



Rynek kredytów hipotecznych i instrumentów finansowania w Polsce na tle innych państw UE.

Propozycje poprawy prawno-finansowej infrastruktury dla utrzymania dynamiki i zarządzania portfelami hipotecznymi.

dr Agnieszka Tułodziecka
Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

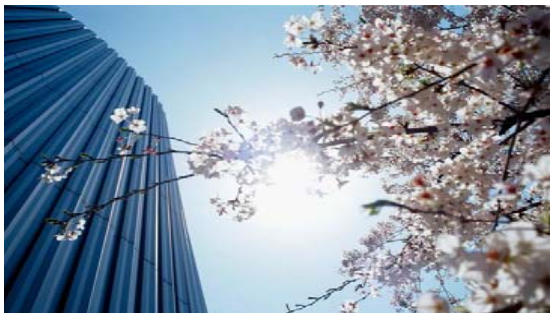


Struktura prezentacji

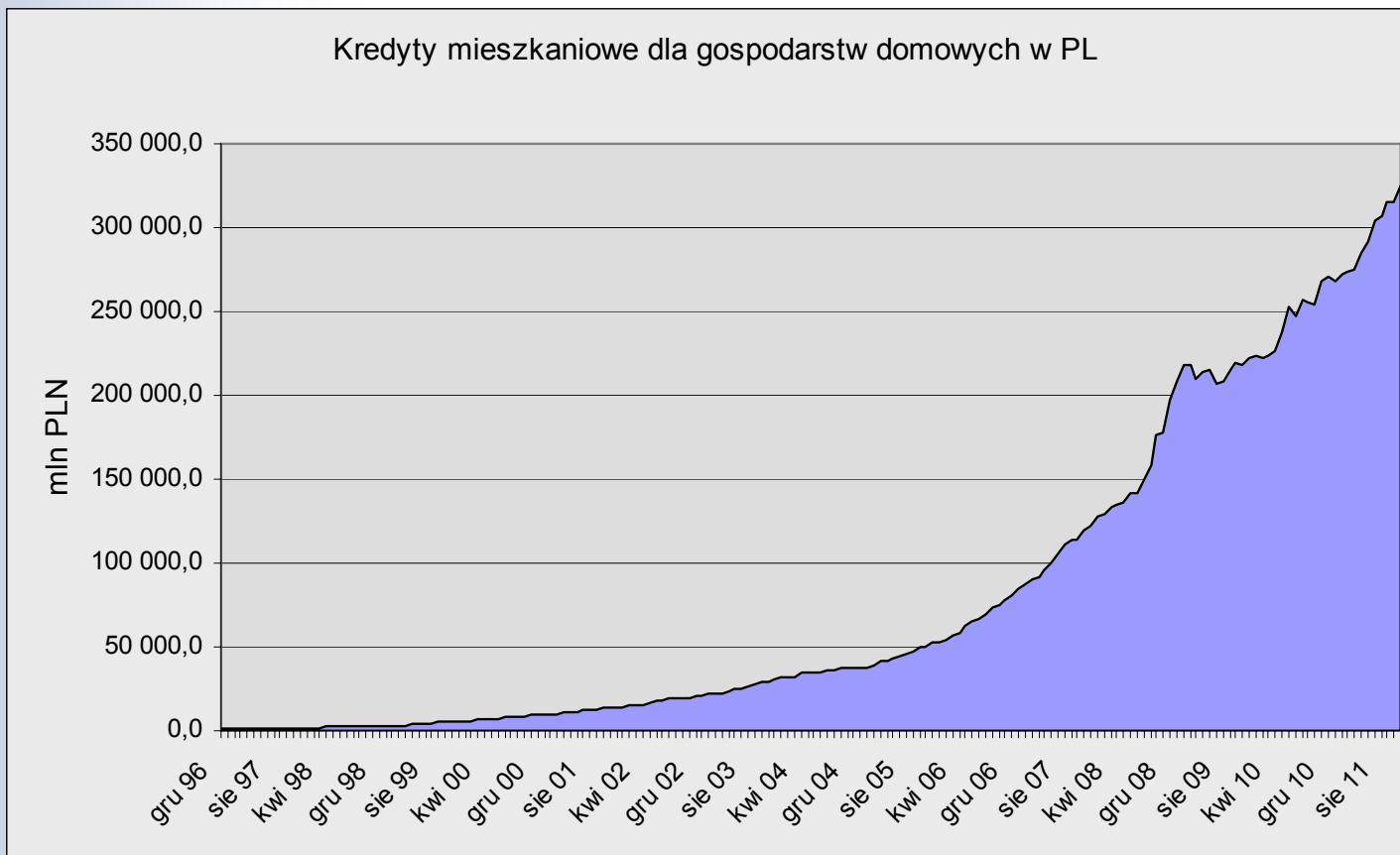
1. Rynek polski na tle UE – dynamika kredytów hipotecznych
2. Udział LZ w *fundingu* – PL na tle UE
3. Przyczyny słabego rozwoju LZ w PL oraz uwarunkowania ich wykorzystania w gospodarce
4. Obszary koniecznych reform i zmiany prawa



1. Rynek polski na tle UE – dynamika kredytów hipotecznych



Przyrost portfela mieszkaniowego w Polsce



źródło: NBP

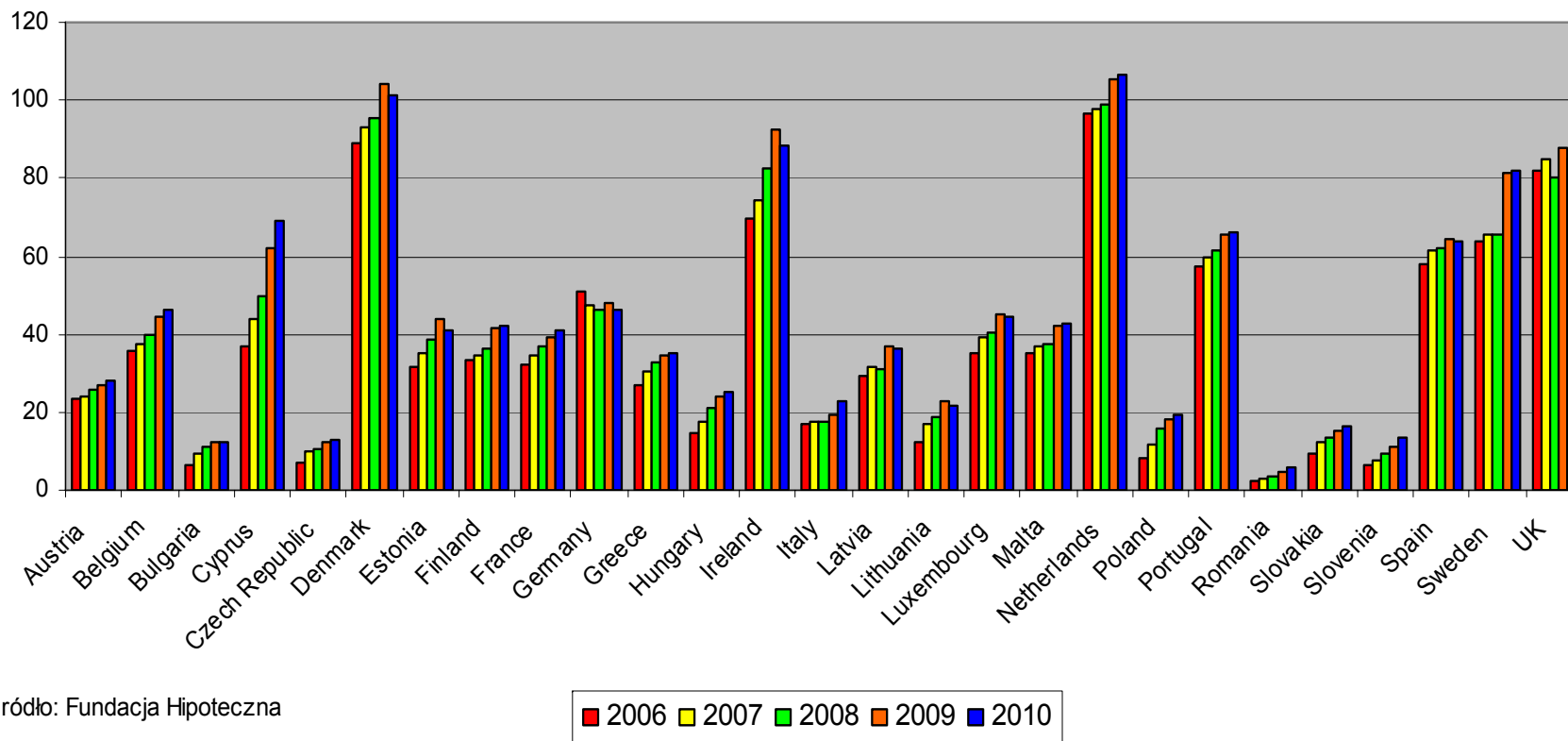
Dyskusja nt. długoterminowego finansowania banków, KNF, 11/01/2012



Wciąż relatywnie niski udział - tylko 20% PKB (ale relatywnie wysoki udział KM w aktywach PL

banków!)

Kredyty mieszkaniowe jako % PKB w krajach UE (2006-2010)





Dynamika przyrostu kredytowania hipotecznego 1997-2010 – powyżej średniej

Table 1 ► Residential Mortgage Debt to GDP ratio (%)

	1998	2010	growth in mortgage debt 1998-2010
Austria	n/a	28.0	n/a
Belgium	26.5	46.3	19.8
Bulgaria	n/a	12.4	n/a
Cyprus	3.6	68.9	65.3
Czech Republic	n/a	12.8	n/a
Denmark	67.5	101.4	33.9
Estonia	3.7	41.7	38.0
Finland	n/a	42.3	n/a
France	20.0	41.2	21.2
Germany	51.9	46.5	-5.4
Greece	5.8	35.0	29.2
Hungary	n/a	25.2	n/a
Ireland	26.5	87.1	60.5
Italy	6.0	22.7	16.7
Latvia	n/a	36.2	n/a
Lithuania	0.9	21.8	21.0
Luxembourg	23.3	44.7	21.4
Malta	n/a	43.5	n/a
Netherlands	55.3	107.1	51.8
Poland	1.5	19.1	17.6
Portugal	n/a	66.3	n/a
Romania	n/a	5.6	n/a
Slovakia	n/a	16.5	n/a
Slovenia	n/a	13.7	n/a
Spain	23.9	64.0	40.1
Sweden	43.9	81.8	37.9
UK	49.8	85.0	35.2
EU27	32.0	52.4	20.4

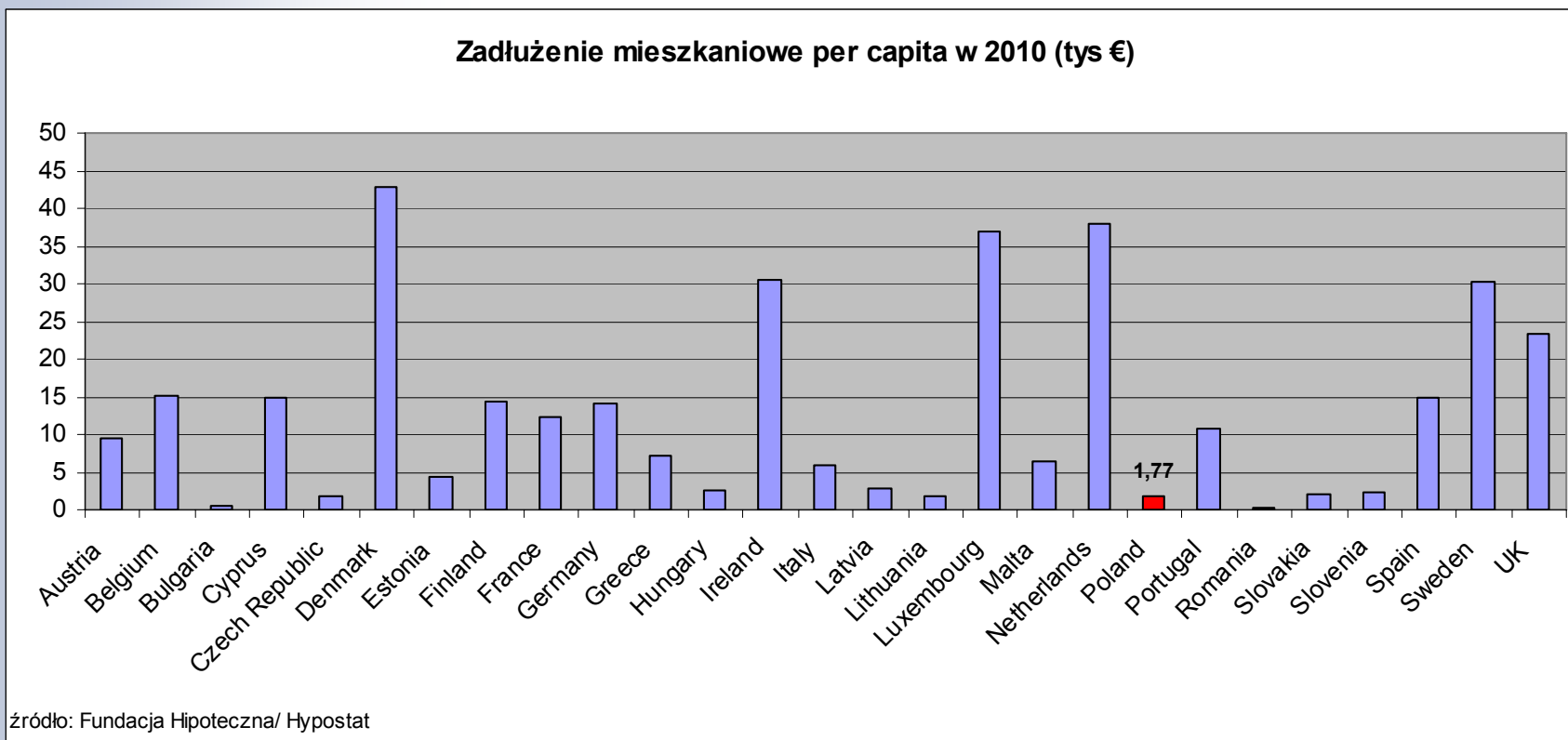
Source: European Mortgage Federation, Eurostat



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



Zadłużenie mieszkaniowe per capita – wciąż duży potencjał





Otoczenie regulacyjne – osłabienie dynamiki kredytowania mieszkaniowego + podniesienie standardu nowych KH (potencjalnie lepsza perspektywa pod LZ)

Z poziomu **krajowego**:

1) Pełne wejście w życie Rekomendacji S KNF:

- Udział raty FX w dochodzie netto – max 42% (dotychczas - zgodnie Rek. T – podobnie jak dla kredytów PLN - limit = 50%/ 65%) - *obniży dostępną kwotę kredytu FX o nawet 30%*.
- Kryteria oceny zdolności kredytowej – max okres kredytowania w kalkulacji: 25Y; uwzględnienie zmiany dochodów po przejściu na emeryturę – *obniży dostępną kwotę kredytu FX o średnio 5-7%*

2) Podniesienie wagi ryzyka dla kredytów FX (portfel nowy i istniejący); z 75% do 100% od 30/06/2012 – *wygaszanie podaży kredytów FX*.



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



Otoczenie regulacyjne – osłabienie dynamiki kredytowania mieszkaniowego – cd.

Z poziomu **krajowego**:

3) Wejście w życie Ust. o kredycie konsumenckim:

Większa ochrona & przejrzystość informacji dla konsumenta; ALE też:

- Wydłużenie procedur kredytowych
- Niejasne zapisy dot. kredytowania prowizji – potencjalne ograniczenie dostępności kredytów

4) Praktyczne wygaśnięcie RnS



Otoczenie regulacyjne –
osłabienie dynamiki kredytowania
mieszkaniowego – cd.

Z poziomu **UE**:

5) Dyrektywa hipoteczna: nowe warunki funkcjonowania rynku kredytów mieszkaniowych – w tym: objęcie regulacją pośredników kredytowych, info. przedkontraktowa/kontraktowa i w reklamie



Otoczenie regulacyjne – osłabienie dynamiki kredytowania mieszkaniowego – barierą mogą być wyższe wymogi kapitałowe

Z poziomu **UE**:

6) Dyrektywa kapitałowa CRD4:

1. **Leverage ratio** – nie uwzględnia niskiego ryzyka kredytów hipot., I filar
2. **Liquidity Coverage Requirement** (płynność krótkoterminowa) – kontrowersyjny stopień uwzględnienia LZ jako aktywa płynne (haircut, wymogi dot. walut)
3. **Net Funding Stable Ratio** (płynność długoterminowa) – obecnie brak szczegółów, poprzednie dane dot. kalibracji – trudne do spełnienia dla sektora:
 - konieczność stworzenia mechanizmów fundingu długoterminowego;
 - konieczne działania dot. uwzględnienia specyficznej sytuacji banków specjalistycznych (praktycznie nie mają depozytów, a pożyczki międzybankowe nie są wliczane do stabilnych źródeł *fundingu*) – obecny kształt regulacji uniemożliwia ich dalsze funkcjonowanie Zmiany strategii banków z dużym udziałem pożyczek podporządkowanych
4. **Preferencyjna waga ryzyka** dla kredytów mieszkaniowych – zakłada się, że skorzystanie z preferencyjnej wagi ryzyka 35% będzie uzależnione od warunku niskich strat na portfelu – jaka definicja „straty”?; czy te dane będą dostępne?

7) Podatek bankowy



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

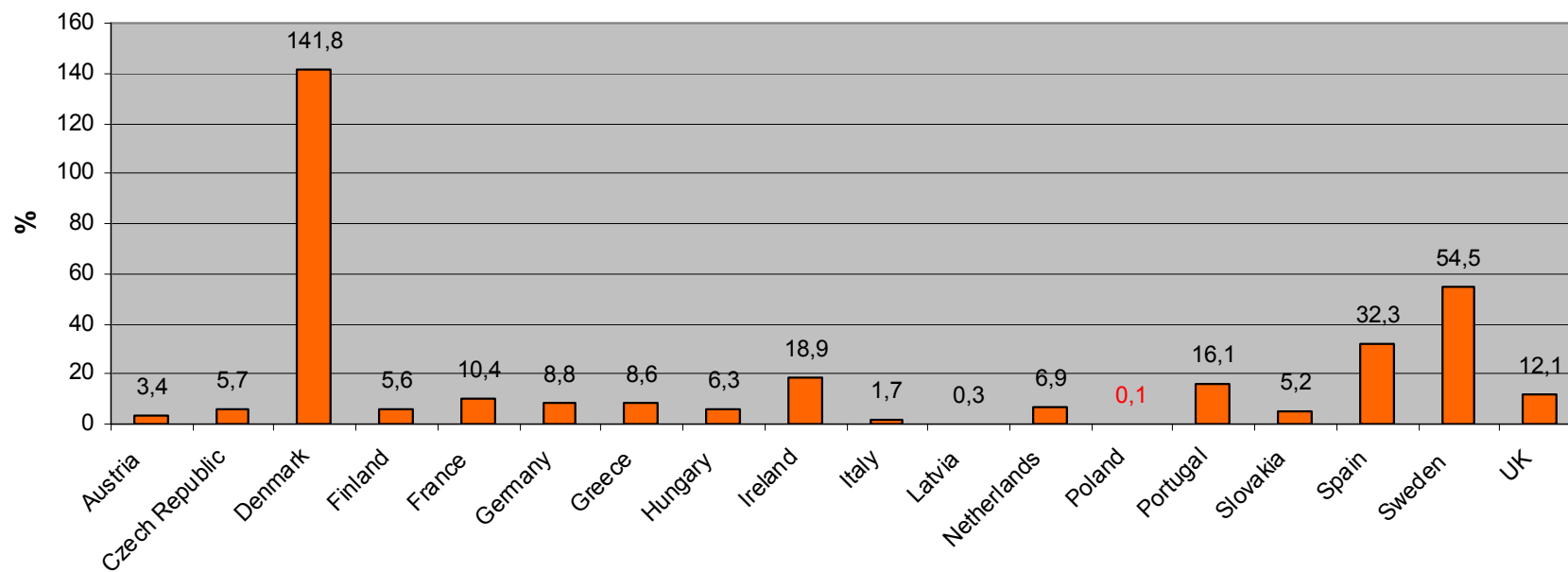


2. Udział LZ w *fundingu* – PL na tle UE



Rozwój rynku listów zastawnych

Stan zadłużenia z tyt. wyemitowanych listów zastawnych jako % PKB
(w 2010 r.)



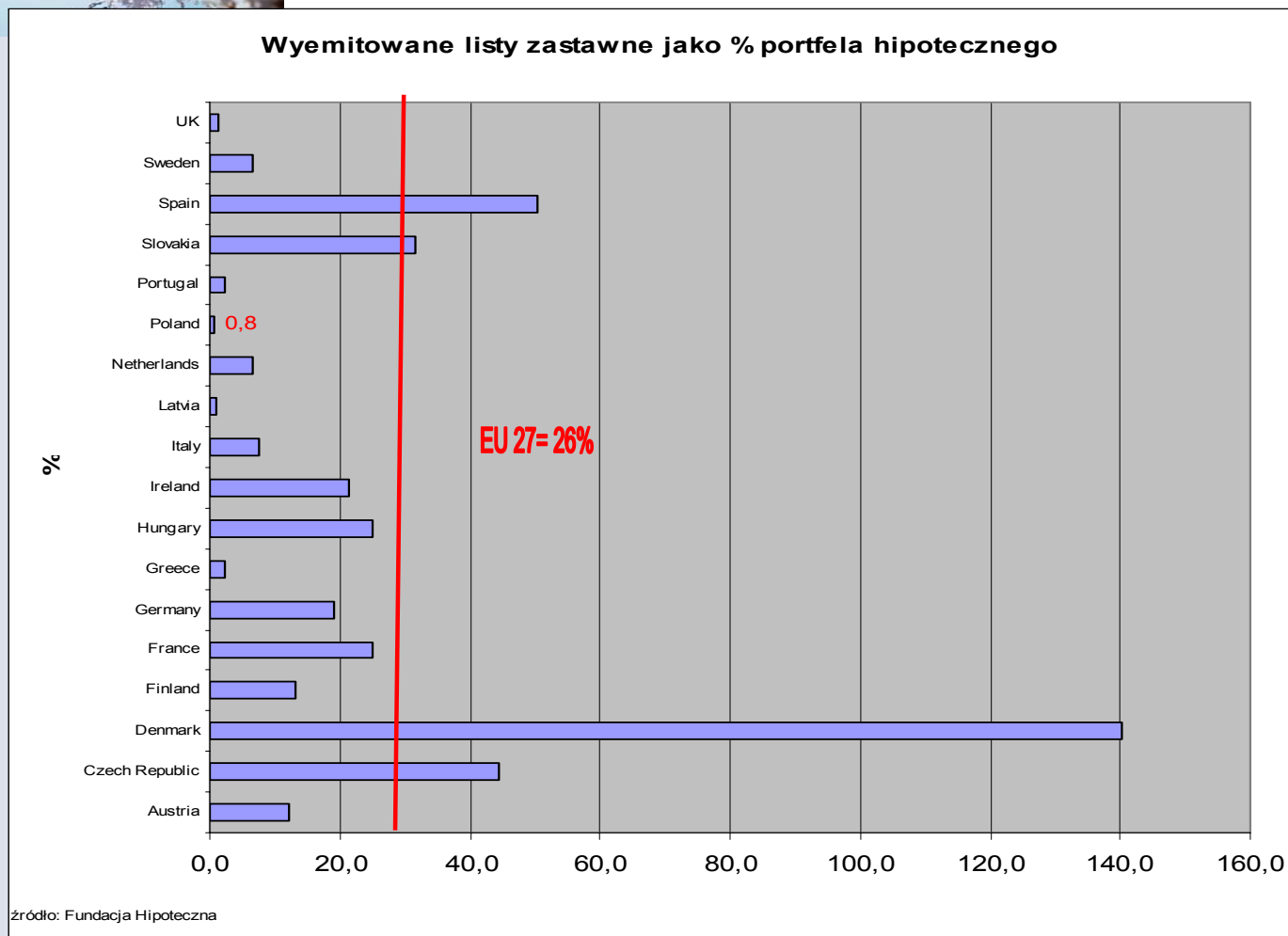
źródło: Fundacja Hipoteczna



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

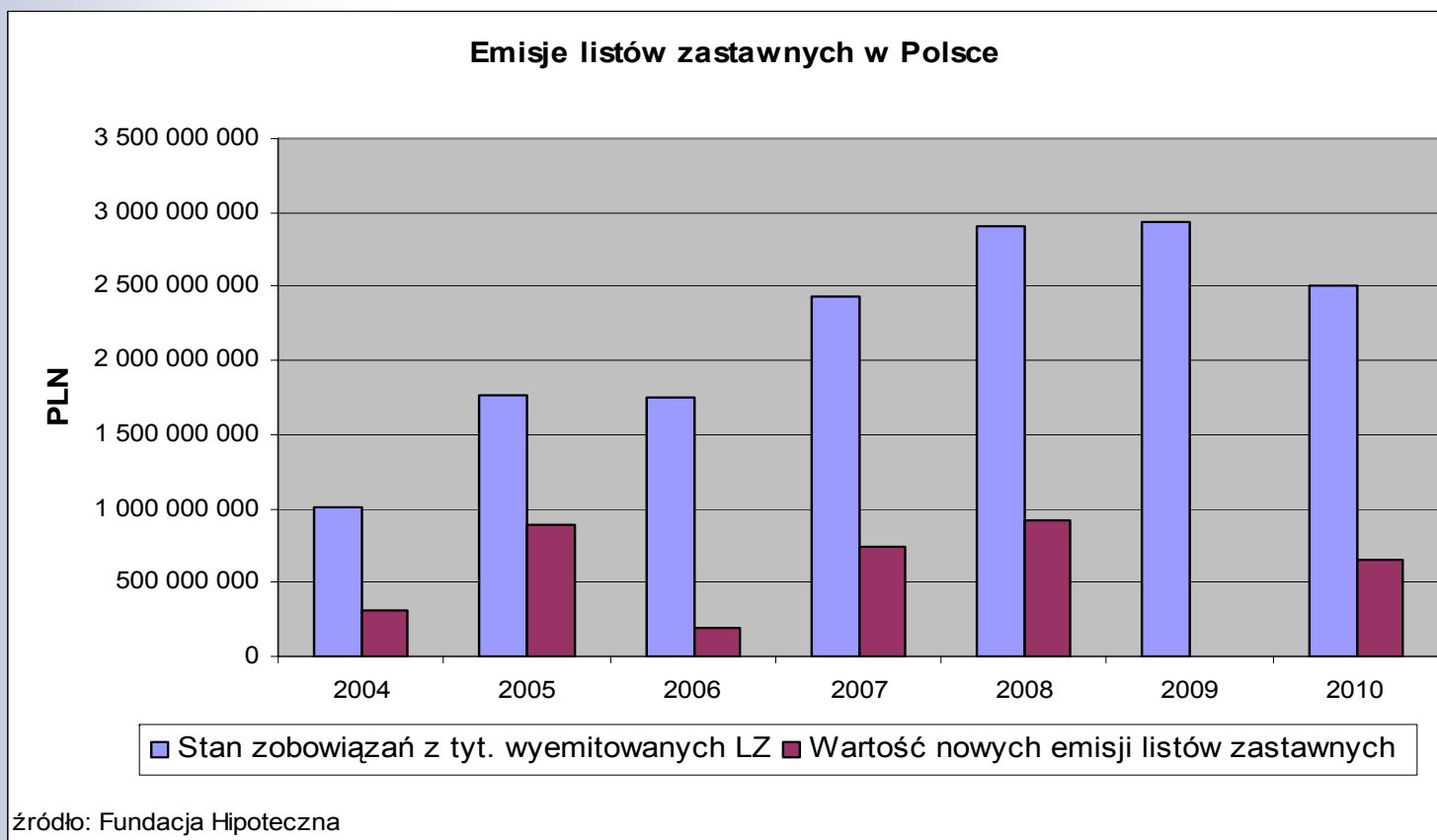


Udział listów zastawnych w refinansowaniu portfela mieszkaniowego



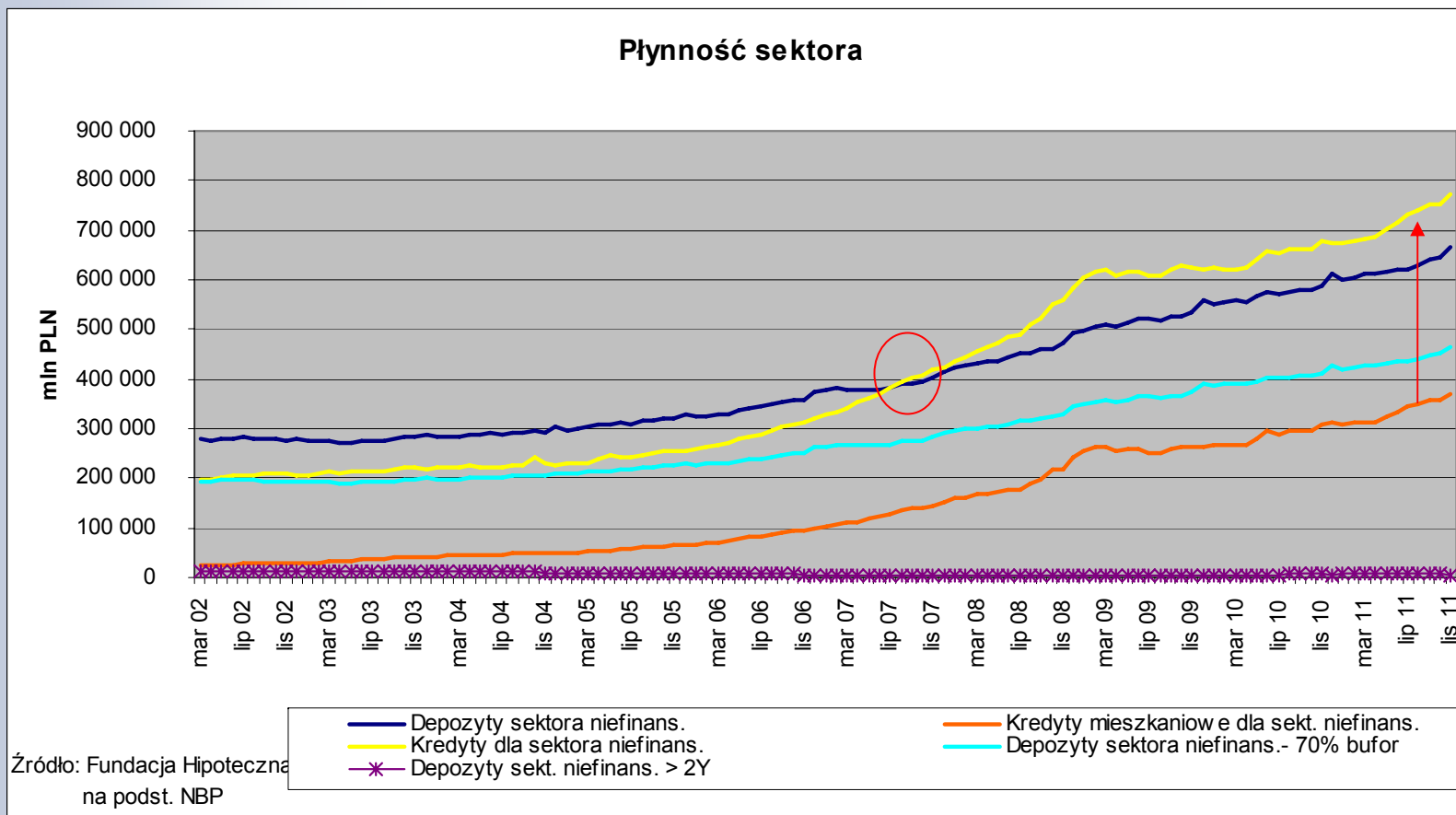


Rynek listów zastawnych w Polsce





Płynność sektora – od 2007 wartości kredytów ogółem przewyższają stan bazy depozytowej





Wnioski:

Zarówno przyrost portfela k. mieszkaniowych, jak i rozwój LZ opierają się na czysto rynkowych przesłankach, bez „skażenia” zachętami fiskalnymi czy systemowymi.

Niski udział finansowania portfela LZ (około 1% - rynek mieszkaniowy, kilka % - rynek komercyjny) to wynik rachunku ekonomicznego i braku bodźców systemowych niwelujących wysoką (w por. do depozytów) cenę oraz rygorystyczne standardy warunków kredytowych, przy utrzymującej się nadpłynności sektora, która nie zmuszała do sięgania po LZ.





3. Przyczyny słabego rozwoju LZ w PL oraz uwarunkowania ich wykorzystania w gospodarce (1997-2011)



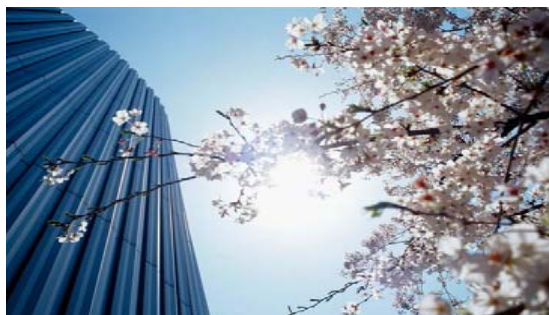
Bez wsparcia LZ – trudno konkurować cenowo z innymi źródłami fundingu

LZ wciąż drogie w por. do depozytów, chociaż *dystans cenowy zmniejszył się*

<i>II połowa 2011 r.:</i>	
Depozyty	4-4,5%
Krótkoterminowe (3M) obligacje bankowe	WIBOR 3M + 50 pb
Długoterminowe (10 Y) obligacje bankowe	Wibor 6M + 375 pb
Euroobligacje	Midswap + 220 pb
Linia kredytowa z zagranicy (2Y)	Euribor 3M + 150 pb
Listy zastawne (2Y)	Wibor 6M + 110 pb

źródło: Fundacja Hipoteczna

Dyskusja nt. długoterminowego finansowania banków, KNF, 11/01/2012



Przyczyny słabego rozwoju LZ w PL (1997-2011)

Dysproporcja standardu warunków kredytowych/ niekonkurencyjne warunki w pozyskiwaniu klienta

<i>Wymagania kredytu hipotecznego dla listu zastawnego (Ustawa LZiBH)</i>	<i>Wymagania dla kredytu hipotecznego w bankach uniwersalnych</i>
Wartość bankowo-hipoteczna (bezwzględny obowiązek); dodatkowe obowiązki sprawozdawcze i kontrole jakości hipotek, wycen oraz limitów dopasowania	Wartość rynkowa (bez obowiązku bezwzględnego)
<ul style="list-style-type: none"> - Wymóg hipoteki na pierwszym miejscu z potwierdzonym wpisem w księdze wieczystej (bezwzględny obowiązek) - Obowiązek dodatkowych wzmianek w księdze wieczystej 	Brak bezwzględnego obowiązku hipoteki, w związku z oczekiwaniem na wpis do ks. wieczystej standardem jest udzielanie kredytu przed prawnym ustanowieniem hipoteki; nowość: zalecenie Rekomendacji KNF (od 2006)
Limity lub ograniczenia finansowania obiektów deweloperskich, mieszkania w trakcie budowy	Brak ograniczeń
Limit LTV – obowiązek ustawowy	Brak bezwzględnego limitu LTV, ale nowość: Rekomendacje KNF: obowiązek ubezpieczenia niskiego wkładu własnego (od 2010)
Ustawowy wymóg kongruencji terminowej refinansowania	Nowość: początek dyskusji o twardych regulacjach na tle CRD 4 (w szczególności wymóg płynności długoterminowej NSFR)

Dyskusja nt. długoterminowego finansowania banków, KNF, 11/01/2012



Przyczyny słabego rozwoju LZ w PL – brak wsparcia systemowego

Legislacyjne postulaty Fundacji Hipotecznej tzw. małej noweli ULZiBH (z dn. 06/02/2008 – złożone na ręce Ministra Finansów) - utknęły w procedurach ze względu na dalej idącą – szeroko przygotowywaną reformę zniesienia zasady specjalizacji LZ (lata 2008-2011) :

- przesądzenie preferencyjnej (10%) wagi ryzyka
- obniżenie haircutów w operacjach z bankiem centralnym
- uporządkowanie zasad podatku u źródła

powyższe = wyjście na zagraniczne rynki kapitałowe

- ułatwienia w transferze hipotek
- elastyczność pokrycia zastępczego
- usprawnienie procedur wyceny bankowo-hipotecznej wart. nieruchomości



Wsparcie systemowe rynku listów zastawnych – konieczne!

Wsparcie dla LZ w Polsce:

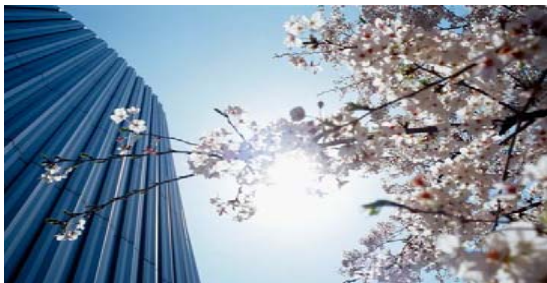
- dopuszczony do transakcji z NBP:
- lombard: haircut 25%; repo: haircut do 20%

Wsparcie dla CBs ze strony EBC:

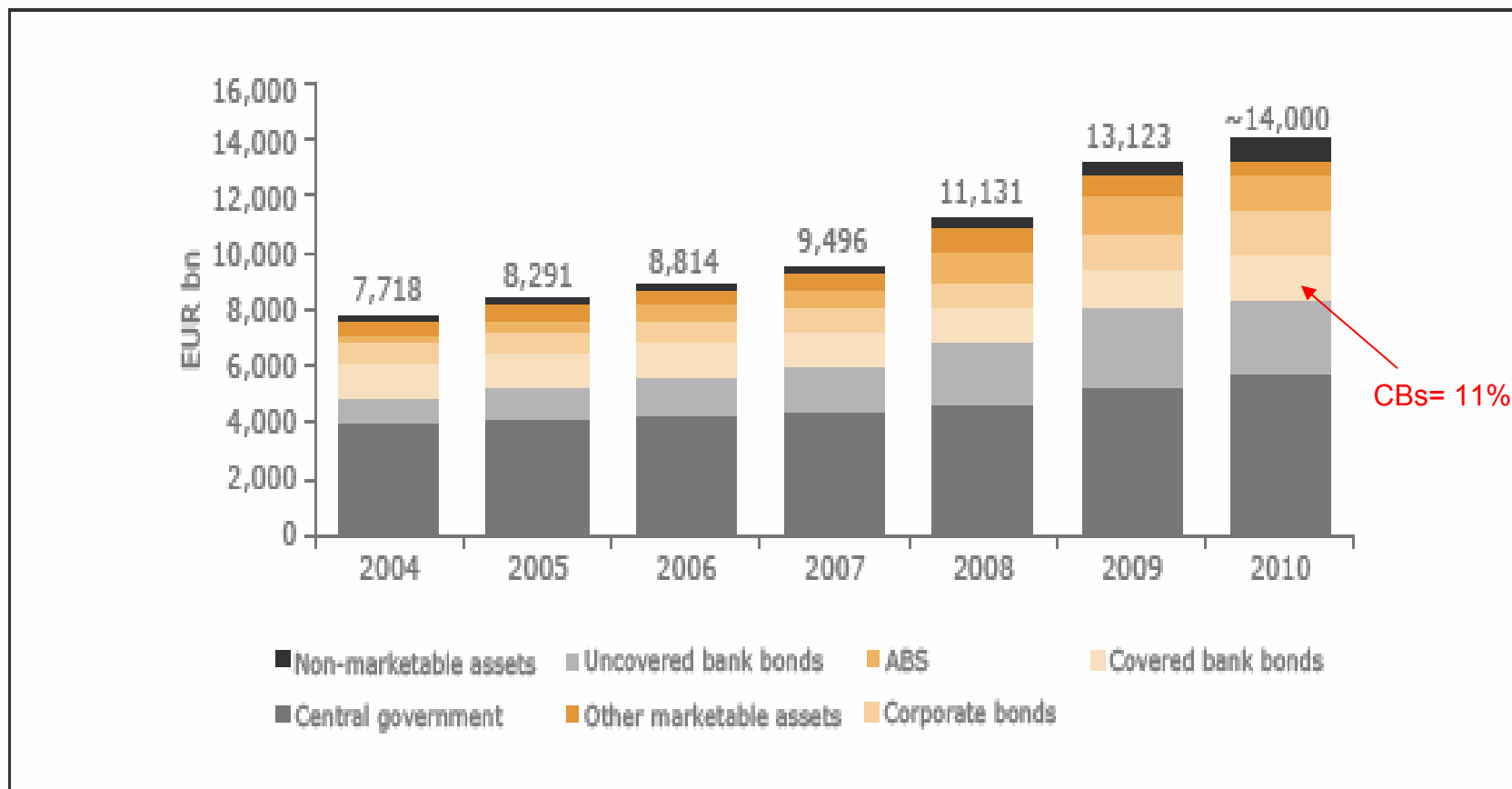
- dopuszczony do transakcji z EBC:
- Repo – haircut max 11% dla ratingu AAA do A- (M>10Y); haircut max 29,5% dla ratingu BBB+ do BBB- (M>10Y) 2 programy skupu CBs w celu poprawy płynności rynku:
 1. lipiec 2009-lipiec 2010 – I program na kwotę 60 miliardów € (w pełni zrealizowany)
 2. listopad 2011 – październik 2010 – II program na kwotę 40 miliardów €



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO



Wsparcie rynku CBs - transakcje repo z EBC – kluczowe dla „przetrwania” CB w kryzysie.

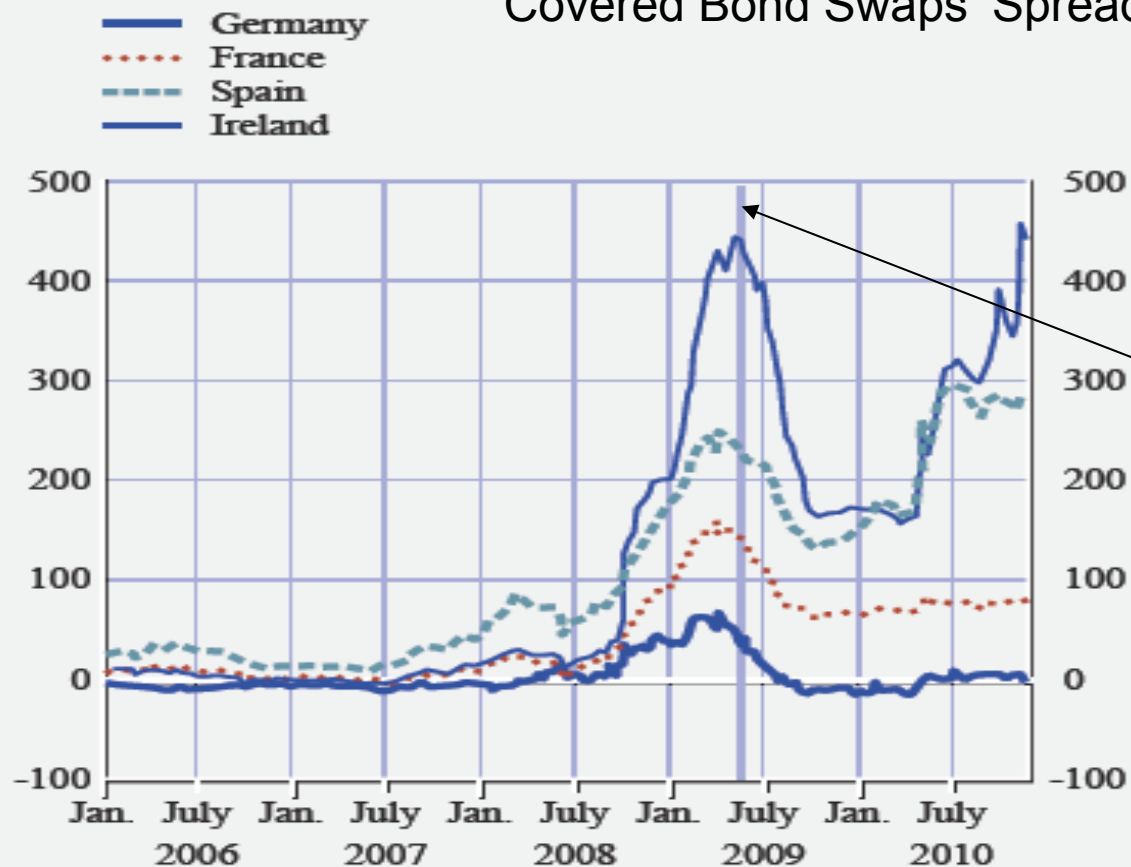


Source: ECB, RBS



Wsparcie rynku CBs – program skupu CBs przez EBC

Covered Bond Swaps' Spreads



07/05/2009 - ogłoszenie I programu skupu CBs



4. Obszary koniecznych reform i zmiany prawa

Propozycje poprawy prawno-finansowej infrastruktury dla utrzymania dynamiki i zarządzania portfelami hipotecznymi (z uwzględnieniem doświadczeń europejskich ostatnich lat kryzysu płynności).



Zwrot zainteresowania ku LZ – 2010/2011

Przyczyny:

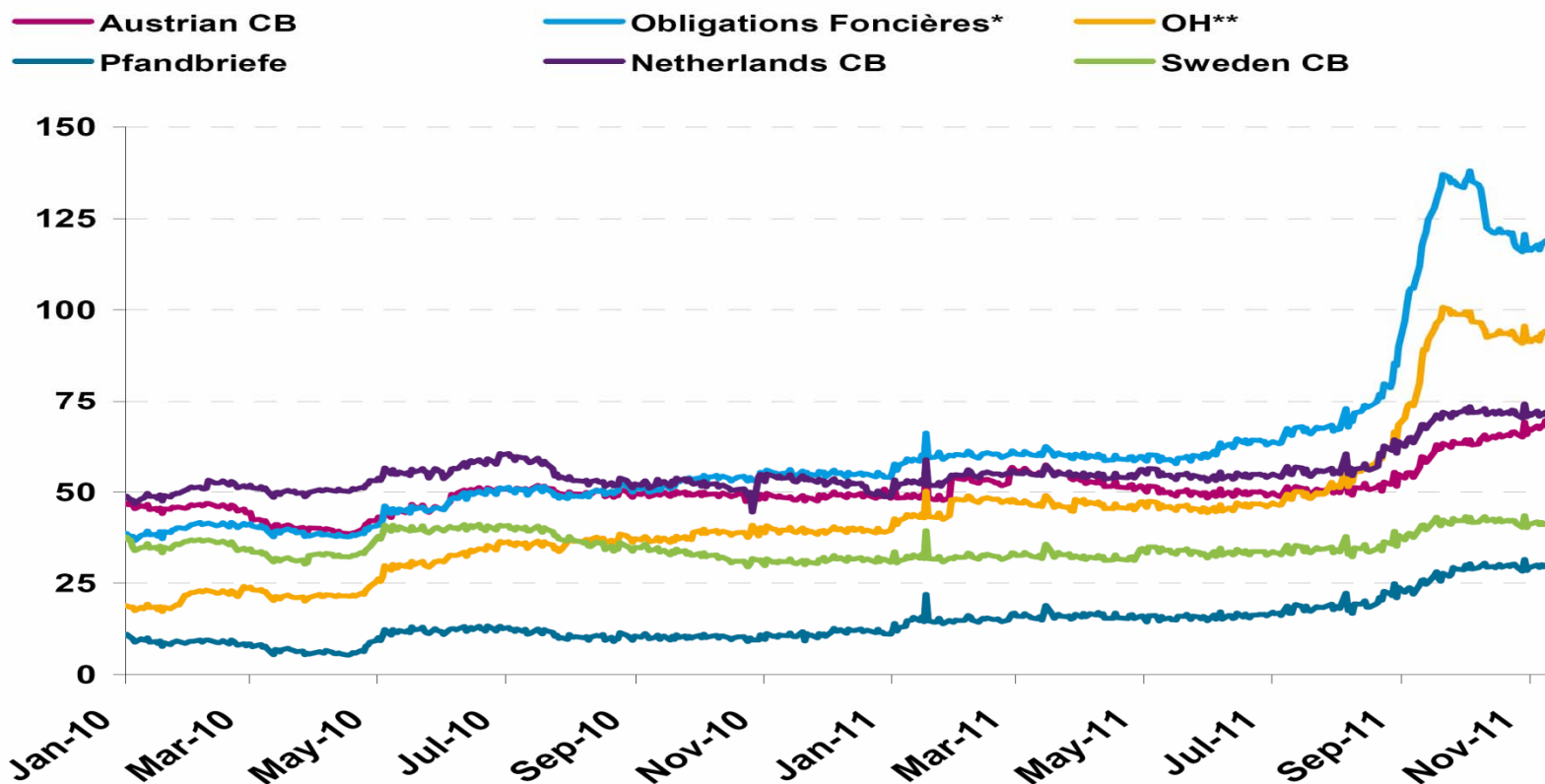
- kryzys płynności
 - ostre regulacyjne spojrzenie na konieczność dopasowania terminowego
 - brak dostępu do tradycyjnych źródeł jak pożyczki podporządkowane/ rynek międzybankowy (2009-2010)
- = konieczność zwiększenia gospodarczej roli LZ – instrument potwierdził swoją odporność na kryzys na rynkach UE.

Pytanie o wybór kierunku reformy.

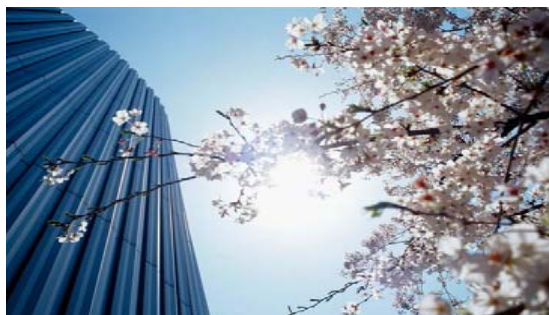


Kryzys testem na różne typy CB – poszukiwanie dobrego wzoru dla PL

- **Covered Bond Market: overview of swap spreads, main segments**



Sources: iBoxx, Natixis; * Incl CRH, ** incl French Structured CB

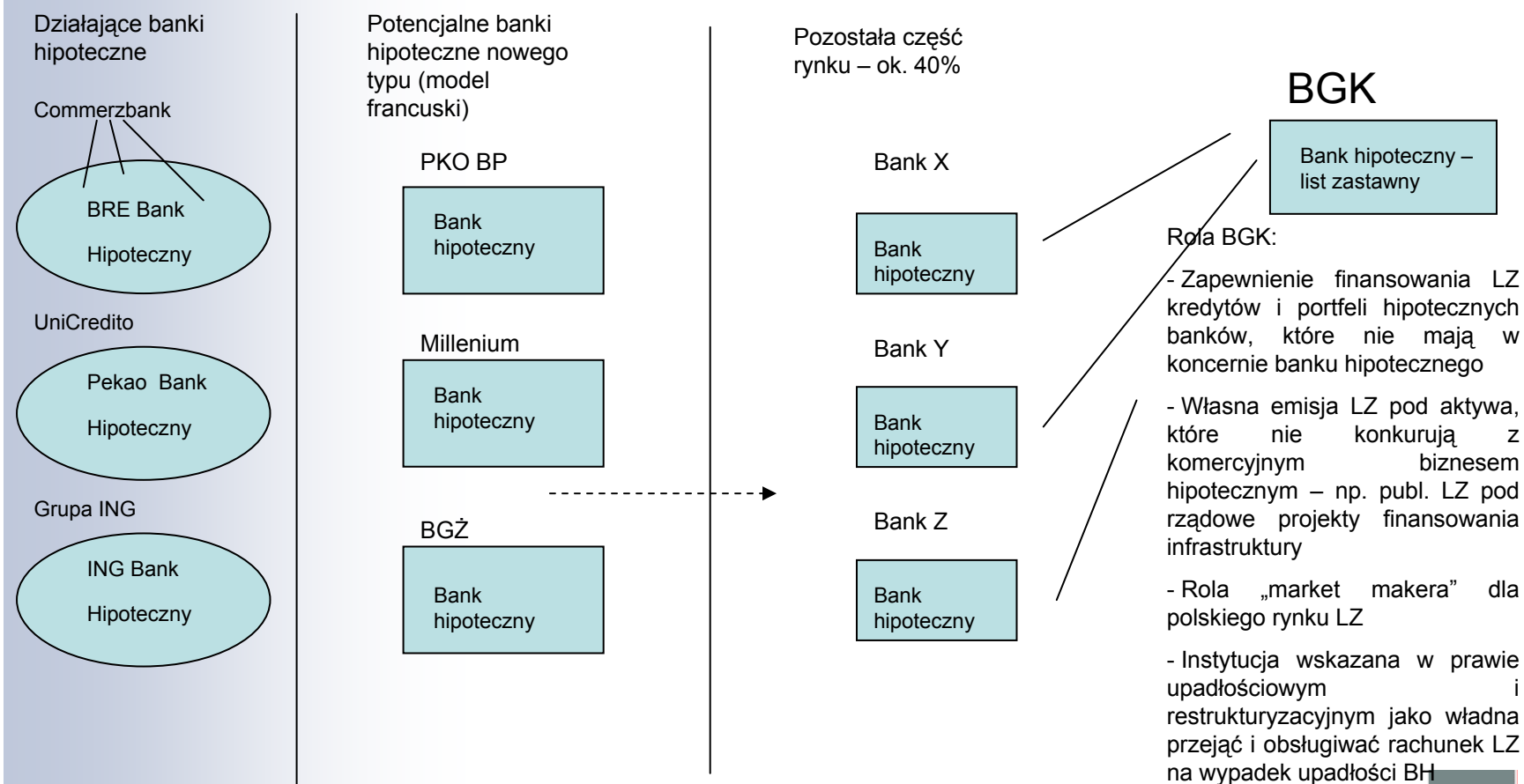


- List zastawny na tle różnych instrumentów rynku kapitałowego zdał egzamin na rynkach europejskich – kryzys pokazał jednak różnice w wycenie – potwierdziły się najbardziej konserwatywne i przejrzyste systemy emisji (lekcja wyboru dla PL).
- Istotna dla powodzenia jest struktura uwzględniająca możliwość wsparcia systemowego – brak w Polsce.





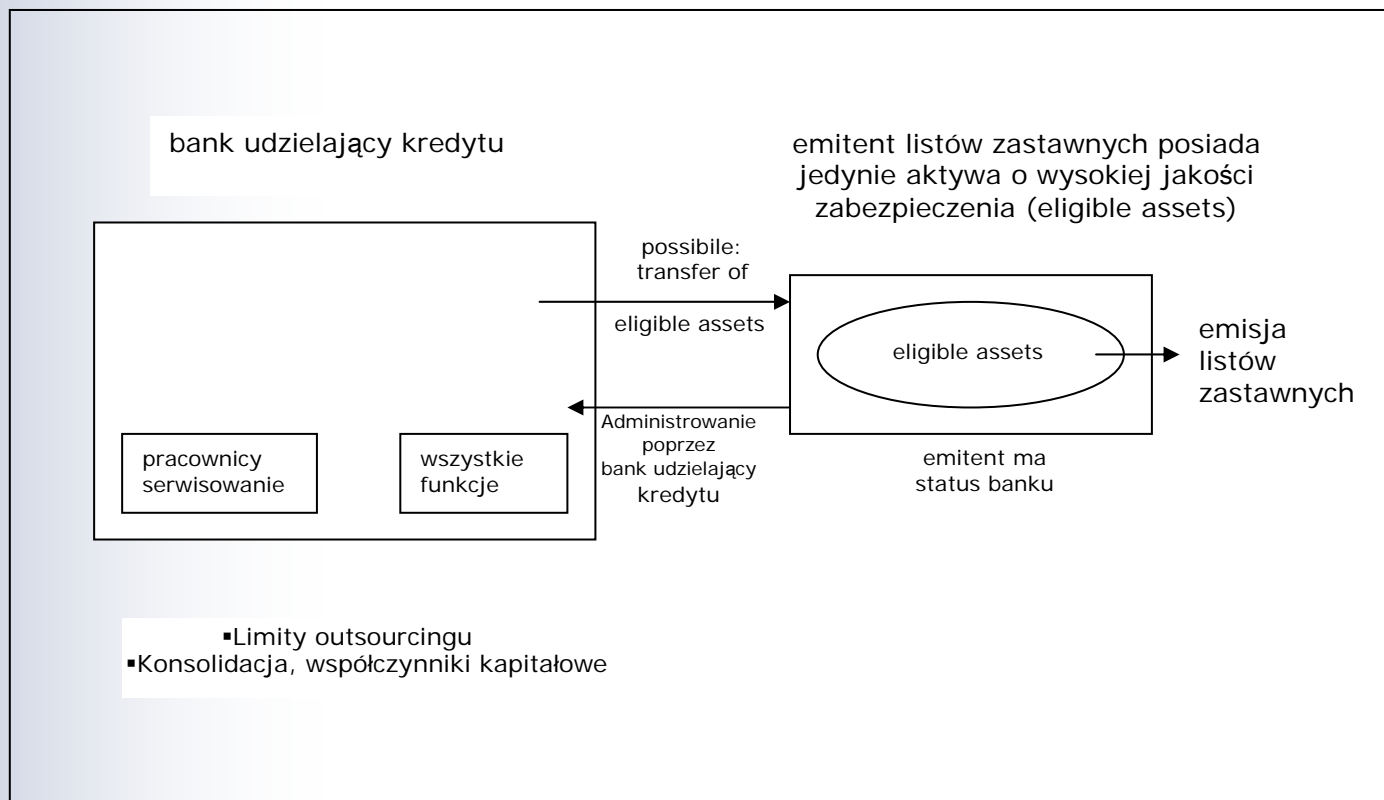
Docelowy system dostępu do refinansowania listami zastawnymi – oparty na banku hipotecznym i możliwości transferu





Modele emisji LZ – model francuski

Model francuski: emitent listów zastawnych = całkowicie wyspecjalizowana instytucja refinansująca (Finlandia, Francja, Norwegia, częściowo Szwecja, Portugalia) – por. artykuł „Różne modele refinansowania w Europie”, vdp, dr O. Stoecker





Optymalny kierunek reform LZ dla Polski

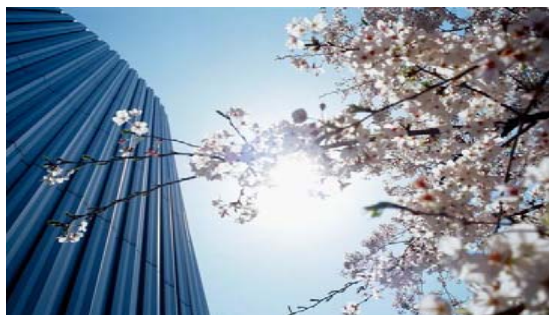
- 1) Zachowanie struktury i dorobku ULZiBH (brak ryzyka fundamentalnej reformy w czasie kryzysu; brak ryzyka konfliktu z bezpieczeństwem depozytów – nadzabezpieczenie, set-off risk)
- 2) Wykorzystanie nowoczesnych europejskich osiągnięć – model, który pozwala na optymalizację kosztu LZ: bank uniwers. udziela i serwisuje kredyty hipoteczne; bank hipoteczny koncentruje się na emisji, koszty administracyjne zredukowane do minimum – emisja i inne czynności zw. z ryzykiem *nieoutsourcowne*
- 3) Dostępność LZ zapewniona w całym sektorze przez udrożnienie transferu wiarytelności hipotecznych
- 4) Model pozwala „skanalizować” produkcję kredytów hipot. w standardzie LZ poprzez kilku emitentów = zapewnienie wymaganego wolumenu i frekwencji emisji na niewielkim – i być może spowolnionym - polskim rynku kredytów hipotecznych





Obszary legislacyjne koniecznych reform

- Prawo upadłościowe/ prawo bankowe – restrukturyzacje – postulat: pełnej odrębności masy zabezpieczającej LZ od masy upadłości banku hipotecznego, samodzielna reprezentacja, również do transakcji z bankiem centralnym
- Postulaty odnośnie do derywatów i ich kalkulacji (wprowadzenie *Net Present Value* do ustawy o BH)
- Postulaty systemowe odnośnie do wymogów kapitał. i transakcji z bankiem centralnym (por. slajdy w cz.2 prezentacji)
- Postulaty dot. prawa hipotecznego i systemu ksiąg wieczystych – rozwiązania prawne odnośnie do transferu w zał. od wyboru modelu biznesowego docelowych regulacji (rozwiązania uniwersalne albo specyficznie dedykowane i zawarte w ustawie o poolingu dla LZ)



Obszary legislacyjne koniecznych reform

- Pełen zestaw postulatów w opracowaniach Fundacji: **„Infrastruktura dla różnych instrumentów refinansowania kredytów hipotecznych - Rekomendacje usprawnień”** (czerwiec 2007); **„Szersze wykorzystanie listu zastawnego jako instrumentu stabilizującego finansowanie i refinansowanie rynku hipotecznego, szczególnie w dobie kryzysu płynności (apeksowy bank refinansowania listem zastawnym)”** (styczeń 2009).





Dziękuję za uwagę!

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

ul. Nobla 29B

03-930 Warszawa

www.ehipoteka.pl

tel. 022 870 73 60



FUNDACJA NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO