



Bank Pekao

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

Seminarium „Zarządzanie Ryzykiem i Kapitałem w Bankach”



ZARZĄDZANIE
RYZYZKIEM
I KAPITAŁEM

Warszawa, 27 lutego 2019 r.



Agenda

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

- **Hipoteki na stałą stopę**
- Reforma wskaźników referencyjnych

Oprocentowanie kredytów hipotecznych – sytuacja bieżąca

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

Świat

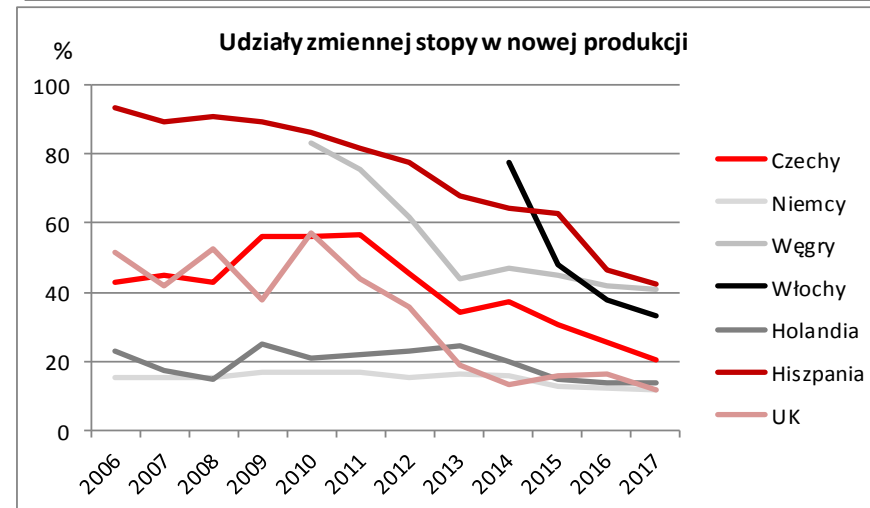
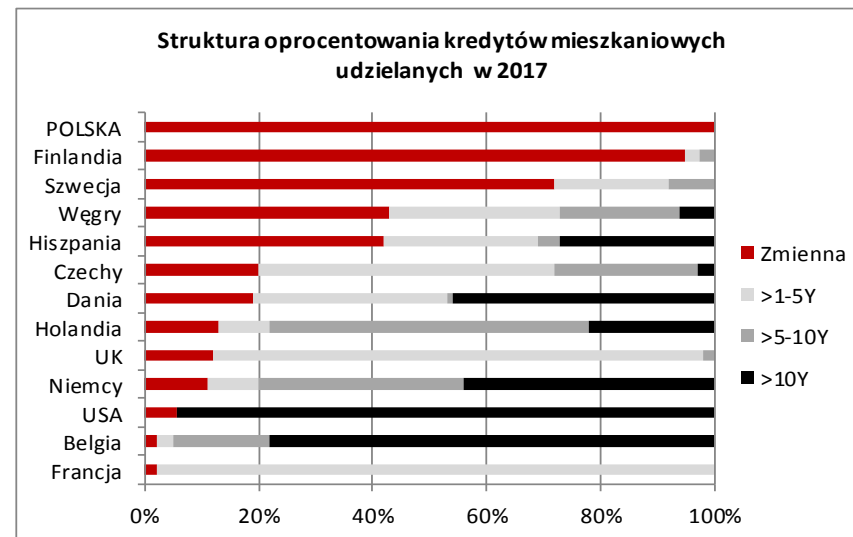
- Udział zmiennej stopy w produkcji 2017:
 - Średnia dla 10 największych gospodarek UE <20%
 - USA ok. 6%
- W Europie malejące udziały zmiennej stopy od czasów kryzysu 2008+

Polska

- 100% zmiennej stopy do 2017
- Oczekiwania wdrożenia stałej stopy ze strony KNF (projekt Rekomendacji S) i UOKiK (pismo do banków w 2018)



Punkt do dyskusji:
Jakie są systemowe ryzyka wynikające z posiadania prawie 100% aktywów na zmiennej stopie?



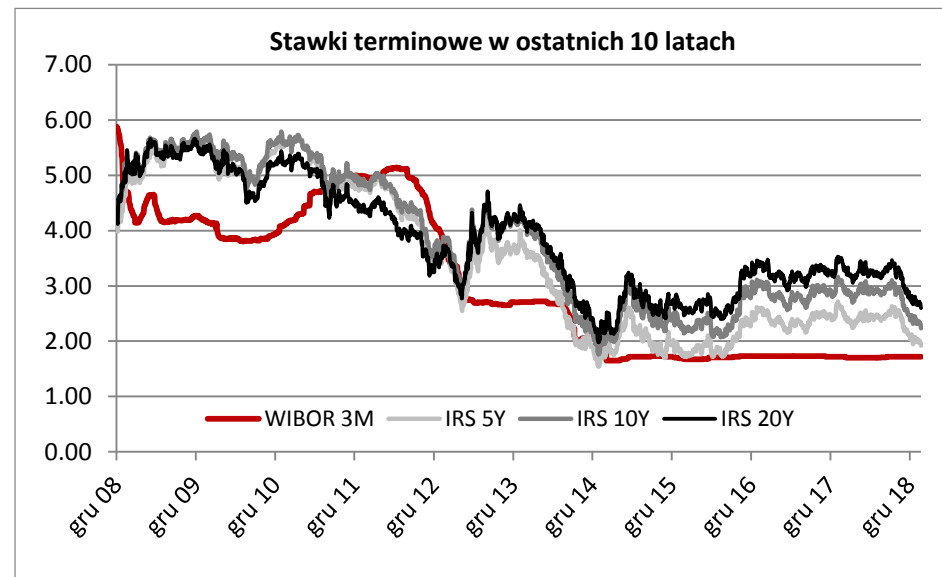
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z European Mortgage Federation, Ellie Mae, Ycharts



Perspektywa Klienta

- ✓ Brak ryzyka zmiany wysokości raty przez okres stałej stopy
- ✗ Zazwyczaj wyższa w porównaniu do stopy zmiennej zarówno początkowa rata kredytu (rosnąca krzywa terminowa) jak i łączne koszty kredytu (faktyczne poziomy stóp poniżej oczekiwań wynikających z krzywej)
- ✗ Dla produktów o oprocentowaniu ustalonym czasowo: po upływie okresu stałej stopy ryzyko skokowego wzrostu raty (vs stopniowe dostosowanie w stopie zmiennej)

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Reuters

	WIBOR3M	Stała 5Y	Stała 10Y	Stała 20Y
Śr. % (10Y)	4.81	5.31	5.61	5.64
Rata	1 577 zł	1 667 zł	1 723 zł	1 729 zł
vs WIBOR3M	0 zł	91 zł	147 zł	152 zł
Śr. % (gru18)	3.52	3.98	4.35	4.71
Rata	1 350 zł	1 429 zł	1 494 zł	1 557 zł
vs WIBOR3M	0 zł	79 zł	144 zł	207 zł

Źródło: obliczenia własne dla kredytu annuitetowego 300 tys PLN na 30 lat, marża 1.80

Perspektywa banku

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

- ✓ Ograniczenie ryzyka kredytowego (i innych ryzyk związanych ze zmienną stopą)
- ✓ Ryzyko stopy procentowej: naturalne zabezpieczenie dla rachunków bieżących w PLN oprocentowanych po 0
- ✗ Ryzyko przedpłat (ryzyko opcji klienta): efektywnie negatywna ekspozycja na wzrost i spadek stóp:
 - wzrost stóp → maleje wartość godziwa
 - spadek stóp → klient przedpłaca / refinansuje kredyt, spadek wyniku odsetkowego (lub strata na zamknięciu zabezpieczenia)



Punkt do dyskusji:
Czy kredyty o stopie okresowo stałej rozwiązują problem całkowicie czy tylko częściowo?



Przykład:

- Stopa ustalona na 10 lat
- Po 2 latach stopy -200bps
- Strata banku ~ 200bps x 8 lat
= **16% przedpłaconej kwoty**

Zarządzanie ryzykiem przedpłat – przykłady (1/3)

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

Niemcy – transfer ryzyka na klienta

■ Przedpłaty są określone na 2 sposoby:

1. Prawo klienta do „bezpłatnych” przedpłat

■ Poziom indywidualnie określony w umowie (1-10% rocznie)

2. Przedpłaty ponad powyższy poziom → rekompensata za wcześniejszą spłatę (Vorfälligkeitsentschädigung)

■ Porównanie odsetek płaconych przez klienta w okresie do końca obowiązywania stałej stopy z:

■ oprocentowaniem nowego kredytu udzielonego na ten okres LUB

■ rentownością listów zastawnych (Pfandbriefe) ważoną profilem amortyzacji kapitału

■ Rekompensata = PV utraconych odsetek



Proporcjonalna
zwyżka stałej stopy –
transfer kosztu opcji



Pełna rekompensata
utraconych odsetek / straty
na zawartym zabezpieczeniu



Zarządzanie ryzykiem przedpłat – przykłady (2/3)

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

USA – ryzyko po stronie inwestorów



- Rynek kredytów hipotecznych: originator – servicer – investor
 - Spada udział Banków w sprzedaży kredytów:
 - Banki (40%), Instytucje nie bankowe (50%), Credit Unions (10%)
 - 70% kredytów jest sekurytyzowanych przez Agencje Rządowe → MBS)
- Klient ma prawo spłacić kredyt w dowolnym momencie bezkosztowo
- Podział MBS na 2 produkty (stripping)
 - Interest-only Strip – inwestor otrzymuje płatności odpowiadające faktycznym odsetkom od kredytów
 - Principal-only Strip – papier dyskontowy, inwestor otrzymuje płatności proporcjonalnie do spłat kapitału
- W razie spadku stóp i wzrostu przedpłat ryzyko po stronie Interest-olny Strips

Wycena MBS zakłada
bazowe tempo przedpłat

- Interest-only: płatność odsetek nie nastąpi → strata (nawet $yield < 0$)
- Principal-only: szybsza spłata kapitału → wyższa rentowność



Zarządzanie ryzykiem przedpłat – przykłady (3/3)

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

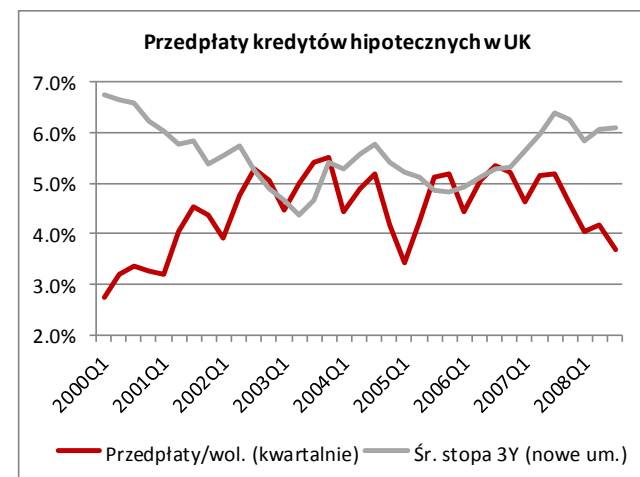
Wielka Brytania – ryzyko współdzielone przez bank

- Rekompensata za wcześniejszą spłatę
 - Tabela opłat, ustalana indywidualnie przez każdy bank
 - 2 podejścia:
 - Stała wartość niezależna od momentu spłaty (3-5%)
 - Poziomy malejące od 4-5% w pierwszym roku do 1-2% pod koniec okresu stałej stopy



Przy dużych spadkach stóp przedpłata / refinansowanie opłacalne dla klienta

- Zmiany poziomu przedpłat w zależności od poziomu stóp procentowych
 - W latach 2000-2003 spadek stóp terminowych o 150bps i wzrost poziomu przedpłat o ok. połowę (ponownie w 2012-2015)
 - 2006-2008 wzrost stóp i spadek tempa przedpłat



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Building Societies Association



Bariery dla wdrożenia produktu w Polsce

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

Punkt do dyskusji:
Jak powinien wyglądać produkt?
Jakie są bariery dla efektywnego wdrożenia?



Bariera	Skutek / ryzyko	Przykładowe rozwiązanie
Wyższe koszty kredytu dla Klienta	Ograniczenie popytu	Zwolnienie podatkowe: odliczenie kosztów obsługi kredytu od dochodu
Brak indeksu bazowego do kwotowania stałej stopy	Ograniczenie podaży dla rynku pierwotnego (długi termin wypłaty = dodatkowa opcja klienta)	Standaryzacja: indeks hipoteczny, benchmarkowe stawki IRS
Mało płynny rynek IRS (zwłaszcza na długich tenorach)	Skrócenie oferowanego terminu stałej stopy	Rozwinięcie rynku długoterminowych obligacji
Wątpliwości prawne dot. pobierania rekompensaty za przedpłatę (zapis o „bezpśrednich kosztach”)	Ograniczenie podaży (brak możliwości zabezpieczenia ryzyka)	Czytelne dopuszczenie rekompensat pokrywających wycenę kredytu w treści ustawy o KH

Agenda

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

■ Hipoteki na stałą stopę

■ **Reforma wskaźników referencyjnych**

Rozporządzenie BMR

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

Stwierdzone przypadki manipulacji → reforma stawek rynkowych



Klauzule „fallback”

- Od 2018 konieczność określenia w umowach z klientami postępowania w razie istotnej zmiany / zaprzestania kwotowania indeksu
- Bezpośrednio dotyczy relacji z konsumentami i pochodnych

Certyfikacja wskaźników

- Oparcie w pierwszej kolejności na transakcjach → obecne stawki xIBOR nie spełniają nowych wymogów
- Zatwierdzenie nowych procedur przez nadzór do końca 2019 → ryzyko zniknięcia indeksu dotyczy wszystkich umów na nim opartych!

- Podejście na świecie:
 - mały udział kredytów na zmienną stopę, zwłaszcza udzielanych konsumentom
 - xIBOR wykorzystywane głównie w pochodnych
 - skupienie na nowych stawkach ON (SOFR, SARON, SONIA, ESTER) opartych o międzybankowe transakcje depozytowe / repo



Wpływ na rynek w Polsce

Ryzyko stopy procentowej – bieżące wyzwania

