

**Marcin Potrykus**

Politechnika Gdańska

# Ryzyko na rynku kredytów hipotecznych

***Streszczenie.** W artykule przedstawiono podział ryzyka bankowego oraz precyzyjnie zdefiniowano pojęcie kredytu hipotecznego. Analizie poddano rozmiary rynku kredytów hipotecznych dla osób prywatnych w Polsce, ze szczególnym naciskiem na kredyty mieszkaniowe, które stanowią najważniejszy segment omawianego rynku. Zbadano także wartość kredytów zagrożonych. Ocenie poddano wpływ wybranych czynników na zmiany w obszarze ryzyka bankowego, związane z udzielaniem przez banki kredytów hipotecznych, z uwzględnieniem oddziaływania kryzysu finansowego.*

## 1. Wprowadzenie

Rynek kredytów hipotecznych jako największy segment rynku kredytowego w Polsce zasługuje na szczególne wyróżnienie. Na rynku kredytów hipotecznych zachodzą bowiem w ostatnim czasie istotne zmiany, będące odpowiedzią na kryzys finansowy zapoczątkowany w drugiej połowie 2007 roku. Cel niniejszego opracowania to analiza rozmiarów rynku kredytów hipotecznych oraz przedstawienie tendencji w obszarze ryzyka na tym rynku. Systematyka czynników wpływających na wzrost lub obniżenie ryzyka dla kredytu hipotecznego wraz z wyznaczeniem kierunku zmian tego ryzyka są – w świetle rozmiarów rynku – niebagatelnym czynnikiem, który obecnie determinuje przyszłe wyniki finansowe banku.

## 2. Pojęcie ryzyka i jego rodzaje na rynku kredytów hipotecznych

Chociaż powstaje wiele prac dotyczących ryzyka i sposobów jego pomiaru, samo pojęcie ryzyka nie zostało jednoznacznie zdefiniowane. Wokół tego zagadnienia rodzi się wiele kontrowersji. Istotne sprzeczności można już odnaleźć poszukując informacji na temat etymologii słowa ryzyko. Różne źródła wskazują na pochodzenie tego słowa z najstarszych języków. Niektórzy autorzy poszukują genezy słowa ryzyko w arabskim słowie „risq” (słowo to oznacza wszystko to, co zostało otrzymane od Boga i z czego wierni mogą czerpać zyski). Część badaczy doszukuje się początków omawianego pojęcia w łacińskim zwrocie „risicum” (jest to wyzwanie stojące przed żeglarzem w trakcie pokonywania raf)<sup>1</sup>. Można również spotkać się ze stanowiskiem, że pojęcie ryzyka wywodzi się od staro włoskiego „risicare”, które w dowolnym tłumaczeniu oznacza odważyć się<sup>2</sup>. Samo pochodzenie słowa ryzyko nie zostało dobrze poznane, ale powstało mnóstwo definicji tego pojęcia, które możemy znaleźć w literaturze<sup>3</sup>. Większość autorów, podejmując się jednak definiowania słowa ryzyko, stara się odróżnić to pojęcie od kategorii niepewności. Przyjmuje się, że niepewność to brak możliwości przewidywania skutków obecnych działań<sup>4</sup>, w związku z czym niepewności nie można w żaden sposób mierzyć. W przypadku ryzyka stosuje się podejście, że jest ono mierzalne i oznacza wystąpienie konkretnych wydarzeń.

Jeżeli chodzi o przeniesienie terminu ryzyko na grunt bankowości, to wygodne staje się posługiwanie stwierdzeniem, że ryzyko związane z działalnością bankową to niebezpieczeństwo poniesienia strat wynikających z różnorodnych czynników<sup>5</sup>. W rezultacie ryzyko będzie więc kojarzone z sytuacją, w której wystąpią zdarzenia o charakterze niekorzystnym dla działalności banku, a prawdopodobieństwo wystąpienia tych zdarzeń było wcześniej uwzględniane i obliczane przez pracowników banku. Jest to podejście do ryzyka, które wpisuje się w tak zwany nurt defensywny<sup>6</sup>.

Ryzyko bankowe to pojęcie wielowymiarowe. W literaturze istnieją różnorodne kategorie ryzyka bankowego. Podział ryzyka na poszczególne, wybrane

---

<sup>1</sup> R. Kałużny, *Pomiar ryzyka kredytowego banku. Aspekty finansowe i rachunkowe*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009, s. 11.

<sup>2</sup> J. Grzywacz, *Podstawy bankowości, system bankowy, kredyty i rozliczenia, ryzyko i ocena banku, marketing*, Difin, Warszawa 2006, s. 207.

<sup>3</sup> G. Goławska-Witkowska, A. Rzeczycka, *Instrumenty pochodne w ograniczaniu ryzyka bankowego*, Gdańsk 2009, s. 10–11.

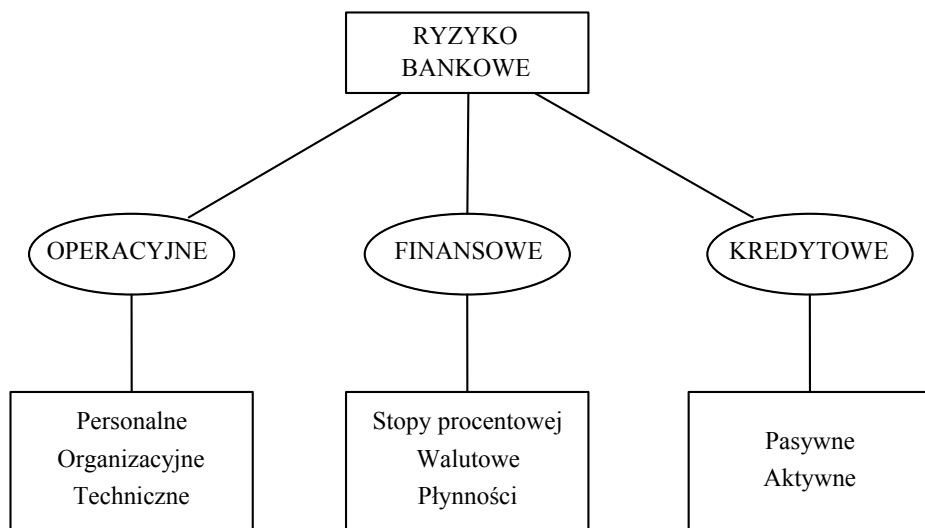
<sup>4</sup> C. Arthur Williams Jr., M.L. Smith, P.C. Young, *Zarządzanie ryzykiem a ubezpieczenia*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002, s. 28–29.

<sup>5</sup> J. Grzywacz, wyd. cyt., s. 207.

<sup>6</sup> *Elementy finansów i bankowości*, red. S. Flejterski, B. Świecka, CeDeWu.PL, Warszawa 2009, s. 277.



jego rodzaje przedstawia rysunek 1, który dzieli ryzyko bankowe na ryzyko operacyjne, finansowe oraz kredytowe.



Rysunek 1. Obszary ryzyka bankowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie J. Grzywacz, wyd. cyt., s. 19–31.

Ryzyko operacyjne jest związane w głównej mierze z wewnętrznymi procedurami banku. Ten rodzaj ryzyka można więc ograniczyć poprzez stworzenie skutecznych procedur. W obrębie ryzyka operacyjnego mieści się ryzyko personalne, związane z doбором kadry o niewłaściwych kwalifikacjach. Ryzyko organizacyjne, wyróżnione także w kręgu ryzyka operacyjnego, może przynosić straty bankowi ze względu na niewłaściwe zorganizowanie procedur zapewniających funkcjonowanie banku. Z kolei w momencie, kiedy bank ponosi stratę ze względu na niepoprawnie funkcjonujący sprzęt, można mówić o ryzyku technicznym, które również jest składową ryzyka operacyjnego.

Analizując ryzyko finansowe można mówić o ryzyku zmian stopy procentowej oraz ryzyku walutowym. Bardzo rozbudowaną kategorią ryzyka finansowego jest ryzyko płynności, związane z przejściową lub całkowitą utratą zdolności do terminowego regulowania zobowiązań przez bank. Osobną kategorią ryzyka bankowego to ryzyko kredytowe: dzielone na ryzyko pasywne, polegające na pozyskaniu przez bank drogich źródeł finansowania działalności, oraz ryzyko ak-

tywne. W przypadku ryzyka aktywnego przyczyną generującą stratę dla banku może się okazać klient, który nie wywiąże się z warunków umowy kredytowej<sup>7</sup>.

### 3. Tendencje na krajowym rynku kredytów hipotecznych w świetle kryzysu finansowego

Podobnie jak w przypadku pojęcia ryzyka, należy także jasno określić, co oznacza sformułowanie kredyt hipoteczny. Istnieją dwa główne podejścia klasyfikacji kredytów hipotecznych.

Pierwszy sposób określa mianem kredytu hipotecznego każdy kredyt, którego zabezpieczeniem jest wpis hipoteki w księdze wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia. Istotną cechą tego podejścia jest fakt, że kredyt udzielany klientowi banku nie musi być wcale wykorzystywany na cel związany z zakupem lub budową nieruchomości. W omawianym podejściu może więc dojść do sytuacji, w której klient zaciąga na przykład kredyt konsumpcyjny, a przedmiotem zabezpieczenia tego kredytu będzie nieruchomość.

Drugie podejście za kredyt hipoteczny uznaje tylko taki kredyt, który jest przeznaczony na zakup lub budowę nieruchomości. Zabezpieczeniem takiego kredytu jest oczywiście ustanowienie hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem przeprowadzanej przez klienta banku transakcji. Zdarza się, że bank udzielając kredytu hipotecznego, jako zabezpieczenie stosuje wpis hipoteki w księdze wieczystej innej nieruchomości niż ta, która jest przedmiotem transakcji, ale taki kredyt również będzie uznawany za kredyt hipoteczny. To właśnie to drugie podejście, w definiowaniu pojęcia kredytu hipotecznego, będzie wykorzystywane na potrzeby tego opracowania. Kredytem hipotecznym będzie więc każdy kredyt, który jest udzielany przez bank w celu<sup>8</sup>:

- zakupu nieruchomości,
- budowy nieruchomości,
- zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Dla poprawnego rozumienia pojęcia kredytu hipotecznego nie będzie miał znaczenia fakt, czy kredyt jest udzielany przez bank uniwersalny czy przez bank hipoteczny. W literaturze można bowiem spotkać określenie, że kredytów hipotecznych udzielać mogą tylko banki hipoteczne, natomiast bank uniwersalny udziela kredytu, który jest zabezpieczony hipotecznie<sup>9</sup>. Kredyt hipoteczny to za-

<sup>7</sup> *Finanse*, red. J. Ostaszewski, Difin, Warszawa 2008, s. 377–378.

<sup>8</sup> *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, red. G. Główka, Poltext, Warszawa 2008, s. 45.

<sup>9</sup> L. Nykiel, *Rynek mieszkaniowy w Polsce*, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2008, s. 163.



tem kredyt, który jest udzielony na zakup lub budowę nieruchomości, bez względu na fakt, czy podmiotem udzielającym kredytu jest bank hipoteczny czy bank uniwersalny. Istotę omawianego pojęcia oddaje rysunek 2.

		CEL KREDYTU	
		Każdy kredyt, którego zabezpieczeniem jest wpis do hipoteki	Tylko kredyty udzielone na zakup lub budowę nieruchomości
BANK UDZIELAJĄCY KREDYTU	Czy kredyt jest kredytem hipotecznym?		
	Bank hipoteczny	<b>Nie</b>	<b>Tak</b>
	Bank uniwersalny	<b>Nie</b>	<b>Tak</b>

Rysunek 2. Podejścia w definiowaniu kredytu hipotecznego

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, s. 45.

Jeżeli tak zostanie zdefiniowane pojęcie kredytu hipotecznego, jak na rysunku 2, wówczas bez problemu można wskazać rozmiary tego rynku. Spośród wszystkich rodzajów kredytów udzielanych przez banki w Polsce, to właśnie wartość udzielanych kredytów hipotecznych jest dominującą kategorią. Dane dotyczące rozmiarów portfela umów kredytów hipotecznych zawiera tabela 1. Z danych w tabeli 1 wynika, że wartość udzielonych kredytów hipotecznych z roku na rok jest coraz większa. W okresie od stycznia 2003 do listopada 2009 wartość ta wzrosła ponaddziesięciokrotnie. Średni przyrost w podanym okresie wynosił 2,35 miliarda złotych w miesiącu. Z sumy udzielonych kredytów średnio 62% to kredyty hipoteczne walutowe, a tylko 38% to kredyty hipoteczne udzielone w walucie krajowej. Spośród wszystkich kredytów hipotecznych średnio aż 99% stanowią kredyty przeznaczone na zakup mieszkania.

Tabela 1. Wartość aktywnego portfela umów kredytowych dla osób prywatnych w wybranych miesiącach okresu 2003–2009 (w mld zł)

Okres	Hipoteczne						Wartość wszystkich kredytów i pożyczek udzielonych osobom prywatnym		
	ogółem			mieszkaniowe					
	złoto- we	waluto- we	suma	złoto- we	waluto- we	suma	złoto- we	waluto- we	suma
Styczeń 2003	8,6	12,2	20,8	8,4	12,1	20,4	44,4	17,4	61,8
Styczeń 2004	11,3	19,0	30,3	11,2	18,9	30,1	46,7	26,0	72,7
Styczeń 2005	15,7	20,6	36,3	15,6	20,6	36,2	58,6	24,9	83,6
Styczeń 2006	18,7	33,0	51,8	18,5	32,9	51,4	70,1	38,4	108,5
Styczeń 2007	30,0	52,0	82,1	29,4	51,9	81,3	95,4	58,2	153,6
Styczeń 2008	54,5	69,4	124,0	53,1	69,3	122,4	141,4	75,8	217,2
Styczeń 2009	59,5	144,3	203,8	58,9	143,8	202,7	171,4	155,2	326,6
Listopad 2009	74,5	138,6	213,1	73,1	138,1	211,2	201,0	148,0	349,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://www.nbp.pl/> z 14.01.2010 r.

Także udział kredytów hipotecznych w kredytach ogółem udzielonych osobom prywatnym z roku na rok jest coraz wyższy i w listopadzie 2009 roku wynosił blisko 61%, wobec zaledwie 33,6% w styczniu 2003 roku. Oznacza to, że dynamika rynku kredytów hipotecznych jest zdecydowanie wyższa niż dynamika całego segmentu kredytów skierowanych do osób prywatnych. Wobec tak przedstawionych danych wydawać by się mogło, że rynek kredytów hipotecznych jest przewidywalnym rynkiem, odznaczającym się stabilnym wzrostem i nie jest narażony na przejściowe zawirowania. Można nawet zaryzykować twierdzenie, że ostatni kryzys finansowy nie wpłynął negatywnie na polski rynek kredytów hipotecznych. Stwierdzenie takie jest oczywiście nieprawdą, co obrazują dane zawarte w tabeli 2.

Chociaż z danych w tabeli 1 wynika, że wartość całego portfela umów kredytów mieszkaniowych, stanowiących największy udział w kredytach hipotecznych, z roku na rok wzrastała, to dane zawarte w tabeli 2 wskazują na wyraźne spowolnienie rynku. W tabeli 2 umieszczono jedynie dane dotyczące nowych umów na kredyty mieszkaniowe. Widać, że najtrudniejsze dla rynku kredytów mieszkaniowych były miesiące w pierwszym półroczu 2009 roku. W pierwszym kwartale 2009 liczba nowych, zawartych umów stanowiła zaledwie 44% umów zawartych w trzecim kwartale 2007 roku. W przypadku wartości nowych kredytów spadek również w tym okresie wyniósł blisko 60%. Diametralnie zmieniła się także dominująca waluta, w której udzielano nowych kredytów walutowych. Obecnie największą popularnością cieszą się kredyty udzielane w walucie krajowej.



Tabela 2. Wybrane informacje dotyczące nowych, zawieranych umów na kredyty mieszkaniowe w okresie od III kwartału 2007 do III kwartału 2009 roku

Okres	Nowe kredyty mieszkaniowe		Struktura portfela nowych umów kredytów mieszkaniowych w podziale na wybrane waluty		
	wartość (mld) zł	liczba umów	PLN	CHF	EUR
III kwartał 2007	15,23	86577	59,22%	40,11%	0,53%
IV kwartał 2007	12,67	67755	54,63%	44,96%	0,32%
I kwartał 2008	12,09	62748	40,19%	59,01%	0,65%
II kwartał 2008	16,37	82333	24,94%	74,13%	0,44%
III kwartał 2008	16,8	82952	20,07%	78,11%	0,49%
IV kwartał 2008	11,88	58728	42,54%	55,43%	0,01%
I kwartał 2009	7,61	37941	63,01%	30,99%	3,75%
II kwartał 2009	9,38	45576	70,01%	24,26%	4,88%
III kwartał 2009	10,95	52884	76,94%	11,34%	11,45%

Źródło: opracowanie na podstawie Raport AMRON-SARFiN, *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, Związek Banków Polskich, <http://www.zbp.pl/> z 19.01.2010 r.

wej (aż 77% wszystkich udzielanych kredytów), a dużo mniej popularne są kredyty udzielane we frankach szwajcarskich (spadek na miarę 29 punktów procentowych pomiędzy III kwartałem 2007 a III kwartałem 2009). Kredyty udzielane we frankach szwajcarskich straciły na atrakcyjności także ze względu na rosnącą popularność kredytów udzielanych w euro. Dane nie sumują się do 100%, ponieważ przedstawiają strukturę portfela kredytowego jedynie dla wybranych walut. Na podstawie danych w tabeli 2 można również powiedzieć, że osoby zaciągające nowe kredyty mieszkaniowe są skłonne do ponoszenia mniejszego ryzyka kredytowego w obszarze ryzyka walutowego. Złożyło się na to zapewne kilka czynników, a wśród nich:

- duża zmienność kursów walut obcych w trakcie 2008 roku (frank szwajcarski umocnił się o blisko 30% w ciągu 2008 r.)<sup>10</sup>,
- wzrost kosztów związanych z uzyskaniem kredytu w walucie obcej,
- przyjęcie w grudniu 2008 roku Rekomendacji S II, która nakłada na banki szereg obowiązków wynikających z informowania klientów o ryzyku walutowym.

Powyższe czynniki wpłynęły na zwiększenie popularności kredytów udzielanych w walucie krajowej, a osłabiły dynamikę hipotecznych kredytów w walutach obcych.

<sup>10</sup> <http://www.nbp.pl/> z 19.01.2010 r.



#### 4. Systematyka czynników powodujących utrudnienia w spłacie kredytów hipotecznych

Kredyty hipoteczne stanowią nie tylko największy segment kredytów udzielanych przez banki. Analizowany rodzaj kredytów stanowi również największy wartościowo udział kredytów, które nie są regulowane w terminie, co potwierdzają dane zawarte w tabeli 3.

W analizowanym w tabeli 3 okresie, począwszy od grudnia 2008 roku, obserwuje się coraz większy udział kredytów zagrożonych w sumie kredytów ogółem. Wzrost stanowi zaledwie 0,37 punktu procentowego, jednak dla tak dużych rozmiarów rynku jest to wartość około 1 miliarda złotych. Problem niespłacanych w terminie kredytów hipotecznych narasta szybciej niż wartość nowo udzielanych kredytów hipotecznych ogółem.

Tabela 3. Zagrożone kredyty w segmencie kredytów hipotecznych

Okres	Zagrożone kredyty osób prywatnych, bez odsetek (mln zł)				% kredytów hipotecznych zagrożonych w kredytach hipotecznych ogółem
	hipoteczne	mieszkaniowe ogółem	mieszkaniowe udzielone w walucie krajowej	mieszkaniowe udzielone w walucie innej niż krajowa	
Wrzesień 2007	1332,72	1318,06	812,89	505,17	1,21%
Grudzień 2007	1319,98	1302,17	832,58	469,59	1,12%
Marzec 2008	1379,88	1375,26	884,53	490,73	1,06%
Czerwiec 2008	1420,86	1415,24	954,04	461,20	1,03%
Wrzesień 2008	1537,58	1529,19	1043,99	485,20	1,00%
Grudzień 2008	1922,70	1913,19	1175,67	737,52	1,00%
Marzec 2009	2334,16	2317,64	1350,26	967,38	1,10%
Czerwiec 2009	2567,93	2544,20	1437,65	1106,56	1,22%
Wrzesień 2009	2892,43	2859,55	1626,03	1233,52	1,37%

Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://www.krd.pl/> z 19.01.2010 r., <http://www.nbp.pl/> z 19.01.2010 r.

Banki obsługują zatem więcej nieterminowo regulowanych kredytów hipotecznych, niż by to wynikało ze zwiększających się rozmiarów rynku. Czynniki, które powodują wzrost wartości portfela kredytów zagrożonych zawiera tabela 4.





Tabela 4. Wybrane czynniki wpływające na ryzyko bankowe, kierunek zmian w krótkim okresie

Lp.	Obszar ryzyka bankowego	Czynnik	Przewidywana zmiana czynnika	Wpływ zmiany czynnika na ryzyko bankowe
1.	Operacyjne	Premiowanie wysokiej sprzedaży kredytów	Czynnik pozostanie bez zmian	Zwiększenie ryzyka bankowego
2.	Operacyjne	Wprowadzenie Rekomendacji S II	x	Zmniejszenie ryzyka bankowego w obszarze kredytów walutowych, brak wpływu na kredyty udzielone w walucie krajowej
3.	Finansowe	Kurs waluty krajowej	Umacnianie złotego	Zmniejszenie ryzyka bankowego w obszarze kredytów walutowych, brak wpływu na kredyty udzielone w walucie krajowej
4.	Finansowe	Poziom stóp procentowych	Wzrost stóp procentowych	Zwiększenie ryzyka bankowego
5.	Kredytowe	Wskaźnik LTV	Wzrost wskaźnika	Zwiększenie ryzyka bankowego
6.	Kredytowe	Stabilność zatrudnienia	Wzrost bezrobocia	Zwiększenie ryzyka bankowego

Źródło: opracowanie własne.

Czynnikiem, który z pewnością wpłynął na pogorszenie jakości portfela kredytowego w przeszłości, i może doprowadzić do jego dalszego pogarszania się, jest premiowanie pracowników sprzedaży jedynie za liczbę sprzedawanych kredytów. Pracownik banku, który otrzymuje wynagrodzenie liczone w głównej mierze na podstawie liczby sprzedanych kredytów hipotecznych, będzie za wszelką cenę starał się zwiększać swoją sprzedaż<sup>11</sup>. Tak skonstruowany system premiowania pracowników motywuje sprzedawców do zjawiska określanego w praktyce bankowej mianem „tuningowania klienta”. Sprzedawca, który pragnie zrealizować jak najwyższy plan sprzedażowy, pomaga klientowi wypełnić wniosek kredytowy w taki sposób, który zagwarantuje mu uzyskanie kredytu. W procesie „tuningowania klienta” nagina się więc informacje dotyczące dochodów czy wydatków ponoszonych przez klienta, aby nie wpłynęły one negatywnie na ocenę zdolności kredytowej. Krokiem, który ograniczyłby ryzyko wpływające z tego czynnika byłaby z pewnością zmiana systemu wynagradzania pracowników sprzedaży. Gdyby system premiowania uwzględniał także jakość udzielanych kredytów, a nie tylko ich liczbę, wówczas pracownikom sprzedaży

<sup>11</sup> A. Topiński, *Rekomendacja T – krok w dobrym kierunku czy nadregulacja*, prezentacja na IV Kongresie Ryzyka Bankowego.



przeształoby zależeć jedynie na realizacji jak największego planu sprzedażowego, który powoduje wzrost ryzyka bankowego w obszarze organizacyjnym.

Kolejny czynnik, który ma za zadanie ograniczyć obszar ryzyka operacyjnego w segmencie kredytów hipotecznych, to przyjęcie w grudniu 2008 roku przez KNF Rekomendacji S II. Zalecenia powyższego dokumentu obowiązują od początku lipca 2009 roku. W zaleceniach Rekomendacji kładzie się szczególnie nacisk na konieczność<sup>12</sup>:

- informowania klientów przed zawarciem umowy oraz w trakcie jej trwania o istnieniu spreadu walutowego, obciążeniach i ryzyku z tym związanym,
- 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-kredytodawca.

Następne czynniki, które w najbliższej przyszłości będą wpływały na poziom ryzyka związanego z kredytami hipotecznymi to kurs waluty krajowej oraz poziom stóp procentowych. Jeżeli chodzi o kurs złotego, to w przypadku umacniania się waluty krajowej będzie temu towarzyszył spadek ryzyka finansowego, natomiast, jeśli waluta krajowa będzie się osłabiać, wówczas ryzyko finansowe będzie rosło, powodując wzrost wartości kredytów zagrożonych. Jeżeli spełnią się także prognozy dotyczące wzrostu inflacji w Polsce<sup>13</sup>, wtedy należy spodziewać się wzrostu stóp procentowych, co wpłynie również na wzrost ryzyka finansowego w obszarze kredytów hipotecznych.

Dane zgromadzone w raporcie AMRON-SARFiN wskazują, że w ostatnich trzech kwartałach rośnie wartość kredytów hipotecznych, dla których LTV jest na wysokim poziomie, przekraczającym ponad 50%. Powoduje to oczywiście wzrost ryzyka bankowego w obszarze ryzyka kredytowego dla nowo udzielanych kredytów. Niezwykle istotne okazuje się także śledzenie zmian wskaźnika LTV dla już udzielonych kredytów walutowych. W roku 2008 i 2009 złoty średnio tracił do wartości walut, w których głównie udzielano kredytów hipotecznych. Taka sytuacja może spowodować, że wartość wskaźnika LTV, pomimo spłacania przez kredytobiorcę kolejnych rat kapitałowych, będzie wzrastać, jeżeli wartość LTV zostanie obliczona przy zastosowaniu wielkości wyrażonych w walucie krajowej.

Kolejny czynnik, który w najbliższej przyszłości może przyczynić się do pogorszenia sytuacji na rynku kredytów hipotecznych jest związany z rosnącym w ostatnich miesiącach bezrobociem<sup>14</sup>. Według danych opublikowanych przez GUS, bezrobocie w Polsce wzrosło od czerwca 2009 do listopada 2009 roku blisko o jeden punkt procentowy. W sytuacji, kiedy na rynku pracy nie notuje się

<sup>12</sup> Informacja dotycząca ryzyka związanego z kredytami walutowymi z 14 stycznia 2010 r., KNF.

<sup>13</sup> <http://www.biec.org/> z 19.01.2010 r.

<sup>14</sup> [http://www.stat.gov.pl/gus/5840\\_677\\_PLK\\_HTML.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/5840_677_PLK_HTML.htm) z 19.01.2010 r.



wzrastającej liczby ofert dla bezrobotnych, mogą wsytać w dłuższym okresie problemy ze spłatą kolejnych rat kredytów hipotecznych dla osób, które zostaną pozbawione pracy.

## 5. Podsumowanie

Rynek kredytów hipotecznych jest największym segmentem rynku kredytów udzielanych przez banki w Polsce. Dominującą pozycję w tej kategorii kredytów zajmują kredyty mieszkaniowe. Kryzys finansowy – zapoczątkowany w połowie 2007 roku – przyczynił się znacznie do redukcji nowych umów podpisanych w analizowanej kategorii kredytów. Wyraźny spadek odnotowały kredyty hipoteczne udzielane we frankach szwajcarskich, które przez lata cieszyły się największą popularnością. Obecnie przeważają kredyty hipoteczne udzielane w walucie krajowej. Wraz z rosnącym wartościowo portfelem umów kredytowych, wzrasta także wartość kredytów zagrożonych. Wzrost ten jest szybszy niż wzrost całego rynku, co wprost wskazuje na pogorszenie jakości portfela kredytowego. W najbliższej przyszłości kluczowe czynniki, które mogą nadal przyczyniać się do wzrostu liczby zagrożonych kredytów hipotecznych to wzrost bezrobocia oraz narastająca presja inflacyjna, która przyczyni się do podniesienia stóp procentowych i tym samym obciążeń dla spłacających kredyty hipoteczne. Banki powinny też podjąć kroki zmierzające do przebudowy systemu wynagradzania pracowników sprzedaży. Obecne systemy premiowania należałoby tak zmienić, aby oprócz liczby sprzedanych kredytów uwzględniały także jakość portfela wypracowanego przez poszczególnych sprzedawców.

