



Europejski Kongres Finansowy

Długoterminowe finansowanie kredytów hipotecznych

Kamil Liberadzki

Departament Rozwoju Regulacji

5-7 czerwca 2023 r.



Koncepcja długoterminowego finansowania kredytów hipotecznych

Model finansowania kredytów mieszkaniowych w Polsce generuje zwiększone ryzyko płynności i ryzyko stopy procentowej

Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce

- W Polsce kredyty hipoteczne stanowią **istotny składnik aktywów banków** (kredyty na nieruchomości mieszkalne stanowią 16,2% aktywów banków na koniec 2022 r.).
- Długoterminowe kredyty mieszkaniowe są głównie finansowane **krótkoterminowymi depozytami**.
- **Listy zastawne** stanowią **niewielką część** finansowania kredytów hipotecznych – łączny wolumen listów zastawnych na koniec grudnia 2022 r. był na poziomie 21 mld PLN, co stanowi **4,73% portfela kredytów na nieruchomości mieszkalne**.
- Polskie listy zastawne stanowią ok. **0,2% rynku europejskiego** (ECBC: *European Covered Bond Fact Book 2022*, dane na koniec grudnia 2021).

Nowe regulacje w zakresie zarządzania ryzykiem stopy procentowej w księdze bankowej (IRRBB)

Wysokie ryzyko stopy procentowej kredytów hipotecznych

- **Udział portfela kredytów hipotecznych oprocentowanych stałą lub okresowo stałą stopą procentową rośnie: 56,5%** w sprzedaży kredytów hipotecznych i **12,2%** w wartości bilansowej na koniec grudnia 2022 r.
- Potencjalne konwersje hipotek w CHF na kredyty w PLN oprocentowane stałą / okresowo stałą stopą procentową wpłyną na dalsze zwiększenie tego udziału.
- Rosnący udział kredytów hipotecznych oprocentowanych stałą lub okresową stałą stopą procentową **wpływa na wrażliwość wartości ekonomicznej kapitału (EVE)**.
- Konieczne jest odpowiednie dostosowanie metod zarządzania ryzykiem stopy procentowej, w szczególności poprzez dostosowanie struktury finansowania kredytów hipotecznych.
- Brak finansowania długoterminowego generuje **istotne ryzyko płynności**, które może się zmaterializować np. w przypadku zwiększonego odpływu depozytów.

W październiku 2022 r. został opublikowany pakiet IRRBB:

- **Wytyczne IRRBB i CSRRBB***,
- **RTS dotyczące metody standardowej IRRBB,**
- **RTS dotyczące nadzorczych testów wartości odstających.**
- Zwiększone wymogi dotyczące zarządzania ryzykiem stopy procentowej w księdze bankowej.
- Nowy test wartości odstających wprowadzający limit dla wrażliwości wyniku odsetkowego netto (NII).
- Przy obecnym modelu biznesowym banków w Polsce istnieje **wysokie ryzyko**, że test ten nie zostanie spełniony przez wiele banków, tj., **że wrażliwość NII będzie większa niż 2,5% kapitału Tier 1.**
- **Banki muszą podjąć działania w zakresie aktywnego zarządzania bilansem w kierunku zmniejszenia wrażliwości NII.**

*ryzyko spreadu kredytowego

Koncepcja długoterminowego finansowania kredytów mieszkaniowych

Listy zastawne są instrumentem, który pozwala jednocześnie mitygować ryzyko stopy procentowej i ryzyko płynności

- Zmuszenie banków do wydłużenia finansowania kredytów hipotecznych poprzez długoterminowe instrumenty dłużne, co ograniczy ryzyko stopy procentowej w portfelu bankowym i ryzyko płynności.
- Struktura finansowania kredytów hipotecznych oparta na długoterminowych instrumentach dłużnych (listy zastawne) jest stosowana w pozostałych wysoko rozwiniętych krajach w UE.
- W ramach bieżących prac EBA opracowywany jest Raport dotyczący monitorowania ryzyka płynności, w którym wskazuje się alternatywne wobec depozytu bankowego źródła finansowania działalności banków i wymienia się m.in. listy zastawne.
 - ✓ W obliczu wycofania się EBC z operacji TLTRO większego znaczenia nabierają listy zastawne jako źródło finansowania banków.
- Z krajów podobnych do Polski skokowej zmiany modelu finansowania kredytów hipotecznych dokonano na Węgrzech, gdzie m.in. wprowadzono wymogi dotyczące długoterminowego finansowania kredytów hipotecznych.



Wskaźnik finansowania długoterminowego

W celu **poprawy struktury finansowania kredytów hipotecznych** proponujemy wprowadzenie poniższego wskaźnika wyznaczanego na bazie skonsolidowanej (na poziomie krajowym):

$$\text{WFD} = \frac{\text{nadwyżka funduszy własnych nad wymogami kapitałowymi z buforami + instrumenty dłużne, pożyczki podporządkowane i pozycje zaliczone do MREL + instrumenty dłużne typu senior / senior non-preferred / podporządkowane niezaliczone do MREL ani do funduszy własnych* + listy zastawne**}}{\text{detaliczne kredyty mieszkaniowe}}$$

**w przypadku instrumentów zawierających opcję dla nabywcy uprawniającą do wcześniejszego wykupu instrumentu przed pierwotnie określonym terminem zapadalności instrumentu, termin zapadalności takich instrumentów powinien być określany analogicznie jak dla zobowiązań kwalifikowalnych w art. 72c ust. 2 CRR: w przypadku gdy instrument zawiera opcję wykupu możliwą do wykonania przez posiadacza przed pierwotnie określonym terminem zapadalności instrumentu, termin zapadalności instrumentu określa się jako najwcześniejszy termin, w którym posiadacz może wykonać opcję wykupu i zlecić wykup lub spłatę instrumentu.*

***wyemitowane przez podmioty Grupy listy zastawne wykazane w bilansie skonsolidowanym Grupy.*

Oczekiwane konsekwencje wprowadzenia wymogu długoterminowego finansowania kredytów mieszkaniowych

Detaliczne kredyty mieszkaniowe jako podstawa wymogu:

- Kredyty mieszkaniowe stanowią największą kategorię aktywów w bilansach banków w Polsce.
- Kredyty mieszkaniowe są w praktyce niepłynne (niezbywalne) w przeciwieństwie do obligacji, czyli powinny być finansowane stabilnymi zobowiązaniami.
- Kredyty deweloperskie na budynki mieszkalne oraz kredyty na nieruchomości komercyjne (CRE) mogą być przetransferowane do banku hipotecznego. Jednak kredyty deweloperskie nie mają zazwyczaj tak długoterminowego charakteru jak detaliczne kredyty mieszkaniowe, dlatego proponujemy je wyłączyć z mianownika wskaźnika WFD.
- W przyszłości można rozważyć uwzględnienie we wskaźniku kredytów na nieruchomości komercyjne (biurowce, centra handlowe, magazyny).

Konsekwencje:

- **Poprawi jakość zarządzania ryzykiem** – ograniczenie ryzyka płynności i ryzyka stopy procentowej. Bankom łatwiej będzie spełniać nowe normy nadzorcze. Emisja listów zastawnych działa jak swap stopy procentowej (IRS), co daje szansę na obniżenie kosztów hedgingu, a dodatkowo stabilizuje bazę finansowania.
- **Będzie wyzwaniem dla słabszych instytucji:** wejście banków w większym stopniu na rynek papierów dłużnych kosztem np. depozytów gwarantowanych spowoduje wzrost kosztów finansowania, aczkolwiek pozwoli obniżyć koszty hedgingu z wykorzystaniem derywatów.
- Mała „**pojemność**” krajowego rynku papierów dłużnych (denominowanych w lokalnej walucie) może spowodować wypełnianie części wymogu poprzez zadłużenie się banków na eurorynku, czyli w innej walucie niż PLN. Już obecnie banki wychodzą z emisjami papierów dłużnych (listów zastawnych i instrumentów kapitałowych) na eurorynek.
- **Szansa na rozwój krajowego rynku papierów dłużnych** i zatrzymanie oszczędności krajowych.

Poziom wskaźnika finansowania długoterminowego (WFD) na koniec marca 2023 roku

Dane w mln PLN na koniec marca 2023 roku

GRUPA (poziom skonsolidowany)	Nadwyżka funduszy własnych (1)	MREL (2)	Listy zastawne (3)	Kredyty dla gospodarstw domowych zabezpieczone hipoteką (4)	WFD (1+2+3)/4	Hipotetyczny WFD (full loaded MREL*)
Bank 1	11 620	3 720	10 182	101 205	25,2%	25,6%
Bank 2	5 275	0	415	54 290	10,5%	12,7%
Bank 3	12 855	5 922		48 813	38,5%	38,5%
Bank 4	1 987	4 231	4 413	49 000	21,7%	22,8%
Bank 5	-144	44		40 769	-0,2%	10,5%
Bank 6	8 077	105	703	58 348	15,2%	19,1%
Bank 7	4 114	836		24 466	20,2%	25,3%
Średnia ważona udziałem kredytów mieszkaniowych					19,7%	22,4%

Kredyty mieszkaniowe w sektorze bankowym **459 842**

Udział wybranych banków w rynku kredytów mieszkaniowych **82%**

*wymóg MREL na koniec 2022 r.

Poziom wskaźnika finansowania długoterminowego (WFD) wariant łagodny (Ł) / umiarkowany (U) / restrykcyjny (R)

Dane w mln PLN na koniec marca 2023 roku

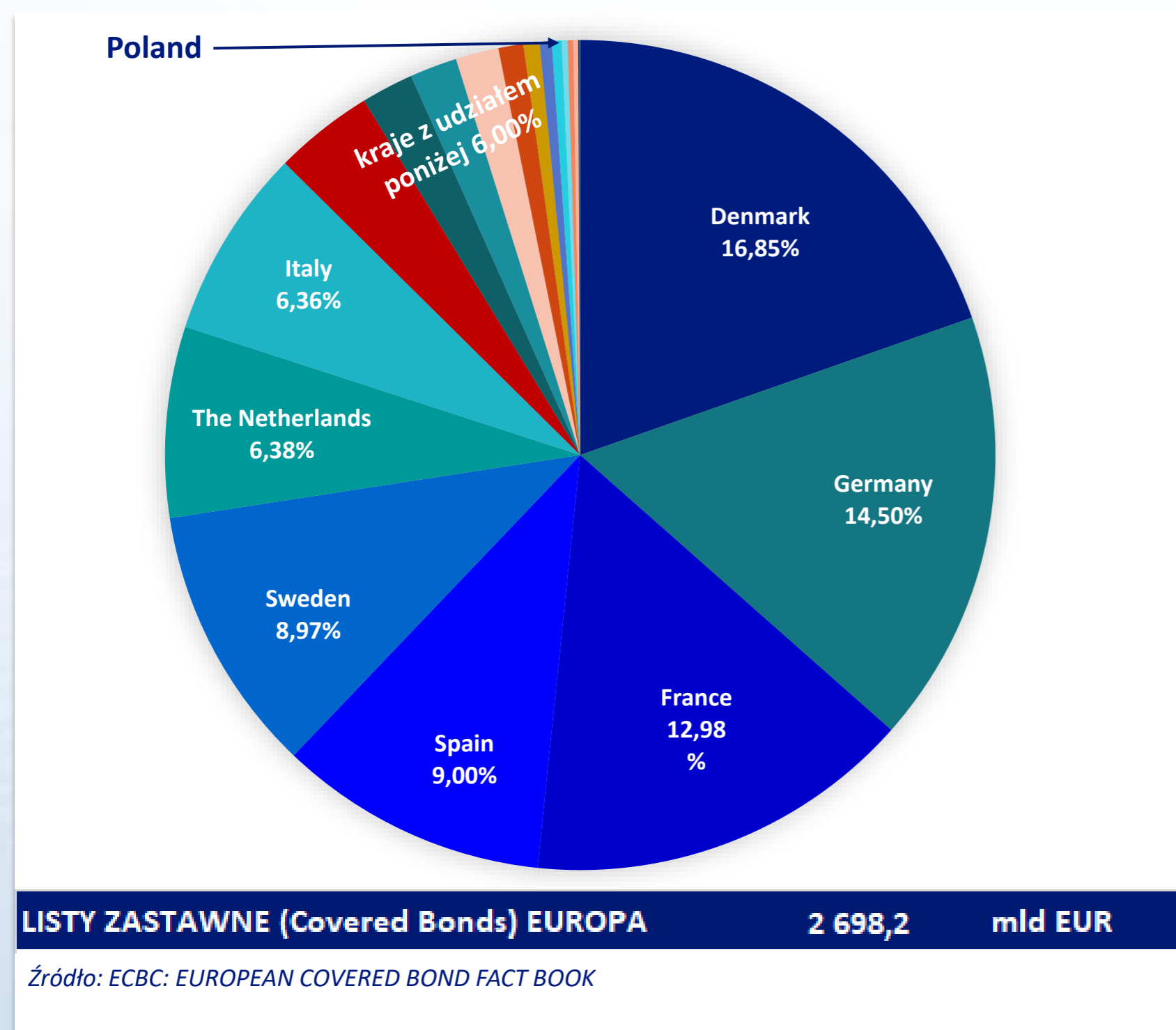
Wymagane zwiększenie długoterminowego finansowania (mln PLN)						
GRUPA (poziom skonsolidowany)	Nadwyżka funduszy własnych+ MREL+ listy zastawne (1)	Kredyty dla gospodarstw domowych zabezpieczone hipoteką (2)	WFD (1)/(2)	Wymagany poziom WFD (wariant łagodny) 20%	Wymagany poziom WFD (wariant umiarkowany) 40%	Wymagany poziom WFD (wariant restrykcyjny) 60%
Bank 1	25 522	101 205	25,2%	-	14 960	35 201
Bank 2	5 690	54 290	10,5%	5 168	16 026	26 884
Bank 3	18 777	48 813	38,5%	-	748	10 511
Bank 4	10 631	49 000	21,7%	-	8 969	18 769
Bank 5	-100	40 769	-0,2%	8 254	16 408	24 561
Bank 6	8 884	58 348	15,2%	2 785	14 455	26 124
Bank 7	4 951	24 466	20,2%	-	4 836	9 729
Razem				16 207	76 401	151 779



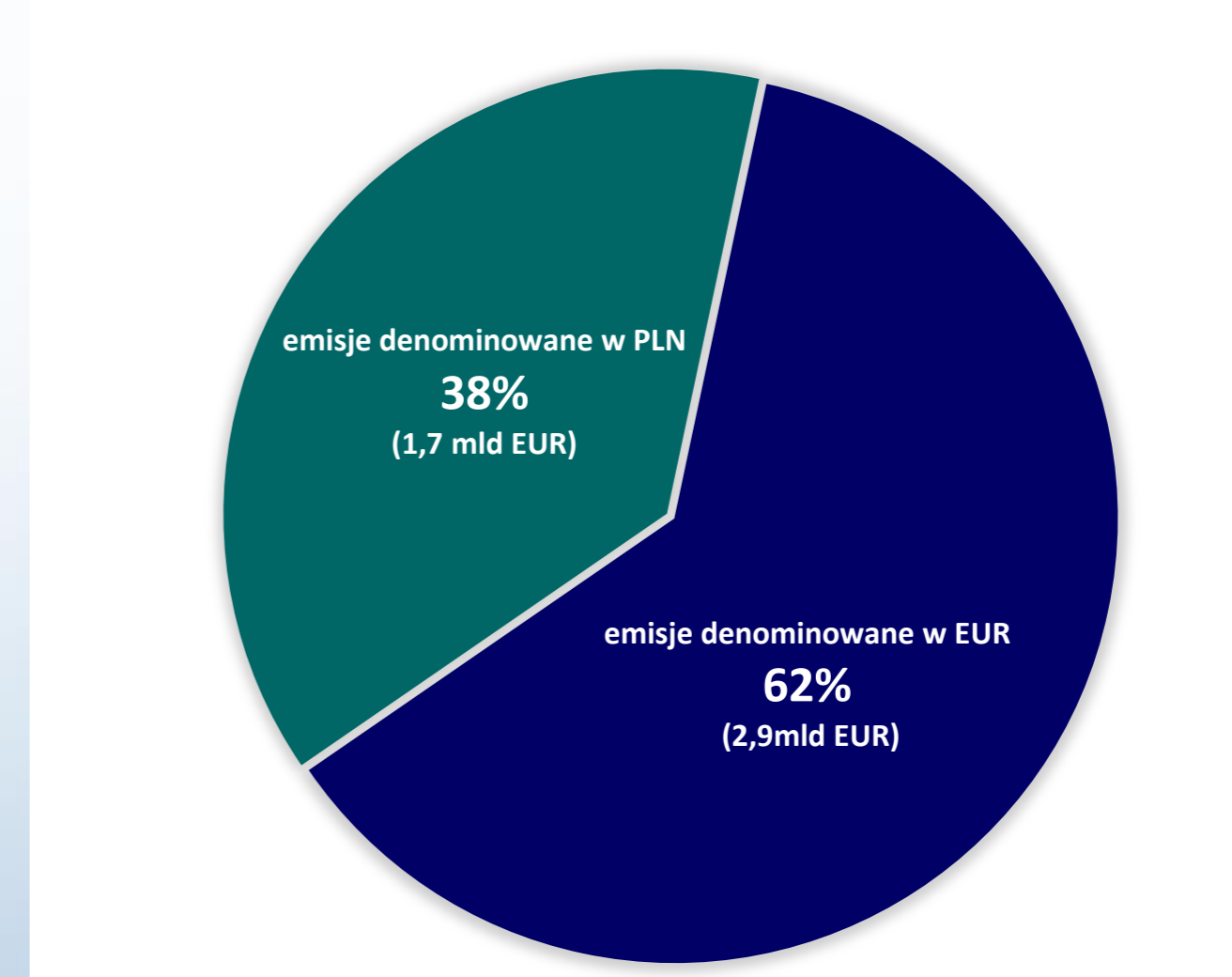
Rynek listów zastawnych

Struktura emisji listów zastawnych w Europie oraz w Polsce (2022)

Udział procentowy krajów emitentów listów zastawnych w Europie



Struktura walutowa polskich emisji listów zastawnych

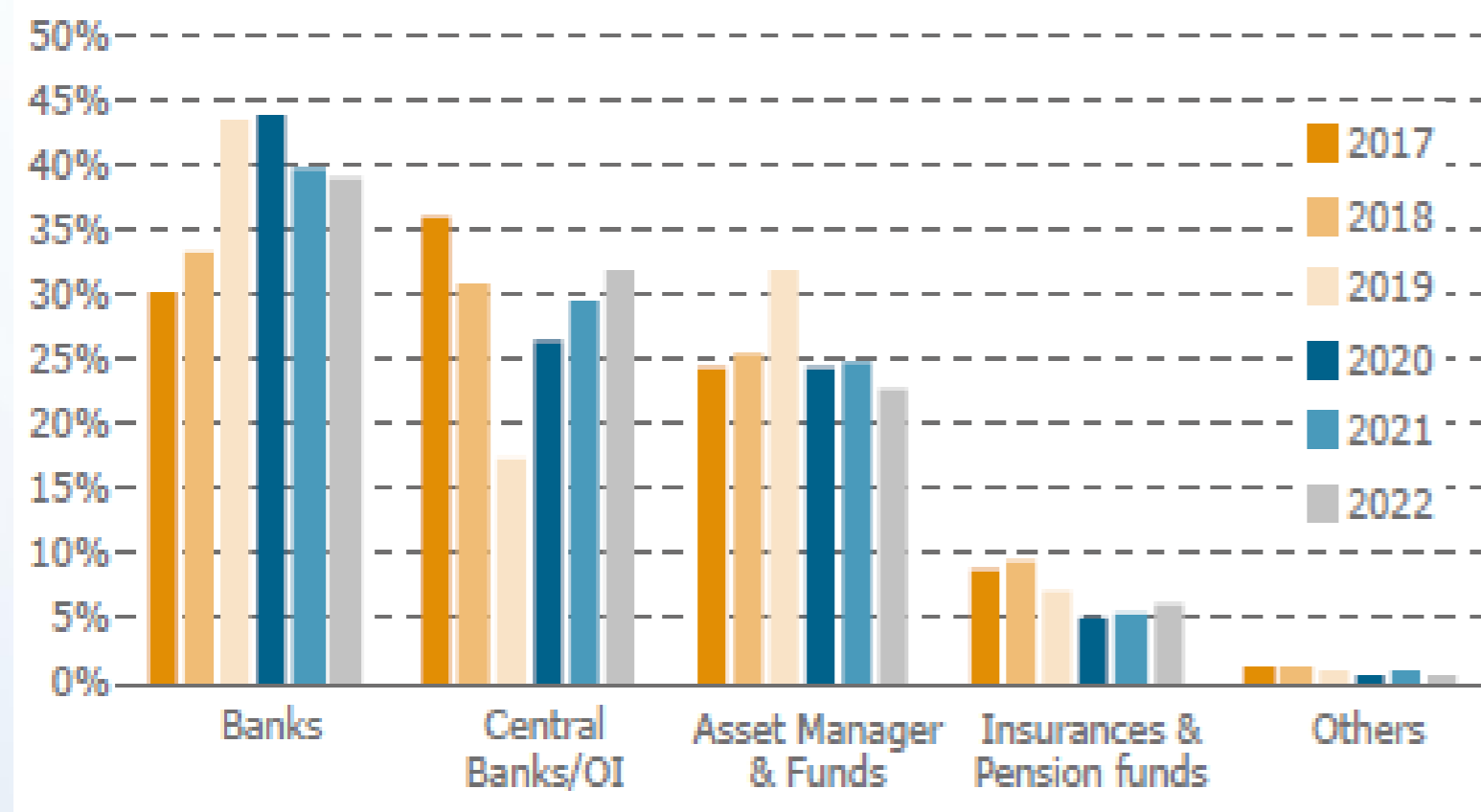


Struktura emisji listów zastawnych w Polsce			
nazwa emitenta	wartość nominalna emisji		
łączna wartość emisji w PLN:	1 765,1	mIn EUR	38,2%
	8 296,0	mIn PLN	
łączna wartość emisji w EUR:	2 855,9	mIn EUR	61,8%
	13 422,7	mIn PLN	
łączna wartość wszystkich emisji:	4 621,0	mIn EUR	100,0%
	21 718,7	mIn PLN	

źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazywanych do UKNF

Nabywcy listów zastawnych - struktura rynku w Europie (2022)

Rodzaje podmiotów inwestujących w listy zastawne w Europie



źródło: ECBC: EUROPEAN COVERED BOND FACT BOOK.

Alokacja listów zastawnych ze względu na rodzaj inwestora (Europa)			
	2009	2015	2022
Banki komercyjne	35,0%	35,0%	40,3%
Banki centralne	9,0%	31,0%	29,8%
Zarządzający aktywami	37,0%	26,0%	23,3%
Fundusze emerytalne oraz zakłady ubezpieczeń	14,0%	6,0%	5,8%
Klienci Korporacyjni	5,0%	2,0%	0,8%
	100%	100%	100%

źródło: opracowanie własne na podstawie: EBA REPORT ON COVERED BONDS RECOMMENDATIONS ON HARMONISATION OF COVERED BOND 20 DECEMBER 2016 oraz ECBC EUROPEAN COVERED BOND FACT BOOK.

Całkowita wartość aktywów - zarządzający aktywami (Total AM):	31 490,0 mld EUR
Całkowita wartość listów zastawnych:	2 698,2 mld EUR
Udział asset managers w całkowitej wartości listów zastawnych:	23,3%
Wartość listów zastawnych w Total AUM:	628,7 mld EUR
udział listów zastawnych w Total AM:	2,0%

Całkowita wartość aktywów funduszy inwestycyjnych:	21 900,0 mld EUR
udział funduszy inwestycyjnych w Total AUM:	69,5%
Całkowita wartość listów zastawnych:	2 698,2 mld EUR
Udział funduszy inwestycyjnych w całkowitej wartości listów zastawnych:	16,2%
Wartość listów zastawnych w aktywach funduszy inwestycyjnych:	437,2 mld EUR
udział listów zastawnych w aktywach funduszy inwestycyjnych:	2,0%

Całkowita wartość aktywów banków europejskich:	39 935,8 mld EUR
całkowita wartość listów zastawnych:	2 698,2 mld EUR
udział listów zastawnych będących w aktywach banków europejskich jako procent całkowitej wartości listów zastawnych:	40,3%
wartość listów zastawnych w aktywach banków europejskich:	1 087,4 mld EUR
szacowany udział listów zastawnych będących w aktywach banków jako procent wartości aktywów banków:	2,7%

Całkowita wartość aktywów zakładów ubezpieczeń:	8 537 mld EUR
Całkowita wartość listów zastawnych:	2 698 mld EUR
Udział zakładów ubezpieczeń w całkowitej wartości listów zastawnych:	5,8%
Wartość listów zastawnych w aktywach zakładów ubezpieczeń:	156 mld EUR
Udział listów zastawnych w aktywach zakładów ubezpieczeń:	1,8%

Nabywcy listów zastawnych - struktura rynku w Polsce (2022)

listy zastawne w aktywach zakładów ubezpieczeń w Polsce	
Całkowita wartość aktywów zakładów ubezpieczeń:	201 632 mln PLN
całkowita wartość krajowych listów zastawnych:	21 719 mln PLN
wartość krajowych listów zastawnych denominowanych w PLN:	8 296 mln PLN
wartość krajowych listów zastawnych w aktywach zakładów ubezpieczeń:	666 mln PLN
udział listów zastawnych będących w aktywach zakładów ubezpieczeń w odniesieniu do całkowitej wartości krajowych listów zastawnych:	3,1%
udział listów zastawnych będących w aktywach zakładów ubezpieczeń w odniesieniu do wartości krajowych listów zastawnych denominowanych w PLN:	8,0%
udział listów zastawnych w aktywach zakładów ubezpieczeń:	0,3%
zakładany docelowy udział listów zastawnych będących w aktywach zakładów ubezpieczeń jako procent całkowitej wartości aktywów zakładów ubezpieczeń:	1,8%
wartość krajowych listów zastawnych w aktywach zakładów ubezpieczeń przy zakładanym docelowym udziale listów zastawnych w aktywach zakładów ubezpieczeń:	3 629 mln PLN

listy zastawne w aktywach banków komercyjnych w Polsce	
Całkowita wartość aktywów banków krajowych:	2 437 042,3 mln PLN
wartość krajowych listów zastawnych w aktywach banków krajowych:	3 485,8 mln PLN
całkowita wartość krajowych listów zastawnych:	21 718,7 mln PLN
całkowita wartość krajowych listów zastawnych denominowanych w PLN:	8 296,0 mln PLN
udział listów zastawnych będących w aktywach banków jako procent całkowitej wartości listów zastawnych:	16,0%
udział listów zastawnych będących w aktywach banków jako procent wartości listów zastawnych denominowanych w PLN:	42,0%
udział listów zastawnych będących w aktywach banków jako procent całkowitej wartości aktywów banków krajowych:	0,1%
zakładany docelowy udział listów zastawnych będących w aktywach banków jako procent całkowitej wartości aktywów banków krajowych:	2,7%
wartość krajowych listów zastawnych w aktywach banków krajowych przy zakładanym docelowym udziale listów zastawnych w aktywach banków:	66 357,1 mln PLN

listy zastawne w aktywach polskich funduszy inwestycyjnych	
całkowita wartość funduszy inwestycyjnych (łącznie z PPK)	276 400,0 mln PLN
całkowita wartość krajowych listów zastawnych	21 718,7 mln PLN
wartość krajowych listów zastawnych denominowanych w PLN	8 296,0 mln PLN
szacowana wartość listów zastawnych w aktywach funduszy inwestycyjnych	2 364,2 mln PLN
szacowany udział listów zastawnych będących w aktywach funduszy inwestycyjnych jako procent całkowitej wartości listów zastawnych	10,9%
szacowany udział listów zastawnych będących w aktywach funduszy inwestycyjnych jako procent wartości listów zastawnych denominowanych w PLN	28,5%
szacowany udział listów zastawnych w aktywach wszystkich funduszy inwestycyjnych	0,9%
zakładany docelowy udział listów zastawnych będących w aktywach funduszy inwestycyjnych jako procent całkowitej wartości aktywów funduszy inwestycyjnych	2,0%
wartość krajowych listów zastawnych w aktywach funduszy inwestycyjnych przy zakładanym docelowym udziale listów zastawnych w aktywach funduszy inwestycyjnych	5 518,3 mln PLN

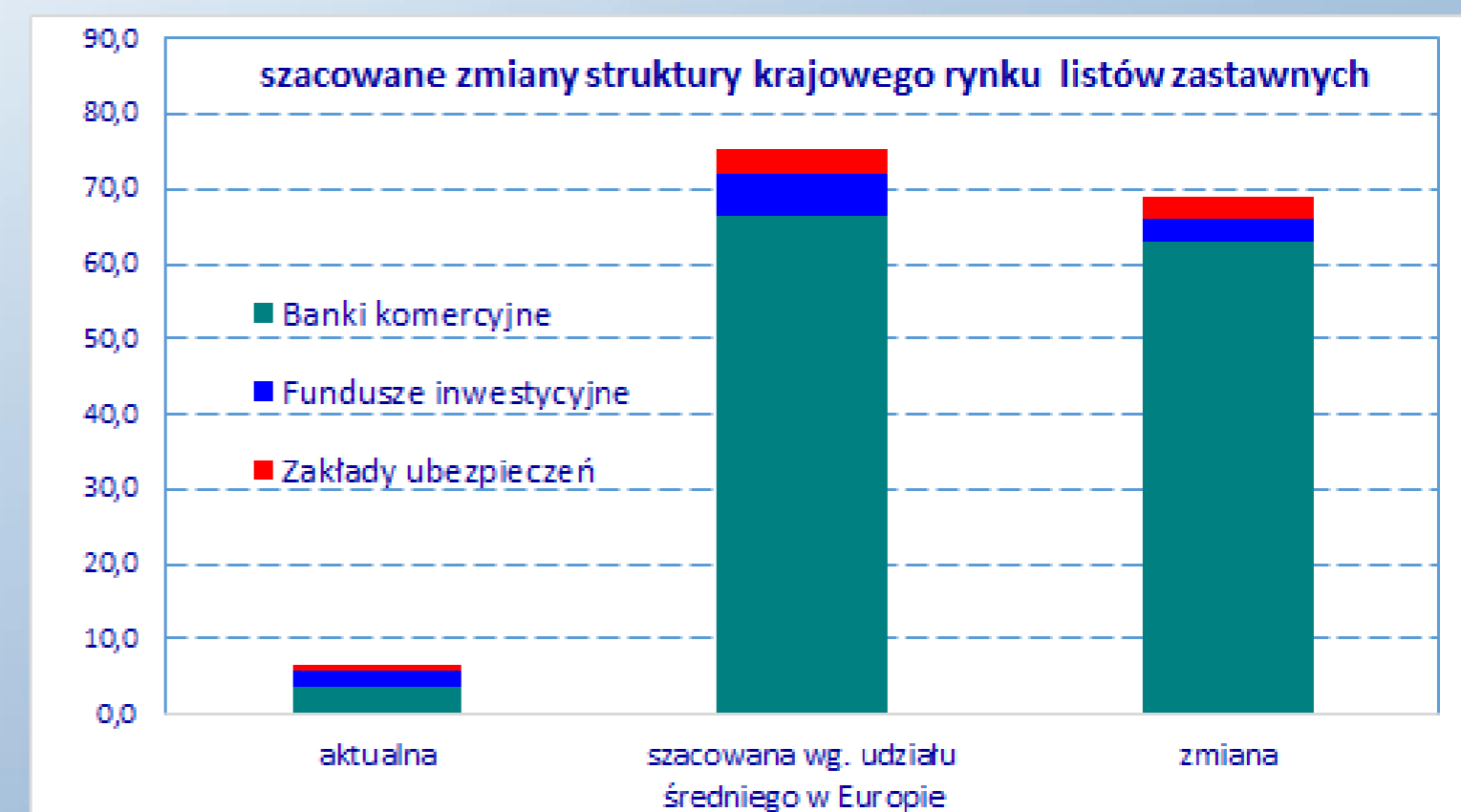
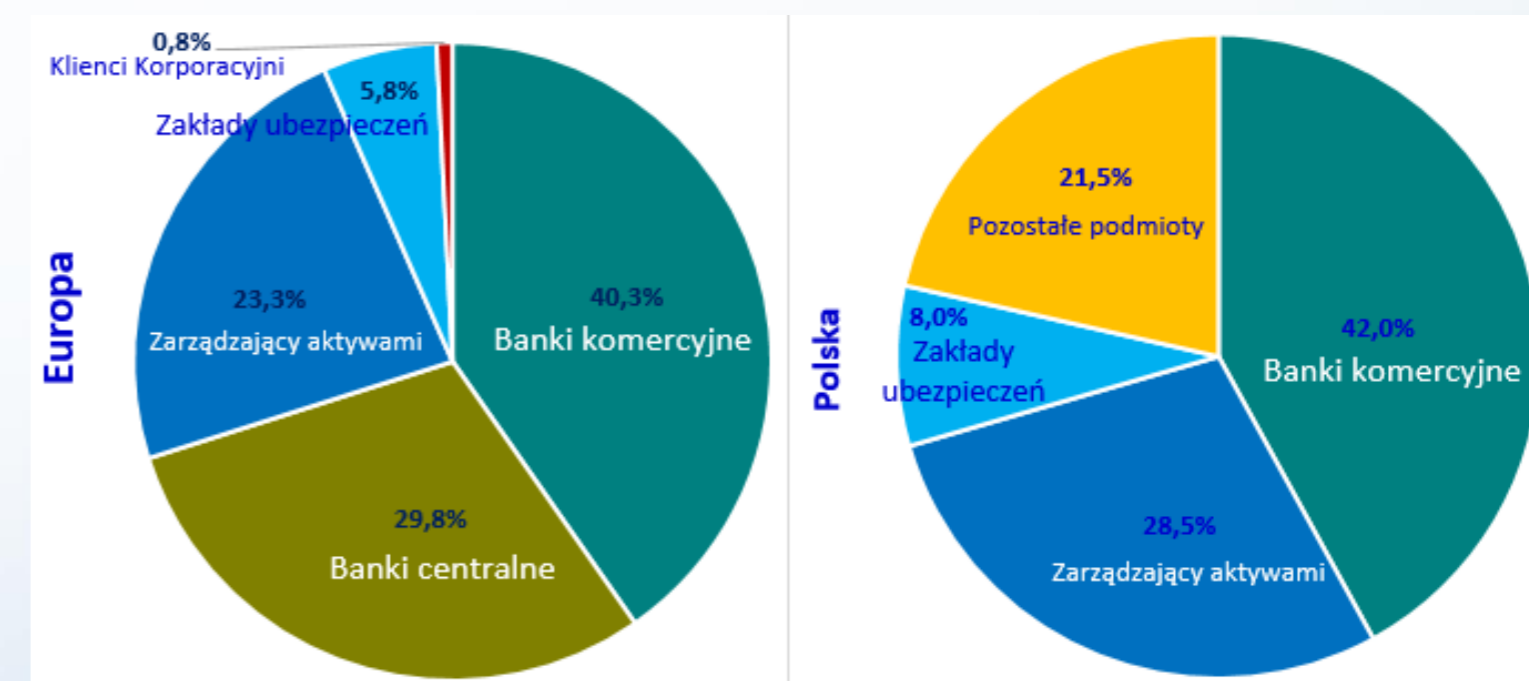


Struktura krajowego i europejskiego rynku listów zastawnych (2022) oraz szacowane zmiany struktury rynku krajowego

Alokacja listów zastawnych ze względu rodzaj inwestora Europa vs Polska			
	Europa	Polska (wszystkie emisje)	Polska (emisje w PLN)
Banki komercyjne	40,3%	16,0%	42,0%
Banki centralne	29,8%	n.a.	n.a.
Zarządzający aktywami	23,3%	10,9%	28,5%
Fundusze emerytalne oraz zakłady ubezpieczeń	5,8%	3,1%	8,0%
Klienci Korporacyjni	0,8%	n.a.	n.a.
Pozostałe podmioty ¹⁾	-	70,0%	21,5%
	100%	100%	100%

1) głównie podmioty zagraniczne

Szacowane zmiany struktury krajowego rynku nabywców listów zastawnych						
	udział w aktywach [%]		wartość listów zastawnych [mld PLN]			
	aktualny Polska	średni Europa	aktualna	szacowana wg. udziału średniego w Europie	zmiana	zmiana [%]
Banki komercyjne	0,1%	2,7%	3,5	66,4	62,9	1904%
Fundusze inwestycyjne	0,9%	2,0%	2,4	5,5	3,2	233%
Zakłady ubezpieczeń	0,3%	1,8%	0,7	3,6	3,0	545%
			6,5	75,5	69,0	1159%



Listy zastawne w Polsce - wybrane wnioski i propozycje

- Wprowadzenie wymogu emisji listów zastawnych pokrywających część wartości udzielonych kredytów hipotecznych skutkować będzie zwiększeniem podaży tych instrumentów finansowych.
- Należy dążyć do tego ażeby zwiększona podaż listów zastawnych została zaabsorbowana głównie przez rynek krajowy poprzez:
 - podmioty, które aktualnie już inwestują w listy zastawne (banki, fundusze inwestycyjne, zakłady ubezpieczeń),
 - zaangażowanie nowych podmiotów/segmentów (NBP, klienci detaliczni).
- Włączenie zagranicznych instytucji finansowych w proces nabywania krajowych listów zastawnych - zgodnie z polityką EBOR zawartą w Strategii dla Polski 2018-2023 oraz zwiększenia oferty produktów kapitałowych i niszowych produktów finansowych w tym listów zastawnych, promocja tych instrumentów w Polsce z wykorzystaniem partycypacji w zakupie części emisji przez EBOR.
- Zrównanie zasad funkcjonowania podatku bankowego w odniesieniu do listów zastawnych oraz obligacji skarbowych.

Listy zastawne w Polsce - wybrane wnioski i propozycje

- Wprowadzenie przez NBP jednoznacznych i transparentnych zasad przyjmowania listów zastawnych, jako zabezpieczenie dla transakcji repo oraz ustalenie poziomu haircut'ów w zależności od terminu zapadalności do poziomów porównywalnych z poziomami stosowanymi przez ECB (2,5% - 3,0%).
- Wprowadzenie szybkiej ścieżki legislacyjnej do tworzenia krajowych portfelowych funduszy inwestycyjnych zamkniętych (będących odpowiednikiem ETF) oraz utworzenie indeksu krajowych listów zastawnych mogącego być bazą dla funduszy portfelowych oraz indeksowych.
- Utworzenie odrębnej kategorii w klasyfikacji IZFIA (fundusze dłużne hipoteczne) – umożliwienie odrębnego klasyfikowania funduszy indeksowych oraz portfelowych zbudowanych w oparciu o indeks listów zastawnych a także „zwykłych” funduszy obligacyjnych, w których udział listów zastawnych byłby dominujący i nieklasyfikowanie ich jako funduszy obligacji korporacyjnych.
- Utworzenie kategorii listów zastawnych przeznaczonych dla inwestorów detalicznych (detalicznych listów zastawnych).
- Rozważenie wprowadzenia przepisów obligujących fundusze zdefiniowanej daty PPK do inwestowania w listy zastawne w ramach części dłuższej portfela (np. jako minimalny udział listów zastawnych w części dłuższej portfela inwestycyjnego).

Dziękuję za uwagę

Kamil Liberadzki

Departament Rozwoju Regulacji

Tel. +48 22 262 48 14

drd@knf.gov.pl

Piękna 20, 00-549 Warszawa

www.knf.gov.pl