



MINISTERSTWO FINANSÓW
Podsekretarz Stanu
STANISŁAW KLUZA

PF-BAN-0602-16(A)/06/5703

SEKRETARIAAT SENATU
BIURO PREZYDIALNE

wpłynęło dn. 23.05.06
nr. 2949 podpis.....

BPS

Warszawa, 2006-05-22

26.05.06
SEKRETARIAAT
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 25.05.06
nr. 3648 podpis.....

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Stanowmy Panie Marszałku,

W odpowiedzi na pismo z dnia 19 kwietnia br. nr BPS/DSK-043-228/06, zawierające oświadczenie złożone przez Pana senatora Lesława Podkańskiego podczas 8. posiedzenia Senatu RP w dniu 30 marca 2006 r., pragnę przekazać na ręce Pana Marszałka stanowisko Ministerstwa Finansów w przedmiotowej sprawie.

Przyczyny wysokiej dynamiki kredytów na finansowanie nieruchomości

Od kilku lat obserwuje się szybki wzrost wykorzystania kredytu na finansowanie inwestycji mieszkaniowych gospodarstw domowych. Ma to decydujący wpływ na tempo rozwoju całej działalności kredytowej banków komercyjnych. Kredyty walutowe na nieruchomości dla gospodarstw domowych rosły blisko dwukrotnie szybciej niż złotowe, w tym finansujące inwestycje mieszkaniowe prawie trzykrotnie szybciej. W rezultacie na koniec marca br. kredyty walutowe stanowiły 63,5% zadłużenia w bankach gospodarstw domowych z tytułu kredytów na nieruchomości.

Wśród przyczyn obserwowanej wysokiej dynamiki kredytów na finansowanie nieruchomości można wskazać szereg czynników zarówno o charakterze popytowym, jak i związanych z wdrażaną przez banki strategią poszerzania bazy długoterminowych źródeł przychodów.

Do czynników o charakterze popytowym można zaliczyć:

- wzrost dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych;
- ujawnianie się - wraz z malejącymi stopami procentowymi i zwiększającą się dostępnością kredytów - odłożonego popytu na mieszkania;
- pojawienie się popytu ze strony wyżu demograficznego z drugiej połowy lat 70-tych i początku 80-tych;
- przejściowe nasilenie popytu wynikające z obaw przed wzrostem cen mieszkań;

- o po wejściu do Unii Europejskiej,
 - o w rezultacie wzrostu stawki VAT na sprzedaż nowych mieszkań oraz usług budowlanych od 2008 r.;
- a w przypadku kredytów walutowych także korzystne relacje kursowe oraz rozpiętość między oprocentowaniem kredytów złotych i denominowanych w walutach obcych.

Najważniejszymi działaniami banków podejmowanymi w celu powiększenia portfela kredytów finansujących nieruchomości były natomiast:

- zwiększanie dostępności kredytów poprzez redukcję ich kosztu (obniżenie oprocentowania kredytów złotych, redukcja kosztów pozaodsetkowych) oraz poprzez złagodzenie warunków przyznawania kredytów (zmniejszenie udziału własnego kredytobiorcy w inwestycji);
- udzielanie przez banki złotych kredytów mieszkaniowych o charakterze preferencyjnym (z udziałem środków budżetu państwa, np. kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego);
- prowadzone przez banki na szeroką skalę akcje reklamowe;
- rozwój sprzedaży poprzez pośredników kredytowych.

Ryzyka związane z kredytowaniem rynku nieruchomości

W stosunku do kredytów złotych, kredyty mieszkaniowe dla gospodarstw domowych denominowane w walutach obcych są obarczone dodatkowym ryzykiem. Na należności z tego tytułu mogą bowiem oddziaływać nie tylko zmiany cen na rynku nieruchomości, ale również wahania kursów walutowych, przed którymi kredytobiorcy nie mają z reguły możliwości zabezpieczania się, a w przypadku banków możliwości te są ograniczone w dłuższym okresie.

Znaczny udział kredytów walutowych w portfelu kredytów mieszkaniowych niesie dla banku ryzyko wzrostu strat kredytowych w wyniku pogorszenia sytuacji finansowej części kredytobiorców w przypadku deprecjacji złotego. Dotychczasowe doświadczenia (zmiany kursu złotego w latach 2003-2004) wskazują jednak, że kilkunastomiesięczna deprecjacja złotego (przeciętnie w okresie I 2003 r. - II 2004 r. o 11,6% w stosunku do grudnia 2002) nie wywołała negatywnych skutków dla jakości portfela kredytowego.

Na uwagę zasługuje również fakt, że według danych z połowy 2005 r. kredyty walutowe na finansowanie nieruchomości charakteryzowały się lepszą jakością (4,1% udział kredytów zagrożonych) i większą jej poprawą (o 1,1 pkt proc. w stosunku do końca 2004 r.) niż kredyty złote (7,6% udział zagrożonych).

Uwarunkowania instytucjonalne

Ze względu na możliwość zwiększenia ryzyka walutowego i ryzyka kredytowego przy udzielaniu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie Komisja Nadzoru Bankowego od 2001 r. podejmowała działania mające na celu ograniczenie tego ryzyka. W korespondencji z bankami i podczas inspekcji Generalny Inspektor Nadzoru Bankowego zalecał bankom uważne monitorowanie ryzyka kursowego kredytobiorców i uwzględnienie go w procesach zarządzania ryzykiem. Od 1 lipca br. zacznie obowiązywać Rekomendacja S Komisji Nadzoru Bankowego dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, zawierająca zbiór 20 szczegółowych rekomendacji. Rekomendacje te stanowią ramy dla poprawnej identyfikacji, zarządzania i nadzoru ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (w tym walutowych) oraz są zbiorem zaleceń w stosunku do wewnętrznych systemów kontroli.

W opinii Ministerstwa Finansów Rekomendacja S wydana przez Komisję Nadzoru Bankowego pozwoli na lepsze - ze statystycznego punktu widzenia - zarządzanie ryzykiem kredytowym, co będzie tak w interesie kredytobiorcy, jak i kredytodawcy. Rekomendacja ta przyczyni się jednak do ograniczenia podaży kredytów walutowych, ze względu na zmniejszenie ich dostępności i wielkości, na skutek stosowania surowszych zasad wyznaczania zdolności kredytowej klienta oraz ograniczenie relacji wartości kredytu do jego zabezpieczenia. Jednocześnie stosowanie ww. zaleceń może doprowadzić do wzrostu ogólnych kosztów kredytu oraz ograniczenia konkurencji na rynku kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

Ponadto nie została przeprowadzona analiza wpływu tej regulacji na realizację rządowego programu budownictwa mieszkaniowego, który będzie wdrażany m.in. poprzez uchwalenie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania. Projekt tej ustawy (druk sejmowy nr 393) zakłada znaczący wzrost kredytowania mieszkalnictwa poprzez zwrot połowy odsetek od złotych kredytów hipotecznych. Przewidziana w projekcie dopłata do odsetek powinna doprowadzić do istotnego zmniejszenia lub całkowitej eliminacji różnicy ceny pomiędzy kredytem w walutach obcych a kredytem złotowym, co przyczyni się do wzrostu konkurencji pomiędzy instytucjami bankowymi oraz do zwiększenia dostępności kredytów i skali finansowania inwestycji mieszkaniowych kredytem.

Z wyrazami szacunku,
PODSEKRETARZ STANU
Stanisław Kluz
Stanisław Kluz

Do wiadomości:

Sekretariat Ministra w Ministerstwie Finansów

Departament Spraw Parlamentarnych i Samorządowych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów