

EUROPEAN  
FINANCIAL  
CONGRESS

MIĘDZYNARODOWA  
KONFERENCJA  
NAUKOWA



Stopa procentowa na współczesnych rynkach finansowych. Jakie zmiany czekają nas w teorii i praktyce stosowania stóp procentowych?



UNIwersYTET  
WARSZAWSKI

## Preferencje konsumentów w zakresie wyboru stałej lub zmiennej stopy w umowach o kredyt hipoteczny

*Consumer preferences  
for choosing between fixed and variable interest rates  
in mortgage contracts*

dr Marta Penczar

Katedra Bankowości  
Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego

Sopot, 7 czerwca 2017 r.

# Złożoność problemu – kwestia wyboru optymalnego kredytu hipotecznego

---

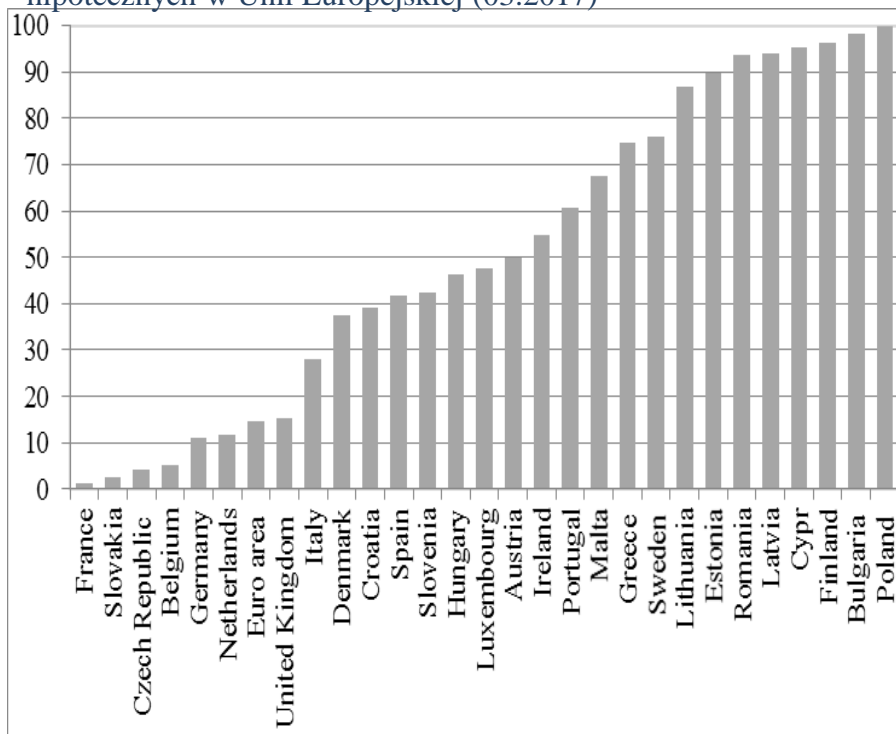
1. Charakter podstawowy przejawia się w fakcie, iż większość gospodarstw domowych decydujących się na zakup nieruchomości zmuszona jest skorzystać ze wsparcia finansowego ze strony banku.
2. Skomplikowanie odnoszące się do kredytów hipotecznych wynika z konieczności uwzględnienia szeregu zmiennych, które w przyszłości będą determinować terminowe regulowanie zobowiązania kredytowego:
  - niepewność w zakresie poziomu stóp procentowych, inflacji,
  - ograniczenia w zakresie możliwości dalszego zaciągania kredytów,
  - brak pewności odnośnie dochodów i sytuacji na rynku pracy,
  - konieczność planowania w długim horyzoncie czasu.

Jednym z aspektów, które konsumenci powinni uwzględnić przy wyborze kredytu hipotecznego jest także **kwestia wyboru formuły stopy – stałej lub zmiennej**, na podstawie której wyliczane są raty kredytowe.

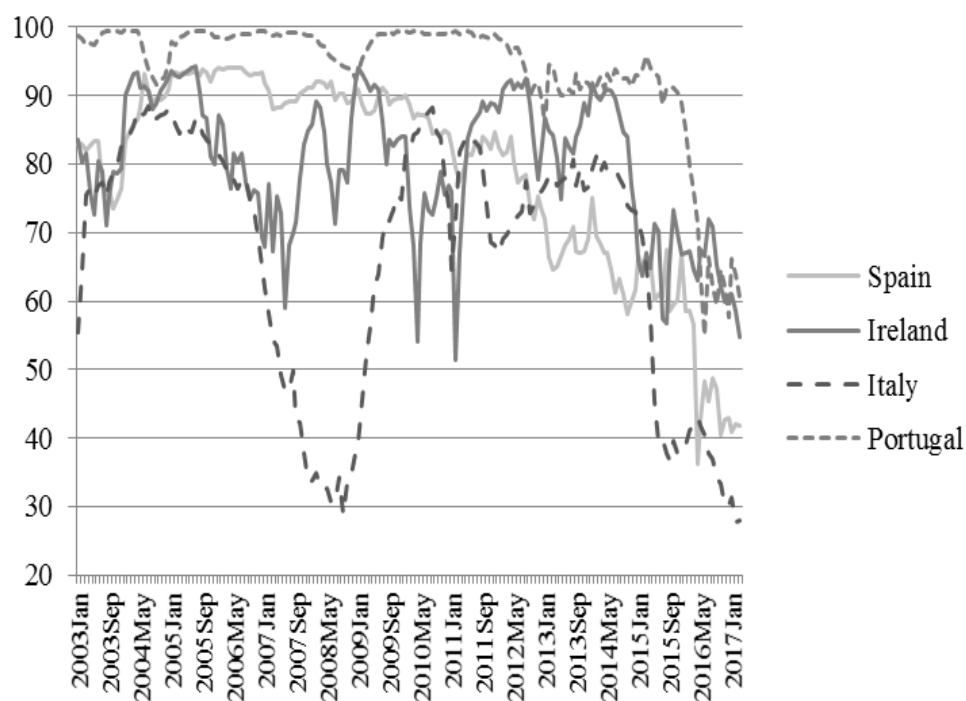
# Zróżnicowanie i zmienność w zakresie formuły stopy procentowej w umowach o kredyt hipoteczny w Unii Europejskiej

- Czy i jakie są determinanty wpływające na preferencje konsumentów w zakresie optymalnego wyboru pomiędzy:
  - stałym oprocentowaniem umowy o kredyt (ang. fixed rate mortgages - FRMs)
  - kredytami o zmiennej stopie procentowej (ang. adjustable-interest-rate mortgages - ARMs).

Udział stopy zmiennej w wartości nowo udzielanych kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej (03.2017)



Udział kredytów hipotecznych o zmiennej stopie procentowej w portfelu nowo udzielonych kredytów w latach 2003-03.2017



# Preferencje konsumentów w zakresie formuły stopy procentowej w kredytach hipotecznych

---

## Czynniki cenowe

- Determinanta: różnica między oprocentowaniem kredytu stałoprocentowego a zmiennoprocentowego.
- Preferencje konsumenckie w zakresie wyboru zmiennej stopy występują przede wszystkim w sytuacjach, w których wspomniana **różnica jest wysoka a dodatkowo poziom stopy zmiennej jest wysoki** [Paiella, Pozzolo, 2007]
- Duża wrażliwość konsumentów na cenę kredytu. Wzrost poziomu stałej stopy o 10 punktów bazowych przekłada się na spadek udziału kredytów stałoprocentowych w rynku o 10,4 punktu procentowego [Vickery, 2007] .

## Czynniki związane z podstawowymi charakterystykami kredytobiorcy

- poziom wskaźnika LTV (loan-to-value)
- poziom wskaźnika DTI (debt-to-income)
- wiek
- edukacja
- poziom dochodów
- awersja do ryzyka
- zdolność do obsługi nagłych wzrostów kosztów hipotecznych (AHSIM - ability to handle sudden increases in mortgage costs)
- świadomość finansowa

# Wyniki badań

---

- Gospodarstwa domowe charakteryzujące się wysokim poziomem wskaźnika LTV, decydują się częściej na stałą stopę procentową (FRMs), [Duffy, Roche, 2005]; Konsumenci zapewniający wysoki wkład własny, a więc z niskim LTV, wybierali stopę zmienną (ARMs), [Brueckner, 1986].
- W przypadku dochodu kredytobiorcy, wskazuje się na preferencje stopy zmiennej (ARMs) wśród gospodarstw domowych o wysokich dochodach, [Fortowsky i inni, 2009, Brueckner, Follain, 1988].
- Wyższy poziom wykształcenia gospodarstwa domowego zmniejsza prawdopodobieństwo wyboru stałej stopy procentowej w kredycie hipotecznym [Leece, 2000], a wyższe wykształcenie i możliwość awansu w karierze zawodowej zwiększa wybór stopy zmiennej [Coulibaaly, Li, 2009]; Osoby z niższym wykształceniem i niskim dochodem, w momencie wzrostu stóp procentowych, często doświadczają największych zmian w warunkach kredytowych [Bucks, Pence, 2008]. Gospodarstwa te deklarowały ponadto, że nie mają wiedzy odnośnie poziomu zmiany stóp referencyjnych.
- Mniejsza aktywność u osób z niższym wykształceniem w zakresie efektywnego refinansowania kredytów hipotecznych, w tym m.in. przejścia ze stopy stałej na zmienną lub odwrotnie [Campbell, 2008].

# Wyniki badań

---

- Kwestia wieku kredytobiorcy jest zmienną, której oddziaływanie na wybór stopy procentowej w umowach o kredyt hipoteczny nie jest do końca przesądzone i może być specyficzny w zależności od regionu.
- Z jednej strony wskazuje się na niską skłonność wyboru stopy zmiennej w przypadku osób starszych [Sa-Aadu, Megbolugbe, 1995, Paiella, Pozzolo, 2007], a z drugiej sugeruje się malejące prawdopodobieństwo wyboru stopy stałej wraz z wiekiem [Blacklow, 2010].
- Gospodarstwa domowe charakteryzujące się niższą skłonnością do ryzyka i niższym poziomem edukacji finansowej preferują mniej ryzykowne rozwiązania i rzadziej preferują wybór stopy zmiennej [Cox, 2011]. Podobnie - gospodarstwa domowe o niższym "apetycie na ryzyko", skłaniały się częściej do wyboru stopy stałej w umowach [Coulibały i Li, 2009].
- AHSIM (*ability to handle sudden increases in mortgage costs*), czyli zdolność do obsługi nagłych wzrostów kosztów kredytów hipotecznych - stres finansowy odgrywa istotną rolę w wyborze stopy oprocentowania kredytu hipotecznego - gospodarstwa domowe o bardziej ograniczonym budżecie wykazują tendencję do wyboru stałej stopy.

# Profile klientów wybierających stałą lub zmienną stopę w umowach kredytów hipotecznych

Cechy kredytobiorcy	Profil kredytobiorcy preferującego stopę <u>zmienną</u>	Profil kredytobiorcy preferującego stopę <u>stałą</u>
LTV	niskie	wysokie
DTI	niskie	wysokie
Wiek	młodszy	starszy
Dochód	wysoki	niski
Wykształcenie	wyższy poziom	niższy poziom
Edukacja finansowa	wysoki poziom	niski poziom
Skłonność do ryzyka	wyższa	niższa

# Jaki typ klienta powinien rozważyć stałą stopę w umowach kredytów hipotecznych?

Generalnie, do kredytów hipotecznych zawieranych w oparciu o stopę stałą, powinni mieć dostęp przede wszystkim kredytobiorcy:

w starszym wieku	powyżej 50 lat w momencie zawierania umowy kredytowej
o relatywnie niskim wykształceniu i poziomie edukacji finansowej	
charakteryzujące się wysoką relacją wartości kredytu do wartości nieruchomości	LTV powyżej 80%
osiągający niskie dochody	w warunkach polskich do 4 tys. zł
w przypadku których koszty obsługi zobowiązań kredytowych w relacji do dochodów są relatywnie wysokie	DTI powyżej 50%



# Skala i struktura akcji kredytowej w 2016 roku

## czy istnieje potencjał dla rozwoju kredytów na stałą stopę procentową?

	Liczba kredytów	Wartość kredytów (mln zł)	Udział w liczbie kredytów	Udział w wartości kredytów
<b>LTV</b>				
do 80%	119 770	24 063	67,7%	62,6%
>80%-90%	56 485	14 079	31,9%	36,6%
>90%-95%	477	231	0,3%	0,6%
>95%-100%	93	34	0,1%	0,1%
>100%	123	14	0,1%	0,0%
		<b>57 178</b>	<b>32,3%</b>	
<b>Wiek kredytobiorców</b>				
do 25 lat	12 117	2 130	6,8%	5,6%
>25-30	45 365	9 288	25,6%	24,3%
>30-35	46 677	10 692	26,4%	27,9%
>35-40	30 437	7 506	17,2%	19,6%
>40-50	27 491	6 196	15,5%	16,2%
>50 lat	<b>14 862</b>	2 466	<b>8,4%</b>	6,4%
<b>Wykształcenie kredytobiorców</b>				
podstawowe	<b>3 284</b>	508	<b>1,9%</b>	1,3%
średnie	46 268	7 820	26,1%	20,4%
wyższe	127 397	29 950	72,0%	78,2%

# Skala i struktura akcji kredytowej w 2016 roku

- czy istnieje potencjał dla rozwoju kredytów na stałą stopę procentową?

	Liczba kredytów	Wartość kredytów (mln zł)	Udział w liczbie kredytów	Udział w wartości kredytów
<b>Przeciętny miesięczny dochód netto kredytobiorców (na wniosek kredytowy)</b>				
do 2 tys. zł	8 380	<b>68 178</b>	4,7%	<b>38,5%</b>
>2-4	59 798		33,8%	
>4-6	48 860	9 998	27,6%	26,1%
>6-8	25 416	6 374	14,4%	16,7%
>8-10	12 609	3 701	7,1%	9,7%
>10 tys. zł	21 886	8 219	12,4%	21,5%
<b>DTI w momencie udzielania kredytu (%)</b>				
do 20%	18 132	2 669	10,2%	7,0%
>20%-30%	39 107	6 964	22,1%	18,2%
>30%-40%	49 385	10 538	27,9%	27,5%
>40%-50%	42 459	10 248	24,0%	26,8%
>50%-60%	22 223	<b>27 866</b>	12,6%	<b>20,5%</b>
>60%	5 643		3,2%	

# Wnioski z analizy statystyk UKNF

---

- Istnieją w Polsce grupy konsumentów, które powinny mieć możliwość rozważenia wyboru stałej stopy przy podpisywaniu umowy o kredyt.
- Ich charakterystyki są zbieżne z cechami konsumentów, które literatura przedmiotu identyfikuje jako te, które wpływają na preferencje wyboru w kierunku stałej stopy.
- Wielkość grupy docelowej, która powinna zapoznać się z ofertą kredytów na stałą stopę jest w Polsce zróżnicowana, w zależności od przyjętej charakterystyki kredytobiorcy.
- Na podstawie przeprowadzonych badań, można jednak wnioskować, iż w przypadku ok. **20% zawartych umów należałoby zaproponować wybór formuły stopy procentowej.**
- Z punktu widzenia stabilności sektora bankowego w Polsce celowe jest rozważenie możliwości szerszego wykorzystania oferty kredytowej na stałą stopę. Środowisko historycznie niskich stóp procentowych w Polsce sprzyja budowaniu portfela hipotecznego na stałą stopę.

# Wnioski z analizy statystyk UKNF

---

- Istotny jest nie tylko poziom wzrostu skali stałoprocentowych kredytów hipotecznych,
- ale przede wszystkim możliwość przedstawienia alternatywy konsumentowi,
- w trosce o dokonanie właściwego wyboru,
- dostosowanego do potrzeb i możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

Dziękuję za uwagę

---

dr Marta Penczar  
Katedra Bankowości  
Wydział Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego

[marta.penczar@ug.edu.pl](mailto:marta.penczar@ug.edu.pl)

tel. 501-505-163