

Iwa Kuchciak

Uniwersytet Łódzki

REKOMENDACJE NADZORCZE W ROZWIĄZYWANIU PROBLEMÓW ZWIĄZANYCH Z RYZYKIEM KREDYTOWYM EKSPOZYCJI WOBEC GOSPODARSTW DOMOWYCH

Streszczenie: Widoczna na przestrzeni kilku ostatnich lat wysoka dynamika przyrostu zadłużenia gospodarstw domowych, dotycząca przede wszystkim kredytów mieszkaniowych, stała się przyczyną zwiększenia ryzyka kredytowego ponoszonego przez banki. Nadzór bankowy poprzez wdrażanie kolejnych rekomendacji starał się nakłonić banki do odpowiedzialnego zarządzania ryzykiem. Celem opracowania jest przedstawienie wpływu regulacji zawartych w rekomendacjach nadzorczych S, S II oraz T na politykę kredytową banków.

Słowa kluczowe: rekomendacje nadzorcze, kredyty detaliczne, gospodarstwa domowe

1. Wstęp

Kredyty i pożyczki umożliwiają gospodarstwom domowym poprawę standardu życia i zapewniają szerszy i szybszy dostęp do rynku dóbr i usług niż w przypadku korzystania tylko z dochodów rozporządzalnych i posiadanych oszczędności. Konsumpcyjny styl życia znalazł odzwierciedlenie we wzroście udzielanych kredytów mieszkaniowych i konsumpcyjnych.

Ocena portfela kredytowego banku powinna obejmować analizę jego wielkości, struktury, jakości wraz z zachodzącymi w nim zmianami. Na poziom ponoszonego przez banki ryzyka wpływ ma zarówno sytuacja ekonomiczno-finansowa kredytowanych podmiotów, jak i czynniki uzależnione od prowadzonej przez bank polityki kredytowej, obejmujące warunki udzielania kredytów oraz metody badania zdolności kredytowej klientów i jej późniejszego monitorowania.

Celem opracowania jest przedstawienie wpływu rekomendacji nadzorczych na prowadzoną przez banki politykę kredytową. Przedmiotem analizy będą regulacje dotyczące ekspozycji kredytowych gospodarstw domowych zawarte w rekomendacjach nadzorczych S, S II oraz T.

2. Zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów konsumpcyjnych i mieszkaniowych

Gospodarstwa domowe¹ w naukach ekonomicznych definiowane są jako podstawowe jednostki gospodarujące, których celem jest zaspokojenie wspólnych i osobistych potrzeb jego członków. Prowadzą one gospodarkę finansową polegającą na gromadzeniu i wydatkowaniu środków pieniężnych oraz lokowaniu ich nadwyżki.

Podstawowym źródłem dochodów gospodarstw domowych jest wynagrodzenie za pracę, dochody z posiadanego kapitału w formie odsetek i dywidend oraz dochody z ziemi. Istnienie rynku kredytowego umożliwia zwiększenie siły nabywczej poprzez zaciąganie kredytów i pożyczek².

Rynek nieruchomości³ wskazywany jest jako segment charakteryzujący się podwyższonym ryzykiem, ze względu na trwający nadal proces rozwoju⁴, długookresowy charakter zachodzących w nim przemian i tym samym niedostateczną przewidywalność. O rozmiarach prowadzonej przez banki działalności kredytowej w zakresie finansowania potrzeb mieszkaniowych świadczą dane przedstawione na rysunku 1.

Poziom zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych zwiększył się z 3 004,8 mln zł do 214 892,6 mln zł na koniec 2009 r. Szczególnie dynamiczny rozwój widoczny jest na przestrzeni ostatnich kilku lat. Wysoki przyrost kredytów miał miejsce w 2006 r.⁵, ale najwyższą dynamiką zakończył się rok 2008. W porównaniu do roku 2007, wolumen udzielonych kredytów i pożyczek zwiększył się o 64,78%, z kwoty 116 840,7 mln zł do 192 530,5 mln zł. Zdecydo-

¹ Wprowadzona w marcu 2002 r. nowa klasyfikacja gospodarstw domowych wynika z dostosowania polskich przepisów do wymogów ESA95 wprowadzonych na mocy rozporządzenia Rady (WE) nr 2223/96 z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych we Wspólnocie (Dz. Urz. L 310/1 z 30.11.1996 ze zm.).

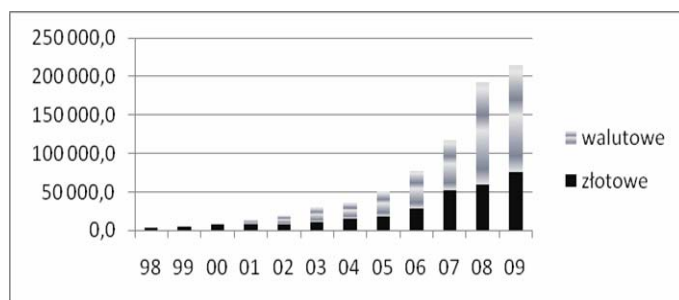
² Por.: J. Crook, S. Hochguertel, *US and European household debt and credit constraints*, Tinbergen Institute Discussion Paper, <http://www.tinbergen.nl/discussionpapers/07087.pdf> (dostęp: 05.04.2010). Por.: R. Barrell, E.P. Davis, T. Fic, A. Orazgani, *Household debt and foreign currency borrowing in the new member states of the EU*, http://www.euroframe.org/fileadmin/user_upload/euroframe/docs/2009/EURO_F09_Barrell_Fic_etal.pdf, s. 2–3 (dostęp: 05.04.2010).

³ Szerzej na temat rozwoju rynku nieruchomości: *Mortgage market review data pack*, December 2009, http://www.fsa.gov.uk/pubs/other/mmr_datapack.pdf (dostęp: 04.04.2010).

⁴ W Polsce rynek nieruchomości jest nadal słabo rozwinięty w porównaniu do innych krajów UE, *Study on credit intermediaries in the internal market. (MARKT/2007/14/H) Contract ETD/2007/IM/H3/118*, Final Report by Europe Economics, Europe Economics Chancery House, London 2009, http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/credit_intermediaries_report_en.pdf (dostęp: 05.04.2010).

⁵ W 2006 r. koniunktura na kredyty na finansowanie nieruchomości podgrzewana była publikowanymi w mediach informacjami o planowanych ograniczeniach w dostępności kredytów walutowych związanych z wprowadzeniem rekomendacji S. *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce, stan na grudzień 2008 r.*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2009, http://www.knf.gov.pl/Images/nieruchomosci_XII2008_tcm75-10637.pdf, s. 22 (dostęp: 05.04.2010).

wane wyhamowanie tempa wzrostu zadłużenia można zaobserwować w 2009 r., gdy na koniec roku osiągnęło ono wartość 214 892,6 mln zł i tym samym wzrosło jedynie o 11,61% w stosunku do roku poprzedniego.



Rys. 1. Kredyty i pożyczki mieszkaniowe udzielone gospodarstwom domowym (w mln zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa.html (dostęp: 05.04.2010).

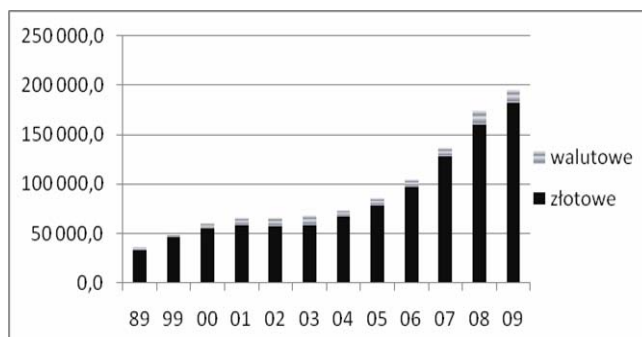
W odniesieniu do struktury walutowej udzielonych kredytów i pożyczek nastąpiło odwrócenie relacji. Początkowo dominowały kredyty złotowe, stanowiąc 8,68% w 1998 r. W kolejnych latach udział kredytów złotych w ogólnej kwocie zadłużenia malał na rzecz kredytów walutowych. Przełomowy okazał się być rok 2003 – kredyty walutowe stanowiły wówczas 63,05%. Należy zwrócić też uwagę na rok 2007, kiedy to szybciej przyrastały kredyty złotowe niż walutowe. W 2008 r. drastycznie (o 107,46%) zwiększył się udział kredytów walutowych w stosunku do 2007 r.

W 2009 r. nastąpiła istotna zmiana tendencji wzrostu zadłużenia walutowego gospodarstw domowych. Wartość kredytów złotych zwiększyła się o 28,06%, podczas gdy walutowych – tylko o 4,38%. Przyczyną zmian polityki kredytowej banków w zakresie kredytów walutowych była głównie sytuacja na rynku walutowym, a w konsekwencji deprecjacja złotego oraz wzrost kosztów pozyskania finansowania w walucie⁶.

Uzupełniającej analizy rozmiarów prowadzonej przez bank działalności kredytowej obejmującej gospodarstwa domowe można dokonać w oparciu o kredyty i pożyczki konsumpcyjne oraz inne⁷. Informację na temat zadłużenia gospodarstw domowych przedstawia rysunek 2.

⁶ Informacja dotycząca ryzyka związanego z kredytami walutowymi, Komisja Nadzoru Finansowego, styczeń 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/KNF%20kredyty%20walutowe%2014.01.2010%20r_tcm75-17114.pdf (dostęp: 05.04.2010).

⁷ Ta kategoria zadłużenia powstaje po odjęciu od wartości wszystkich udzielonych gospodarstwom domowym kredytów i pożyczek kredytów mieszkaniowych.



Rys. 2. Kredyty i pożyczki konsumpcyjne i inne udzielone gospodarstwom domowym (w mln zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa.html (dostęp: 05.04.2010).

Wartość udzielonych gospodarstwom domowym kredytów i pożyczek wykazywała tendencję rosnącą, za wyjątkiem niewielkiego zahamowania akcji kredytowej w latach 2002 i 2003⁸. Zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów konsumpcyjnych i innych wzrosło blisko 5,5-krotnie, z 35 983,3 mln zł w 1989 r., do 195 825,2 mln zł na koniec 2009 r.

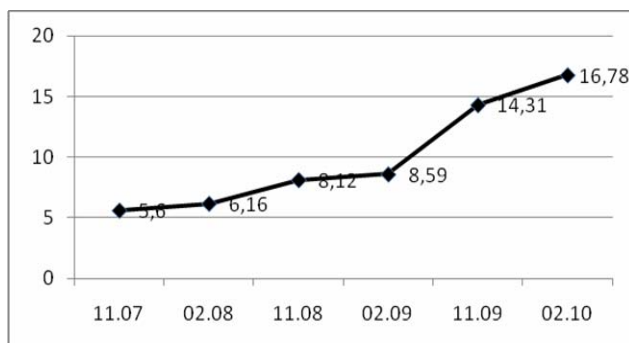
Przez cały czas zdecydowanie dominującą część w łącznej wartości zadłużenia stanowiły zobowiązania złotowe, czyli odwrotnie niż w przypadku kredytów mieszkaniowych. Najniższy udział zobowiązań walutowych w ogólnej kwocie zobowiązań widoczny był w 2007 r. i wynosił 5,9%, natomiast najwyższy został odnotowany w 2003 r. na poziomie 15,4%.

Prezentacja samej wysokości zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych, konsumpcyjnych i innych wskazuje na skalę prowadzonej przez banki działalności kredytowej w odniesieniu do tej grupy klientów, jednak nie odzwierciedla w pełni ponoszonego przez banki ryzyka⁹. Ważnym argumentem przemawiającym za wyborem przez banki określonej polityki kredytowej jest analiza zaległych płatności z tytułu zaciągniętych zobowiązań kredytowych¹⁰. Ułatwiony dostęp do rynku kredytowego może bowiem stwarzać pewne zagrożenia w postaci nadmiernego zadłużania się gospodarstw domowych. Prezentację łącznej kwoty zaległych płatności przedstawia rysunek 3.

⁸ Szerzej: J. Łaszek, H. Augustyniak, M. Widlak, *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Materiały i Studia, z. 238, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2009, s. 43–51.

⁹ Szerzej na temat ryzyka bankowego m.in.: *Zarządzanie ryzykiem*, red. K. Jajuga, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2008; R. Kałużny, *Pomiar ryzyka kredytowego banku. Aspekty finansowe i rachunkowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.

¹⁰ Na temat miar zdolności obsługi zadłużenia przez gospodarstwa domowe szerzej w: S. Zajączkowski, D. Żochowski, *Obciążenia gospodarstw domowych splatami długu: rozkłady i stress testy – na podstawie badań budżetów gospodarstw domowych GUS*, Materiały i Studia, z. 221, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2007, s. 9–11.



Rys. 3. Łączna kwota zaległych płatności klientów czasowo niewywiązujących się z zobowiązań (w mld zł)

Źródło: opracowanie na podstawie: *Ogólnopolskiego raportu o zaległym zadłużeniu i klientach podwyższonego ryzyka*, *Raport InfoDług – listopad 2008*, <http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/infodlug.raport.2008.11.pdf>; *Raport InfoDług – maj 2009*, <http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/cig.im.infodlug.raport.2009.05.pdf>; *Raport InfoDług – listopad 2009*, <http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/infodlug.raport.2009.11.091203.pdf>; *Raport InfoDług – luty 2010*, <http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/infodlugraport.2010.02.100304.pdf> (dostęp: 05.04.2010).

Rosnące zadłużenie gospodarstw domowych widoczne w przypadku kredytów mieszkaniowych oraz konsumpcyjnych przełożyło się na rosnącą wartość zaległych płatności. Szczególnie niepokojący jest bardzo wysoki przyrost niespłaconych zobowiązań począwszy od lutego do listopada 2009 r. Na początku 2010 r. widocznie zmniejszyła się dynamika przyrostu zaległości jednak tendencja ta znalazła swoje odzwierciedlenie w zdecydowanie niższej dynamice przyrostu zadłużenia wśród gospodarstw domowych.

Przedstawione informacje pozwalają na sformułowanie pewnych wniosków związanych z wysokością zadłużenia gospodarstw domowych, które przekładają się bezpośrednio na prowadzoną przez banki politykę kredytową regulowaną rekomendacjami nadzorczymi. Wśród czynników leżących po stronie gospodarstw domowych wpływających na wzrost zadłużenia należy wymienić zmiany w zachowaniu gospodarstw domowych w zakresie konsumpcji, w kierunku dążenia do jej zmaksymalizowania, zmniejszenie bariery psychologicznej przed zadłużaniem się, działania banków zachęcające do zadłużania się, akcje promocyjne produktów, złagodzenie warunków oceny zdolności kredytowej¹¹.

¹¹ Por.: J. Aron i inni, *Credit, housing collateral and consumption: Evidence from the UK, Japan and the US*, www.aeaweb.org/annual_mtg_papers/2009/retrieve.php?pdfid=467, s. 3–5 (dostęp: 15.04.2010). Wpływ na poziom zadłużenia wywierają też czynniki o charakterze makroekonomicznym, takie jak: nominalne stopy procentowe, kurs walutowy, wzrost gospodarczy i jego prognoza, prowadzona polityka antyinflacyjna, sytuacja na rynku pracy, zmiany w prawie podatkowym, szerzej: J. Muellbauer, *Household deci-*

Nie można jednak zapomnieć, że część z tych czynników uzależniona jest bezpośrednio od prowadzonej przez banki polityki kredytowej, która powinna być kompromisem pomiędzy dążeniem do wypracowania zysku a poziomem akceptowalnego ryzyka niezagrażającego bezpieczeństwu finansowemu banku. Poziom zadłużenia gospodarstw domowych uzależniony jest od dostępności kredytu, natomiast wartość zadłużenia niespłaconego związana jest w znacznym stopniu ze zdarzeniami wpływającymi na kondycję finansową gospodarstw domowych w okresie kredytowania.

3. Polityka kredytowa banków w aspekcie wprowadzanych rekomendacji

Przed 2004 r. ilość udzielonych kredytów mieszkaniowych związana była głównie z występowaniem wśród gospodarstw domowych tzw. efektu unijnego związanego z obawą o wzrost cen mieszkań po 1 maja 2004 r.¹² W 2004 r. większość banków nie zdecydowała się na zmianę kryteriów przyznawania kredytów dla gospodarstw domowych. Banki, wśród których widoczna była zmiana polityki kredytowej, złagodziły kryteria dla kredytów mieszkaniowych, natomiast w segmencie kredytów konsumpcyjnych odsetek banków, które złagodziły i które zaostrzyły kryteria był zbliżony.

Banki, które zmieniły warunki przyznawania kredytów mieszkaniowych najczęściej zmniejszały marżę kredytową. Największy wpływ na złagodzenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych miała prognoza zmian sytuacji na rynku mieszkaniowym. Znaczący wpływ na złagodzenie polityki kredytowej miał również wzrost presji konkurencyjnej ze strony innych podmiotów finansowych oraz malejąca dynamika wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe. Argumentem przemawiającym za zaostrzeniem polityki kredytowej w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych był wzrost udziału kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych¹³.

W 2005 r. znaczna większość banków nie zmieniła kryteriów przyznawania kredytów dla gospodarstw domowych. Pozostałe banki złagodziły politykę kredytową. Najbardziej znaczący wpływ na złagodzenie warunków przyznawania kredytów miał wzrost presji konkurencyjnej oraz prognozowany wzrost cen mieszkań. Widoczna była także poprawa sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych. Banki, które zmieniły politykę kredytową w segmencie kredytów mieszkaniowych, najczęściej zmniejszały

sions, credit markets and the macroeconomy: Implications for the design of central bank models, BIS Working Papers, no. 306, March 2010, <http://www.bis.org/publ/work306.pdf?noframes=1> (dostęp: 15.04.2010).

¹² Szerzej: G. Rytelewska, E. Huszczonek, *Zmiany w popycie na kredyt gospodarstw domowych*, Materiały i Studia, z. 172, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2004.

¹³ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2004*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2004, www.nbp.pl/SystemFinansowy/kredytowy4_2004.pdf (dostęp: 06.04.2010).

wymagany udział własny kredytobiorcy w inwestycji. W przypadku niektórych banków złagodzone zostały warunki monitoringu procesu budowlanego¹⁴.

Na politykę kredytową banków w 2006 r. w największym stopniu wywarło wprowadzenie przez nadzór bankowy Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytów zabezpieczonych hipotecznie¹⁵. Celem wdrożenia Rekomendacji było stworzenie ram dla poprawnej identyfikacji, zarządzania i nadzoru ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Po raz pierwszy zostały sformułowane zagrożenia, jakie mogą wynikać dla banku z tytułu finansowania nieruchomości. Zwrócono uwagę na istotne znaczenie tworzenia baz danych dotyczących rynku nieruchomości w sporządzaniu i weryfikacji wycen nieruchomości, mające tym samym sprzyjać zwiększeniu jakości utrzymywanych przez banki zabezpieczeń hipotecznych¹⁶.

Efektem wprowadzania w życie zaleceń z Rekomendacji S było zaostrenie przez znaczną większość banków (74,6% ważonej aktywami liczby banków) kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Banki, które zastryżyły politykę kredytową w segmencie kredytów mieszkaniowych wymieniały najczęściej dostosowania metodyki liczenia zdolności kredytowej¹⁷ do zaleceń Rekomendacji S. Większość banków nie zmieniła natomiast prowadzonej polityki w segmencie kredytów konsumenckich. Jej łagodny charakter wynikał głównie ze wzrostu presji konkurencyjnej ze strony innych banków oraz instytucji parabankowych¹⁸.

W 2007 r. miały miejsce znaczne zmiany polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. W III kwartale 2007 r. blisko 60% banków zastryżyło politykę kredytową. Banki przede wszystkim podnosiły pozaodsetkowe koszty kredytu oraz zwiększały marże kredytowe. W dalszym ciągu obserwowano jednak wydłużanie maksymalnego okresu kredytowania. Dwa banki zmniejszyły zakres wymaganej dokumentacji. Polityka kredytowa w seg-

¹⁴ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2005*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2005, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2005.pdf, s. 1 (dostęp: 06.04.2010).

¹⁵ Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytów zabezpieczonych hipotecznie, http://www.knf.gov.pl/Images/rekomendacja_s_tcm75-8566.pdf (dostęp: 06.04.2010).

¹⁶ Wytyczne w zakresie tworzenia baz danych zawarte zostały w Rekomendacji J z dnia 20 lipca 2000 r. dotycząca tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości, http://www.knf.gov.pl/Images/rekomendacja_j_tcm75-8560.pdf (dostęp: 06.04.2010).

¹⁷ Opracowane przez bank procedury powinny m.in. określać zasady dotyczące oceny zdolności kredytowej klienta przed udzieleniem kredytu, z uwzględnieniem m.in. minimalnych dochodów oraz kwot, które muszą pozostać do dyspozycji kredytobiorcy po uregulowaniu wszystkich stałych zobowiązań (bank w tym zakresie może również wykorzystywać metody scoringu behawioralnego).

¹⁸ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2006*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2006, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2006.pdf (dostęp: 06.04.2010); por.: *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce stan na czerwiec 2007 r.*, Komisja Nadzoru Bankowego, Warszawa 2007, http://www.knf.gov.pl/Images/nieruchomosci2007_1_tcm75-4776.pdf, s. 16 (dostęp: 06.04.2010).

mencie kredytów konsumpcyjnych dla gospodarstw domowych uległa w III kwartale 2007 r. niewielkiemu zaostrzeniu¹⁹.

Jako najważniejszą przyczynę zaostrzenia polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych banki wskazały ryzyko związane z bieżącą sytuacją gospodarczą, niepewnością co do kierunku rozwoju sytuacji na międzynarodowych rynkach finansowych, niespodziewanymi, negatywnymi wiadomościami z rynku kredytów mieszkaniowych w USA²⁰ oraz wzrostem stóp procentowych w Polsce. W ostatnim kwartale 2008 r. kryzys finansowy przybrał na sile, co było spowodowane nasileniem się zawirowań na rynkach kredytowych²¹.

W 2008 r. utrzymywała się tendencja zaostrzania polityki kredytowej dla kredytów mieszkaniowych. W związku z dużymi wahaniami kursów walut obcych w IV kwartale 2008 r. UKNF zobowiązał banki do zweryfikowania polityki inwestycyjnej i struktury źródeł finansowania. Część podmiotów, w szczególności te, w których wystąpiły trudności z wywiązaniem się z realizacji zawartych umów kredytowych, zaprzestały udzielania kredytów po interwencji nadzoru lub po weryfikacji polityki kredytowej, w wyniku niekorzystnych zmian rynkowych²².

W 2008 r. UKNF przeprowadził badanie, które ujawniło słabości procesu zarządzania ryzykiem kredytowym w bankach. W szczególności ujawniono powszechną praktykę akceptacji nadmiernego obciążania długiem dochodów kredytobiorcy, przyjmowania niskiego progu kosztów utrzymania oraz finansowania kredytu ponad wartość zabezpieczenia. Strukturę portfela kredytów mieszkaniowych w odniesieniu do LtV²³ przedstawia rysunek 4.

Średni poziom LtV²⁴ portfela kredytów mieszkaniowych wzrósł z 56% na koniec 2007 r. do 65% na koniec 2008 r.²⁵ Wzrost wskaźnika LtV spowodowany został głównie spadkiem wartości nieruchomości jako przyjętego zabezpieczenia i silnym osłabieniem złotego, co wpłynęło na wzrost należności (średni poziom LtV kredytów walu-

¹⁹ W segmencie kredytów konsumpcyjnych banki zdecydowały się podnieść marże kredytowe oraz ograniczyć wymogi dokumentacyjne. Działanie takie wskazuje na to, że wzrost marż prawdopodobnie wynika ze strategicznej decyzji o podejmowaniu większego ryzyka kredytowego.

²⁰ Szerzej na temat kryzysu finansowego w: *Globalny kryzys finansowy i jego konsekwencje w opiniach ekonomistów polskich*, red. J. Szambelańczyk, Związek Banków Polskich, Warszawa 2009.

²¹ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2007*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2007, http://www.nbp.pl/sytemfinansowy/kredytowy4_2007.pdf (dostęp: 06.04.2010).

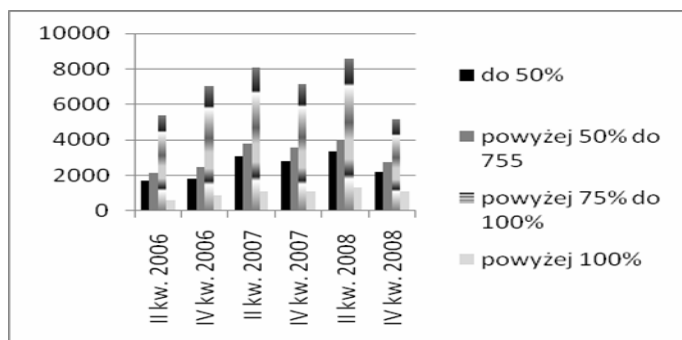
²² *Informacja dotycząca ryzyka...*, dz. cyt., s. 1–2.

²³ LTV (*loan to value*) relacja wartości kredytu do wartości zabezpieczenia.

²⁴ Poziom LTV dla całego sektora oszacowany został na podstawie danych ankietowych zebranych przez UKNF.

²⁵ Korzystnie należy interpretować sytuację odwrotną, czyli obniżenie poziomu LTV, ponieważ zmniejsza to ewentualną stratę banku, gdyby doszło do konieczności przejścia przez bank i sprzedaży nieruchomości, a jej wartość rynkowa byłaby niższa niż w momencie udzielenia kredytu.

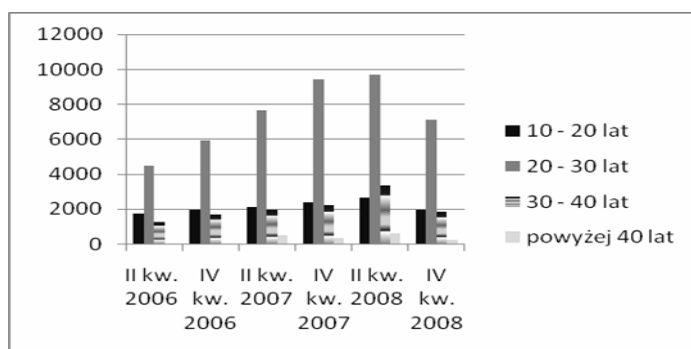
towych wzrósł z 59,9 do 72,0%, podczas gdy średni poziom LtV kredytów złotych uległ obniżeniu z 51,4 do 50,9%)²⁶.



Rys. 4. LtV w momencie udzielania kredytu – wartość kredytów mieszkaniowych wynikająca z umów (w mln zł) w latach 2006–2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Finansowanie nieruchomości...*, dz. cyt.

Elementem generującym wyższe ryzyko dla banku jest także długi okres kredytowania, związany z wyższym prawdopodobieństwem wystąpienia zdarzeń niekorzystnie wpływających na sytuację finansową gospodarstw domowych. Wartość uruchomionych kredytów ze względu na okres kredytowania przedstawia rysunek 5.



Rys. 5. Wartość uruchomionych kredytów według okresu (w mln zł)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Finansowanie nieruchomości...*, dz. cyt.

W strukturze kredytów rozpatrywanej z punktu widzenia okresu, na jaki został udzielony kredyt, dominują kredyty udzielone na okres od 20 do 30 lat. Za zjawisko niekorzystne należy uznać znaczący udział kredytów udzielonych na okres powyżej

²⁶ *Finansowanie nieruchomości...*, dz. cyt., s. 81.

30 lat. Pozytywnie należy ocenić zmniejszenie wartości udzielonych kredytów w 2008 r., szczególnie w przypadku tych udzielanych na dłuższe okresy czasu.

Odpowiedzią na wykryte przez UKNF niebezpieczeństwa związane z nieprawidłowościami w zarządzaniu ryzykiem było przyjęcie przez KNF 17 grudnia 2008 r. Rekomendacji S II²⁷, dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie²⁸. Rekomendacja ta poszerzyła Rekomendację S o nowe zalecenia, zwiększyła ochronę klientów banków zadłużających się w walucie obcej. Miała stać się kompromisem między efektywnością a stabilnością sektora finansowego. Celem nowych regulacji była popularyzacja wiedzy, pozwalająca klientowi podjąć świadomą, odpowiedzialną decyzję finansową oraz przeciwdziałanie praktyce podnoszenia kosztów pozyskiwania waluty stosowanej przez banki²⁹.

Rekomendacja S II zobligowała banki do³⁰:

- informowania klientów o istnieniu *spreadu* walutowego, obciążeniach i ryzyku z nim związanym przed zawarciem umowy oraz w trakcie trwania umowy o kredyt, w przypadku kredytów udzielnych w walucie obcej lub indeksowanych kursem waluty obcej³¹;
- ustalania kursów walut obcych dla kredytobiorców w sposób nie mniej korzystny niż dla pozostałych klientów oraz umożliwienia pozyskania waluty na spłatę zobowiązań z innego źródła niż bank-kredytodawca³².

Banki wprowadziły w 2008 r. istotne obostrzenia w zakresie prowadzonej polityki kredytowej. Obejmowały one preferowanie wyższego poziomu kapitałów własnych, podniesienie marży, skrócenie okresu kredytowania, podniesienie minimalnego wymaganego wskaźnika obsługi długu, wyrażonego jako stosunek zysków gotówkowych z wynajmu do raty kapitałowo-odsetkowej lub odsetkowej. Ponownemu zaostreniu uległy także kryteria udzielania kredytów konsumpcyjnych dla gospodarstw domowych, motywowane głównie przewidywaną sytuacją gospodarczą³³.

²⁷ Zalecenia Rekomendacji S II obowiązują w pełni od 1 lipca 2009 r.

²⁸ Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20S%20II__a_tcm75-9532.pdf (dostęp: 07.04.2010).

²⁹ J. Szambelańczyk, *Refleksje o działalności kredytowej na tle globalnego kryzysu finansowo-gospodarczego*, http://www.zbp.pl/photo/jacek/klub_polska_2015_kredytowanie/JSzambelanczykTezy.pdf (dostęp: 08.04.2010).

³⁰ J. Bijas, Ł. Ciołko, *Rekomendacja S II – zmiana na lepsze*, „Przegląd Finansowy” 2009, nr 27 (91), s. 6.

³¹ Obowiązuje od 1 kwietnia 2009 r.

³² Obowiązuje od 1 lipca 2009 r. Możliwość spłaty raty w walucie obcej, wymaga podpisania z bankiem aneksu do umowy kredytowej. Koszt sporządzenia aneksu zależy od standardowego cennika usług bankowych w poszczególnych bankach i może wahać się w przedziale 100–500 zł. Bardzo ważne jest to, że zmiana sposobu spłaty może być dokonana tylko raz w okresie trwania umowy. Z praktycznego punktu widzenia spłacanie kredytu bezpośrednio w walucie uzależnione jest także od posiadanej formy rachunku bankowego przez klienta.

³³ *Rynek nieruchomości komercyjnych*, Biuletyn CPRF, luty 2009, www.cprf.com.pl/files/.../Biuletyn%20CPRF%20Luty%202009.pdf, s. 2 (dostęp: 10.04.2010).

Na zaostrzenie polityki kredytowej w zakresie kredytów mieszkaniowych decydujący wpływ wywarło przyjęcie Rekomendacji S II oraz ryzyko związane z przewidywaną sytuacją gospodarczą. Podobnie jak w kilku poprzednich kwartałach, zaostrzanie polityki kredytowej było tłumaczone bieżącą i przewidywaną sytuacją kapitałową banków, decyzjami Rady Polityki Pieniężnej odnośnie polityki pieniężnej oraz prognozą sytuacji na rynku mieszkaniowym³⁴.

Przez cały 2009 r. systematycznie obniżała się liczba banków, które zaostrzały warunki przyznawania kredytu mieszkaniowego. Najwięcej banków zdecydowało się zaostrzyć warunki dotyczące wysokości pobieranej marży oraz pozaodsetkowych kosztów kredytu. Duże zróżnicowanie wystąpiło pod względem wymaganego udziału własnego kredytobiorcy w inwestycji, gdzie podobny odsetek banków zdecydował się na zmniejszenie i na zwiększenie maksymalnego poziomu wskaźnika LtV. Żaden bank nie zdecydował się na zmianę maksymalnego okresu kredytowania. Pojedyncze banki zdecydowały się natomiast na zaostrzenie w postaci opłaty za wycenę nieruchomości, czy wprowadzenia odmiennych zasad kredytowania dla cudzoziemców i Polaków uzyskujących dochód za granicą³⁵.

Podstawową przesłanką zaostrzenia polityki kredytowej była niepewność co do przyszłego stanu koniunktury, pewne pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych oraz sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Mniejszy wpływ na politykę kredytową banków miały ograniczenia o charakterze kapitałowym. Na zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych miały też wpływ zmiany modeli oceny ryzyka wprowadzone w niektórych bankach oraz realizacja zaleceń KNF w sprawie zmian zasad oceny zdolności kredytowej.

W odniesieniu do kredytów konsumpcyjnych po raz kolejny doszło do wyraźnego zaostrzenia kryteriów ich udzielania. Na zaostrzenie kryteriów zdecydowało się ponad 65% banków, z czego ponad 1/5 określiła to zaostrzenie jako znaczne. Banki najczęściej decydowały się na podniesienie marż kredytowych, zaostrzenie warunków dotyczących wymaganych zabezpieczeń i pozaodsetkowych kosztów kredytu oraz, w mniejszym stopniu, maksymalnej kwoty kredytu. Główną przyczyną zaostrzania polityki kredytowej wywarł po raz kolejny wzrost wskaźnika kredytów zagrożonych.

Pod koniec 2009 r. niespodziewanie miało miejsce nieznaczne złagodzenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych. Polegało ono na obniżeniu marż kredytowych oraz podwyższeniu maksymalnego dopuszczalnego poziomu wskaźnika LtV przy kredycie na zakup mieszkania. Złagodzenie to dotyczyło głównie

³⁴ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2008*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2008, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2008.pdf (dostęp: 06.04.2010).

³⁵ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2009*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2009, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2009_4.pdf, (dostęp: 06.04.2010).

warunków dla kredytów walutowych, przy czym pojedyncze banki zdecydowały się na ponowne wprowadzenie tego rodzaju kredytów do swojej oferty. Na złagodzenie polityki kredytowej w IV kwartale 2009 r. miała wpływ optymistyczna ocena perspektyw wzrostu gospodarczego, prognoza sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz zmiana presji konkurencyjnej. Część banków uznała nawet, że posiadany przez nie poziom kapitałów umożliwi łagodzenie kryteriów i warunków przyznawania kredytów³⁶.

Odpowiedzią na tak częste zmiany polityki kredytowej banków oraz ujawnione niekorzystne zjawiska wpływające na bezpieczeństwo finansowe banków i całego sektora było przyjęcie 23 lutego 2010 r. przez KNF Rekomendacji T dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych³⁷. Została ona wprowadzona w celu ustabilizowania procesu zarządzania ryzykiem kredytowym. Jej celem jest promowanie zasad dotyczących udzielania kredytów detalicznych, bazujących m.in. na zasadzie rzetelnego badania zdolności kredytowej klienta³⁸.

Wśród działań podejmowanych przez banki, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji na ryzyko, KNF zwróciła uwagę na brak obiektywizmu i konserwatywności w procesie oceny zdolności i wiarygodności kredytowej polegającej na przyjmowaniu minimalnej wysokości kosztów utrzymania na poziomie poniżej progów społecznych, dopuszczaniu do przekredytowania, zwłaszcza grup klientów o najniższych dochodach oraz przyjmowanie założeń o niepełnym wykorzystaniu przyznanych klientowi przez bank limitów kredytowych. KNF zaleca także bankom korzystanie z baz danych (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych) o posiadanych przez klientów zobowiązaniach i historii ich obsługi oraz uzupełnianie tych baz danych.

W ramach 7 wyodrębnionych obszarów³⁹ ustalone zostały rekomendacje, które mają zobligować banki do poprawnego zarządzania i oceny ryzyka detalicznych ekspozycji kredytowych. Zawarte w Rekomendacji T uregulowania wzbudziły silne emocje w sektorze bankowym oraz wśród gospodarstw domowych⁴⁰. Na pierw-

³⁶ *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2010*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2010, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2010_1.pdf (dostęp: 16.04.2010).

³⁷ *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, Komitet Nadzoru Finansowego, Warszawa 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20T_tcm75-18474.pdf (dostęp: 18.04.2010).

³⁸ We wstępie do Rekomendacji T KNF stwierdza, iż dynamicznemu wzrostowi wartości portfela kredytów towarzyszył, a nawet go stymulował, proces rozluźniania przez banki zasad polityki kredytowej. W szczególności obserwowane było: obniżanie wymogów w analizie zdolności kredytowej, nadmierne i nieuzasadnione wydłużanie okresu kredytowania (w celu zmniejszenia wysokości rat) oraz zwiększanie relacji zadłużenia do zabezpieczenia (LTV).

³⁹ Obszarami tymi są: zarządzanie, kontrola ryzyka, identyfikacja, pomiar i akceptacja ryzyka, zabezpieczenia, raportowanie, relacje z klientami, kontrola wewnętrzna.

⁴⁰ *Mity związane z Rekomendacją T*, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/mity_Rekomendacja_T_tcm75-18592.pdf (dostęp: 20.04.2010).

sze rzeczywiste efekty Rekomendacji T trzeba będzie jednak poczekać, ponieważ część rekomendacji zostanie wprowadzona w bankach nie później niż 6 miesięcy od dnia uchwalenia Rekomendacji, z wyjątkiem Rekomendacji 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 20, 21 i 22, które powinny być wprowadzone nie później niż 10 miesięcy od dnia uchwalenia Rekomendacji.

4. Podsumowanie

Jedną z podstawowych ról pełnionych przez nadzór bankowy jest dbanie o bezpieczeństwo i stabilność sektora bankowego. Wśród wykorzystywanych w tym celu instrumentów należy wymienić rekomendacje nadzorcze.

Widoczne przyspieszenie dynamiki akcji kredytowej dla gospodarstw domowych, dotyczące przede wszystkim kredytów mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich kilku lat sprawia, że coraz istotniejsza staje się ocena zagrożeń wynikających z zadłużania się gospodarstw domowych. W celu nakłonienia banków do odpowiedzialnego zarządzania ryzykiem kredytowym związanym z ekspozycjami gospodarstw domowych, w kolejnych latach wprowadzane były Rekomendacje S i S II. Wpłynęły one na zaostrzenie prowadzonej przez banki polityki kredytowej, jednak ten wpływ okazywał się być krótkotrwały.

Najnowsza, Rekomendacja T, dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych, kładzie szczególny nacisk na utrwalenie pozytywnych zmian w zasadach polityki kredytowej. Mają one obejmować określenie dostępności kredytów, poprzez ustalenie warunków ich udzielania, w oparciu o rzetelne i wiarygodne metody badania zdolności kredytowej klientów, a także późniejsze monitorowanie ich sytuacji finansowej.

Literatura

1. Aron J. i inni, *Credit, housing collateral and consumption: evidence from the UK, Japan and the US*, www.aeaweb.org/annual_mtg_papers/2009/retrieve.php?pdfid=467.
2. Barrell R., Davis E.P., Fic T., Orazgani A., *Household debt and foreign currency borrowing in the new member states of the EU*, http://www.euroframe.org/fileadmin/user_upload/euroframe/docs/2009/EUROF09_Barrell_Fic_etal.pdf.
3. Bijas J., Ciołko Ł., *Rekomendacja S II – zmiana na lepsze*, „Przegląd Finansowy” 2009, nr 27 (91).
4. Crook J., Hochguertel S., *US and European household debt and credit constraints*, Tinbergen Institute Discussion Paper, <http://www.tinbergen.nl/discussionpapers/07087.pdf>.
5. *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce, stan na czerwiec 2007 r.*, Komisja Nadzoru Bankowego, Warszawa 2007, http://www.knf.gov.pl/Images/nieruchomosci2007_1_tcm75-4776.pdf.
6. *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce, stan na grudzień 2008 r.*, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2009, http://www.knf.gov.pl/Images/nieruchomosci_XII2008_tcm75-10637.pdf.
7. *Globalny kryzys finansowy i jego konsekwencje w opiniach ekonomistów polskich*, red. J. Szambelańczyk, Związek Banków Polskich, Warszawa 2009.

8. *Informacja dotycząca ryzyka związanego z kredytami walutowymi*, Komisja Nadzoru Finansowego, styczeń 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/KNF%20kredyty%20walutowe%2014.01.2010%20r_tcm75-17114.pdf.
9. Kałużny R., *Pomiar ryzyka kredytowego banku. Aspekty finansowe i rachunkowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009.
10. Łaszek J., Augustyniak H., Widłak M., *Euro a ryzyko bąbli na rynku nieruchomości mieszkaniowych*, Materiały i Studia, z. 238, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2009.
11. *Mity związane z Rekomendacją T*, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/mity_Rekomendacja_T_tcm75-18592.pdf.
12. *Mortgage market review data pack*, December 2009, http://www.fsa.gov.uk/pubs/other/mmr_datapack.pdf.
13. Muellbauer J., *Household decisions, credit markets and the macroeconomy: Implications for the design of central bank models*, BIS Working Papers, no. 306, March 2010, <http://www.bis.org/publ/work306.pdf?noframes=1>.
14. *Raport InfoDług – listopad 2008*, http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/info_dlug/infodlug.raport.2008.11.pdf.
15. *Raport InfoDług – listopad 2009*, http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/info_dlug/infodlug.raport.2009.11.091203.pdf.
16. *Raport InfoDług – luty 2010*, <http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/infodlugraport.2010.02.100304.pdf>.
17. *Raport InfoDług – maj 2009*, <http://www.cpb.home.pl/cigi/download/infomonitor/raporty/infodlug/cig.im.infodlug.raport.2009.05.pdf>.
18. *Rekomendacja J z dnia 20 lipca 2000 r. dotycząca tworzenia przez banki baz danych odnoszących się do rynku nieruchomości*, http://www.knf.gov.pl/Images/rekomendacja_j_tcm75-8560.pdf.
19. *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytów zabezpieczonych hipotecznie*, http://www.knf.gov.pl/Images/rekomendacja_s_tcm75-8566.pdf.
20. *Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20S%20II_a_tcm75-9532.pdf.
21. *Rekomendacja T dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych*, Komitet Nadzoru Finansowego, Warszawa 2010, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja%20T_tcm75-18474.pdf.
22. Rozporządzenia Rady (WE) nr 2223/96 z dnia 25 czerwca 1996 r. w sprawie europejskiego systemu rachunków narodowych i regionalnych we Wspólnocie (Dz. Urz. L 310/1 z 30.11.1996 ze zm.).
23. *Rynek nieruchomości komercyjnych*, Biuletyn CPRF, luty 2009, www.cprf.com.pl/files/.../Biuletyn%20CPRF%20Luty%202009.pdf.
24. Rytelewska G., Huszczonek E., *Zmiany w popycie na kredyt gospodarstw domowych*, Materiały i Studia, z. 172, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2004.
25. *Study on credit intermediaries in the internal market (MARKT/2007/14/H) Contract ETD/2007/IM/H3/118*, Final Report by Europe Economics, Europe Economics Chancery House, London 2009, http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/credit_intermediaries_report_en.pdf.
26. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2004*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2004, www.nbp.pl/SystemFinansowy/kredytowy4_2004.pdf.
27. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2005*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2005, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2005.pdf.
28. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2006*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2006, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2006.pdf.

29. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2007*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2007, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2007.pdf.
30. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2008*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2008, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/kredytowy4_2008.pdf.
31. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2009*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2009, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2009_4.pdf.
32. *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, I kwartał 2010*, Departament Systemu Finansowego NBP, Warszawa 2010, http://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2010_1.pdf.
33. Szambelańczyk J., *Refleksje o działalności kredytowej na tle globalnego kryzysu finansowo-gospodarczego*, http://www.zbp.pl/photo/jacek/klub_polska_2015_kredytowanie/JSzambelanczykTezy.pdf.
34. Zajączkowski S., Żochowski D., *Obciążenia gospodarstw domowych spłatami długu: rozkłady i stress testy – na podstawie badań budżetów gospodarstw domowych GUS*, Materiały i Studia, z. 221, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2007.
35. *Zarządzanie ryzykiem*, red. K. Jajuga, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2008.
36. http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa.html.

SUPERVISORY RECOMMENDATIONS IN COPING WITH RISK EXPOSURES TO HOUSEHOLDS

Summary: Over recent years Poland has been experiencing a rapid growth of debt in the household sector. This process may constitute a risk factor for banking sector. The purpose of this paper is to outline the supervisory authority recommendations S, S II and T and their influence on banks' credit policy.