Również zdaniem bankowców liczba kredytów mieszkaniowych będzie w Polsce szybko rosła i jedyną praktycznie barierą w ich rozwoju będzie kwota, jaką należy posiadać przy zaciągnięciu kredytów (ich oprocentowanie jest już stosunkowo niskie), szczególnie tych denominowanych w euro, dolarach czy frankach szwajcarskich. Choć cena kredytu zaciąganego w złotych jest coraz niższa i sięga obecnie nawet 7-8 proc. rocznie. Co więcej, niektóre banki starają się ominąć barierę pierwszej wpłaty, oferując np. kredyt dla młodych profesjonalistów, przy którym zaciągnięciu nie trzeba wpłacać 20 czy 30 proc. wartości mieszkania, a należy wykazać się jedynie odpowiednimi, stałymi dochodami. Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku i dużą nieprzewidywalność stabilności kariery zawodowej jest to dla banków dość ryzykowne. Jednak starania o młodych, dynamicznych i sporo zarabiających klientów warte są pewnej dozy ryzyka i mogą w przyszłości zapoczątkować. Co dla banków równie istotne, kredyty mieszkaniowe wpłyną i wpłyną już na obniżenie ryzyka kredytowego portfela kredytów dla osób prywatnych, gdyż obciążone są praktycznie zerowym ryzykiem, w przeciwieństwie do większości

Jakie stopy procentowe?



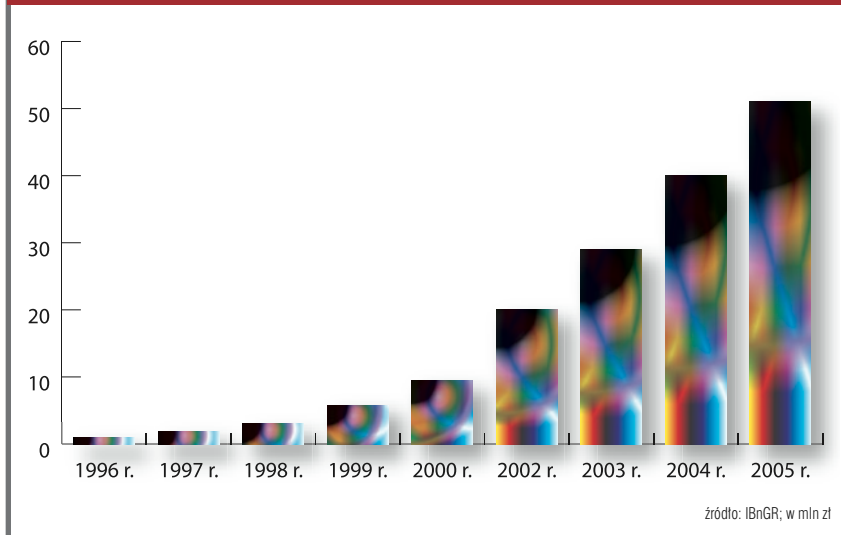
źródło: IBnGR; w proc.

kredytów konsumpcyjnych, nie mówiąc już o pożyczkach dla dużych firm. Można więc śmiało powiedzieć, że kredyty nacele mieszkaniowe poprawiają wskaźnik portfela ogółem, obniżając procent trudnych kredytów, choć dla wielu banków - gdzie już nawet co czwarty kredyt został zakwalifikowany jako nieregularny - nie

**Między procentem
abezpieczeństwem**

jest to raczej wielkim pocieszeniem. Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych jest już stosunkowo niskie, szczególnie jeśli weźmie się pod uwagę te denominowane weuro, dolarach bądź szwajcarskich frankach. Kredyt zaciągany w złotych jest jednak bezpieczniejszy, bo nie istnieje ryzyko kursowych wahań. Jest on jednak ciągle jeszcze droższy niż walutowy. Polacy zaciągają więc kredyty denominowane w walutach. Dla przykładu: aż 99 proc. kredytów udzielonych przez GE Bank Mieszkaniowy w roku 2000 było nominowanych w walucie obcej, z czego 69 proc. przypadło na euro, a 30 proc. - na dolary. Obecnie, przystosunkowo szybko spadających stopach procentowych tendencja ta powoli ulega odwróceniu. Można spodziewać się, że w najbliższym czasie większość klientów decydując się będzie nakredyty złotowe. Dzisiaj różnica w oprocentowaniu kredytów walutowych wobec złotych sięga średnio ok. 4-5 proc., podczas gdy jeszcze niedawno sięgała 10 i więcej procent, co przekładało się na preferencję kredytobiorców, z których większość słyszała, że najlepiej pożyczać w tej walucie, w jakiej się zarabia. W ciągu kilku lat dojdzie więc do zbliżenia poziomu oprocentowania kredytów złotych i walutowych. W przekonaniu tym utwierdza także obecny skład i kierunek, jaki wyznaczyła sobie Rada Polityki Pieniężnej. Warto również zwrócić uwagę na to, że kredyty mieszkaniowe zaciągane są zwykle na okres kilku, częściej kilkunastu czy nawet kilkudziesięciu lat, więc ich oprocentowanie za lat kilka wyrówna się. Z pewnością nastąpi to wtedy, gdy Polacy zaczną posługiwać się nową walutą europejską, co według fachowców nastąpić może w przeciągu od 2 do 4 lat powstąpieniu naszego kraju do Unii Europejskiej. Biorąc pod uwagę przyszłoroczną akcesję Polski do rozszerzonej Unii moment ten nastąpić może w roku 2006, 2007 lub 2008, co mogłoby sugerować klientom zaciąganie kredytów właśnie weuro. Ponadto kredyt wieloletni wymusza często na klientach bardzo dokładnie zapoznanie się z warunkami oferowanej pożyczki oraz zastanowienie się nad perspektywami rynku mieszkaniowego, możliwym rozwojem sytuacji w kraju,

Ludzie się budują (kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych - lata 2000-2005 - prognoza)



anawet na rynkach międzynarodowych. To bankowcy także powinni brać pod uwagę, bo tendencja do zwracania uwagi jedynie na wysokość pierwszej raty, którą często kierowali się klienci w momencie podejmowania decyzji - powoli odwraca się. Zdaniem ekspertów Banku Zachodniego WBK jakość portfela determinowana jest obecnie w dużej mierze przez stratę pracy i sytuację mikrofirm związaną z dekonjunkcją, co wpływa również na kondycję samych banków. Banki i ich klienci znajdują się więc po tej samej stronie barykady, bo kiedy klient podejmuje ryzyko, podejmuje je także bank, który powinien poinformować go o wszystkich ryzykach związanych z kredytem przed podpisaniem umowy tak,

Wciąż w powijakach

aby później nie było niespodzianek. Pomimo bliskiego już akcesu do Unii Europejskiej, polski rynek kredytów hipotecznych (szczególnie w porównaniu z krajami Unii Europejskiej i USA, a nawet Czechami

i Węgrami) nadal stanowi bardzo niewielką, ok. 2-3 proc. część polskiego dochodu narodowego. Zgodnie z polskim prawem, to bank hipoteczny jest podmiotem uprawnionym do emisji papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką (listy zastawne), natomiast banki komercyjne finansują kredyty hipoteczne głównie z pozyskanych od swoich klientów depozytów. Jednak koszt pozyskania kapitału oraz stopa procentowa kredytów mieszkaniowych są wciąż dość wysokie, co czyni je ciągle jeszcze dość często niedostępnymi dla większości Polaków zarabiających stosunkowo mało. Rynek pierwotny kredytów mieszkaniowych jest już dość dobrze rozwinięty (kredyty takie oferują już prawie wszystkie banki komercyjne, atakże banki hipoteczne), natomiast rynek wtórny kredytów w naszym kraju praktycznie nie funkcjonuje. Tymczasem kredyty te mogłyby być dobrym rozwiązaniem dla osób planujących budowę własnego mieszkania. Rozwiązanie to popiera również Związek Banków Polskich. Jest więc nadzieja, że rynek wtórny szybko się roz-

Nadal w tyle za Europą (udział kredytów mieszkaniowych w całości zadłużenia ludności)

