

## WYKORZYSTANIE WKŁADU WŁASNEGO W CHARAKTERZE INSTRUMENTU OGRANICZAJĄCEGO RYZIKO KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

### Wprowadzenie

W roku 2018 Europejski Kongres Finansowy wydał Rekomendację dotyczącą antycyklicznych działań profilaktycznych dla zrównoważonego rozwoju rynku nieruchomości<sup>1</sup>. Rekomendacja przestrzegała przed mogącymi pojawić się problemami na rynku nieruchomości, sygnalizowanym wzrostem wolumenu kredytów mieszkaniowych powiązanych z silnym wzrostem cen nieruchomości. Jako środek zapobiegawczy Rekomendacja proponowała kilka posunięć profilaktycznych z wykorzystaniem wskaźnika LtV. Niestety, żadna z przedstawionych w 2018 roku propozycji nie została wykorzystana, a wskaźnik LtV nadal powiązany jest wyłącznie z wysokością wymaganego wkładu własnego dla kredytu mieszkaniowego. Żadna regulacja nie wykorzystuje jego silnie antycyklicznych właściwości, czyli spotykanego na świecie a dawno nieobserwowanego na polskim rynku spadku wartości nieruchomości.

Z danych KNF wynika, że w roku 2020 banki dość rygorystycznie rozpatrywały wnioski kredytowe, ale jednocześnie posługiwały się liberalnymi kryteriami.<sup>2</sup> W marcu 2020 roku nastąpiła duża obniżka stóp NBP, niemal do zera. Rok później zaczęła szybko rosnąć inflacja. W efekcie ceny na rynku nieruchomości zaczęły szybko wzrastać, ponieważ wyjątkowo tani kredyt, łatwo dostępny dla osób o niższych dochodach, przełożył się na silny wzrost popytu. W dodatku Sejm, chcąc ułatwić gorzej sytuowanym rodzinom kupno własnego mieszkania przyjął Ustawę o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym, która między innymi pozwala zastąpić wymagany wkład własny gwarancją BGK, co daje możliwość kredytowania kosztów nieruchomości w 100%.<sup>3</sup> Wiadomo, że jakość kredytów mieszkaniowych zaczyna się pogarszać kilka lat po ich zaciągnięciu. Najszybciej uwidoczni się to w przypadku klientów, którym udzielono kredytu na granicy ich zdolności kredytowej, a ewentualny wzrost wynagrodzeń nie nadąży za wzrostem rat kredytowych. Ryzykiem tym można zarządzać o ile nie nastąpi stagnacja lub recesja na rynku nieruchomości.

Ustawodawca, bez wątpienia kierując się godnymi pochwały pobudkami chciał wesprzeć gorzej sytuowane rodziny, które chcą zaciągnąć kredyt mieszkaniowy. Niestety, wybrał rozwiązanie, które jest procykliczne, a wprowadzone w tym momencie może w dalszej perspektywie zwiększyć ryzyko systemowe. W dodatku, jak to podkreśla w swej opinii NBP, niemożność zastosowania jednego z podstawowych instrumentów ograniczających tempo akcji kredytowej, czyli wymaganie zwiększenia wkładu własnego wbrew ustawie może utrudniać sprawowanie skutecznego nadzoru makroostrożnościowego, a zwłaszcza przeciwdziałanie powstaniu bańki cenowej. Co gorsza, zniesienie wkładu własnego oznacza konieczność zaciągnięcia kredytu na 100%, zamiast 80% kosztu nieruchomości. Wielu gorzej sytuowanych rodzin nie będzie stać na wyższe raty i nie skorzystają z dobrodziejstw ustawy<sup>4</sup>.

## Rekomendacje

- Wykonanie Rekomendacji EKF z roku 2018 w takim zakresie, jaki nie jest sprzeczny z postanowieniami Ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym. W szczególności, przy wykorzystaniu rozwiązań stosowanych w innych krajach, opracowanie antycyklicznej regulacji wykorzystującej parametr  $LTV^5$ , która ograniczałaby ryzyko systemowe;
- Opracowanie rekomendacji dla banków mającej na celu ograniczenie ryzyka kredytów mieszkaniowych bez wkładu własnego, na przykład poprzez wprowadzenie wymogu podwyższonej zdolności kredytowej w razie braku wkładu własnego ze szczególnym uwzględnieniem wpływu ewentualnego wzrostu stóp procentowych na zmniejszanie się zdolności kredytowej klientów;
- Uzupelnienie Narodowego Programu Mieszkaniowego o mechanizmy, zachęty i instrumenty wspomagające i skłaniające do długookresowego oszczędzania na wkład własny co zmniejszałoby ekspozycje kredytowe kredytobiorców, uczyłoby ich z wyprzedzeniem sposobów radzenia sobie z koniecznością regularnego spłacania rat kredytu;
- Opracowanie instytucjonalnych rozwiązań wspomagających systematyczne oszczędzanie z przeznaczeniem na wkład własny, na przykład z wykorzystaniem koncepcji kas mieszkaniowych;
- Wypracowania kompleksowych mechanizmów edukacji finansowej oraz systemów wsparcia i gwarancji dla wybranych grup uwzględniających potencjalne ryzyka związane ze wzrostem stóp procentowych, brakiem wkładu własnego (gwarancja wkładu własnego), oraz ewentualnego spadku wartości zabezpieczenia tak aby realizując cele społecznie uniknąć pozostawiania ryzyk systemowych po stronie kredytobiorców lub sektora bankowego.

---

<sup>1</sup> [http://efcongress.com/wp-content/uploads/2020/02/rekomendacja\\_ekf\\_2018\\_antycykliczne\\_dziaania\\_profilaktyczne\\_dla\\_zrwnowaonego\\_rozwoju\\_ryнку\\_nieruchomoci\\_o.pdf](http://efcongress.com/wp-content/uploads/2020/02/rekomendacja_ekf_2018_antycykliczne_dziaania_profilaktyczne_dla_zrwnowaonego_rozwoju_ryнку_nieruchomoci_o.pdf)

<sup>2</sup> Z danych KNF za rok 2020 wynika, że banki odrzucają więcej wniosków kredytowych. Choć w roku 2020 złożono wnioski o łącznej wartości większej niż w roku 2019, łączna wartość zaakceptowanych wniosków w roku 2020 była mniejsza niż rok wcześniej. Z danych nadzoru wynika również, że:

- W roku 2019 udzielono 100 tysięcy kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę 25,2 miliarda złotych (średni kredyt wyniósł 252 tysiące złotych). Rok później, gdy RPP obniżyła stopy procentowe niemal do zera, było to: 110 tysięcy kredytów o łącznej wartości 30,5 miliarda złotych (średnia 277 tysięcy złotych). W ciągu roku przeciętny kredyt wzrósł o 10% co jest wartością porównywalną ze wzrostem cen nieruchomości (8%). Według danych GUS, w tym samym okresie przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej wzrosło zaledwie o 5%.
- Choć o akceptację wniosku kredytowego w roku 2020 było trudniej niż rok wcześniej, banki przyjmują nazbyt liberalne kryteria przy ocenie zdolności kredytowej. Zakładają bardzo niskie koszty utrzymania, co automatycznie poprawia zdolność kredytową. W roku 2020 blisko dwie trzecie kredytów mieszkaniowych udzielono przy założeniu, że koszty utrzymania w momencie przyznania kredytu nie przekraczają 1,5 krotności minimum socjalnego. Pozostałych (ponad jedna trzecia portfela) udzielono przy założeniu kosztów utrzymania na poziomie minimum socjalnego lub niższym.
- Przeciętna wartość parametru DSTI (stosunek sumy rat kredytowych do wynagrodzenia) w roku 2020 mieściła się w przedziale 20%.30%, natomiast średnia ważona dla sektora bankowego wyniosła 29%. Jednak ponad jedną czwartą portfela ubiegłorocznych kredytów stanowiły kredyty z DSTI większym niż 40%. Są one potencjalnie najbardziej wrażliwe w przypadku wzrostu kosztów utrzymania, zarówno z powodu inflacji, jak i wzrostu stóp procentowych.
- Pomimo znacznej obniżki stóp procentowych w marcu 2020 roku, wartość kredytów zagrożonych na koniec roku 2020 w porównaniu z końcem roku 2019 wzrosła z 2,3% do 2,5% wartości portfela kredytów mieszkaniowych.

<sup>3</sup> Z uzasadnienia Ustawy wynika, że: *Podstawowym jej celem jest poprawa stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez eliminację bariery braku własnych środków stanowiących wymagany przez bank wkład własny przy udzielaniu kredytu hipotecznego.* Dzięki ustawie kredytobiorcy, którzy nie zgromadzili wkładu własnego, mogą zaciągnąć kredyt w pełnej wysokości, o ile ich zdolność kredytowa jest odpowiednio wyższa. Należy jednak zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- Możliwość zaciągania kredytu mieszkaniowego z gwarantowanym wkładem własnym zwiększa ryzyko kredytowe, ponieważ kredytobiorca, zwłaszcza w początkowym okresie spłaty kredytu, nie będzie zabezpieczony przed spadkiem wartości zabezpieczenia.
- Gwarantowanie wkładu własnego preferuje kredytobiorców o wyższych zasobach finansowych, czyli o wyższej zdolności kredytowej, umożliwiającej pełne kredytowanie nieruchomości, którzy jednak nie zadbali o uprzednie zgromadzenie wkładu własnego. Gdy kredytowanie nieruchomości jest łatwiejsze, decyzje o kupnie mieszkania mogą być częściej podejmowane pochopnie, zwłaszcza że wobec braku wkładu własnego kredytobiorca unika angażowania własnych środków finansowych.
- Kredytobiorcy bez wkładu własnego, o finansowych zasobach zbyt niskich by zaciągnąć kredyt w pełnej wysokości i tak nie zdołają zaciągnąć kredytu mieszkaniowego. Wynika to chociażby ze znajdującej się powyżej analizy.
- Konieczność zgromadzenia wkładu własnego sprawia, że trudniej jest o kredyt mieszkaniowy, co ogranicza popyt. W efekcie spada on stopniowo, a wraz z nim ceny. Proponowane ostatnio środki administracyjne (na przykład kataster w przypadku drugiego i kolejnych mieszkań), mogą skłaniać inwestorów do sprzedaży posiadanych nieruchomości, co może łatwo doprowadzić do szybkiego ich wyzbywania się, gwałtownego spadku cen, a w konsekwencji – do kryzysu na rynku nieruchomości.
- Instytucja gwarantowanego wkładu własnego przekreśla możliwość stosowania go w charakterze antycyklicznego instrumentu makroostrożnościowego ponieważ pewna część rynku nie będzie wrażliwa na jakiegokolwiek regulacje dotyczące wkładu własnego.
- Znika ważny instrument wspomagający długoterminowe oszczędzanie.

<sup>4</sup> Przykładowa, gorzej sytuowana rodzina w liczbach:

W roku 2020 średnie wynagrodzenie wynosiło 5167 złotych, minimum socjalne dla małżeństwa z dzieckiem w wieku przedszkolnym było równe 3128 złotych. Załóżmy, że w roku 2020 małżeństwo, które zarabiało 6000 złotych miesięcznie (netto 4318 złotych) chciało kupić mieszkanie o powierzchni 40 metrów kwadratowych. Ponieważ średnia cena metra wynosiła wówczas 7888 złotych, koszt mieszkania wynosił 315 tysięcy złotych. Małżeństwo dysponowało 20% wkładem własnym, musiało zatem zaciągnąć kredyt w wysokości 250 tysięcy złotych. Zakładając okres spłaty 25 lat, marżę w równą ówczesnej średniej: 2,2% i stawkę WIBOR 3M równą 0,23% rata takiego kredytu wyniosłaby 1110 złotych, a parametr DSTI byłby równy 25,7%. Po opłaceniu raty małżeństwu zostałyby do dyspozycji 3208 złotych, czyli o 80 złotych więcej, niż wynosiło wówczas minimum socjalne. Z danych KNF wynika, że niektóre banki zaakceptowałyby taki poziom zarobków i kredyt zostałby udzielony. Gdyby kredyt został udzielony na 30 lat, rata byłaby niższa o 130 złotych i nadwyżka ponad minimum socjalne wzrosłaby do 210 złotych. Nawet jeśli przyjąć, że rodzinie udaje się dorobić dorywczo, albo że może liczyć na pomoc rodziny, nie da się dodatkowego dochodu uznać za stabilny. Ta symulacja pokazuje, że część kredytów udzielonych w roku 2020 jest obciążona bardzo wysokim ryzykiem kredytowym.

Rok 2021 przyniósł wzrost inflacji, wzrost średniego wynagrodzenia, oraz podwyżkę stóp procentowych. Wzrost średniego wynagrodzenia w roku 2021 był niemal dokładnie równy inflacji, ale WIBOR 3M wzrósł z 0,23% do 1,61%. Znaczy to, że dla kredytu na 25 lat rata wzrosłaby do 1294 złotych, a dla 30-letniego – do 1166 złotych. W przypadku analizowanego małżeństwa, kwota pozostała do dyspozycji po opłaceniu raty kredytu, nawet po uwzględnieniu wzrostu minimum socjalnego w I kwartale 2021 do 3210 złotych, bez względu na okres zapadalności byłaby mniejsza, niż minimum socjalne.

Przy zdolności kredytowej wynoszącej 250 tysięcy złotych, gdyby nie mieli środków na wkład własny, Ustawa o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym nic by im nie dała i stać by ich było na mieszkanie o powierzchni zaledwie 32 metrów kwadratowych.

<sup>5</sup> Za najbardziej skuteczną i uniwersalną uważana jest regulacja dotycząca stosunku kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan to Value – LtV). Odpowiednio dostosowana do problemów może służyć wielu celom:

- Zabezpiecza kredytobiorcę przed spadkiem wartości zabezpieczenia. Rynek nieruchomości na ogół zachowuje się dość stabilnie, ale pod wpływem czynników zewnętrznych ceny nieruchomości mogą znacznie spadać. Dla przykładu: według danych NBP, po upadku banku Lehman Brothers średnia cena metra kwadratowego na polskim rynku wtórnym w ciągu pięciu lat, między rokiem 2008 i 2013 spadła o 18%. Przy braku wkładu własnego LtV zaciągniętego w roku 2008 kredytu wzrosłoby powyżej 100%.
- Wymaga własnego zaangażowania finansowego. Im większe zaangażowanie, tym mniej pochopna decyzja o zaciągnięciu wieloletniego zobowiązania.
- Zmniejsza kwotę kredytu i jego ratę ponieważ zaangażowanie kredytobiorcy jest mniejsze o wkład własny.
- Wpływa stabilizująco na ceny nieruchomości. Zaciągnięcie kredytu wymaga zgromadzenia wkładu własnego. W konsekwencji spada popyt na rynku nieruchomości, co przekłada się na stopniową obniżkę cen.
  - Łagodzi szok, jakim może być skokowy wzrost obciążeń finansowych w momencie otrzymania mieszkania. Wkład własny można zacząć gromadzić z dużym wyprzedzeniem. Stanowi jednocześnie test zdolności do spłacania rat kredytu. Ktoś, kto nie jest w stanie regularnie oszczędzać na wkład własny, musi się liczyć z tym, że rat kredytu tym bardziej nie będzie w stanie spłacać.
  - Stosowana jako instrument makroostrożnościowy wykazuje działanie antycykliczne. Jeśli popyt na kredyt szybko rośnie, a wraz z nim rosną ceny nieruchomości, zwiększenie wymaganego wkładu własnego zmniejsza dostępność kredytu i prowadzi do uspokojenia rynku nieruchomości.