

Czynniki determinujące sytuację na rynku kredytów mieszaniowych (indywidualnych i deweloperskich)



Paweł Siwek

EMMERSON FINANSE S.A.

EMMERSON

FINANSE

EMMERSON FINANSE S.A. – cele

Emmerson Finanse S.A. to spółka wchodząca w skład **Grupy Emmerson** – lidera w sektorze obrotu nieruchomościami na polskim rynku.

Podstawowe cele spółki:

- ➔ zapewnienie najwyższej jakości usług finansowych, głównie w zakresie finansowania nieruchomości
- ➔ wspieranie naszych partnerów poprzez wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań i produktów odpowiadających ich wymaganiom.

EMMERSON FINANSE S.A. – główne obszary działalności

- ⇒ kredyty hipoteczne dla osób fizycznych
- ⇒ kredyty inwestycyjne i komercyjne
- ⇒ kredyty gotówkowe
- ⇒ produkty inwestycyjne – planowane w dalszej fazie działalności
- ⇒ ubezpieczenia
- ⇒ **specjalne produkty dedykowane**

EMMERSON FINANSE S.A. – opis spółki

Nasza kadra

- ➔ osoby z kilkunastoletnim doświadczeniem na rynku nieruchomości i w sektorze bankowym
- ➔ doradcy finansowi – co najmniej kilkuletnie doświadczenie w zakresie sprzedaży produktów bankowych (specjalizacja kredyty hipoteczne), znajomość procedur

Podstawowe cele spółki:

- ➔ własne przedstawicielstwa w oparciu o placówki macierzyste Emmerson S.A. – obecnie w: Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Poznaniu, Wrocławiu, Gorzowie Wielkopolskim

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Podsumowanie sytuacji rynkowej:

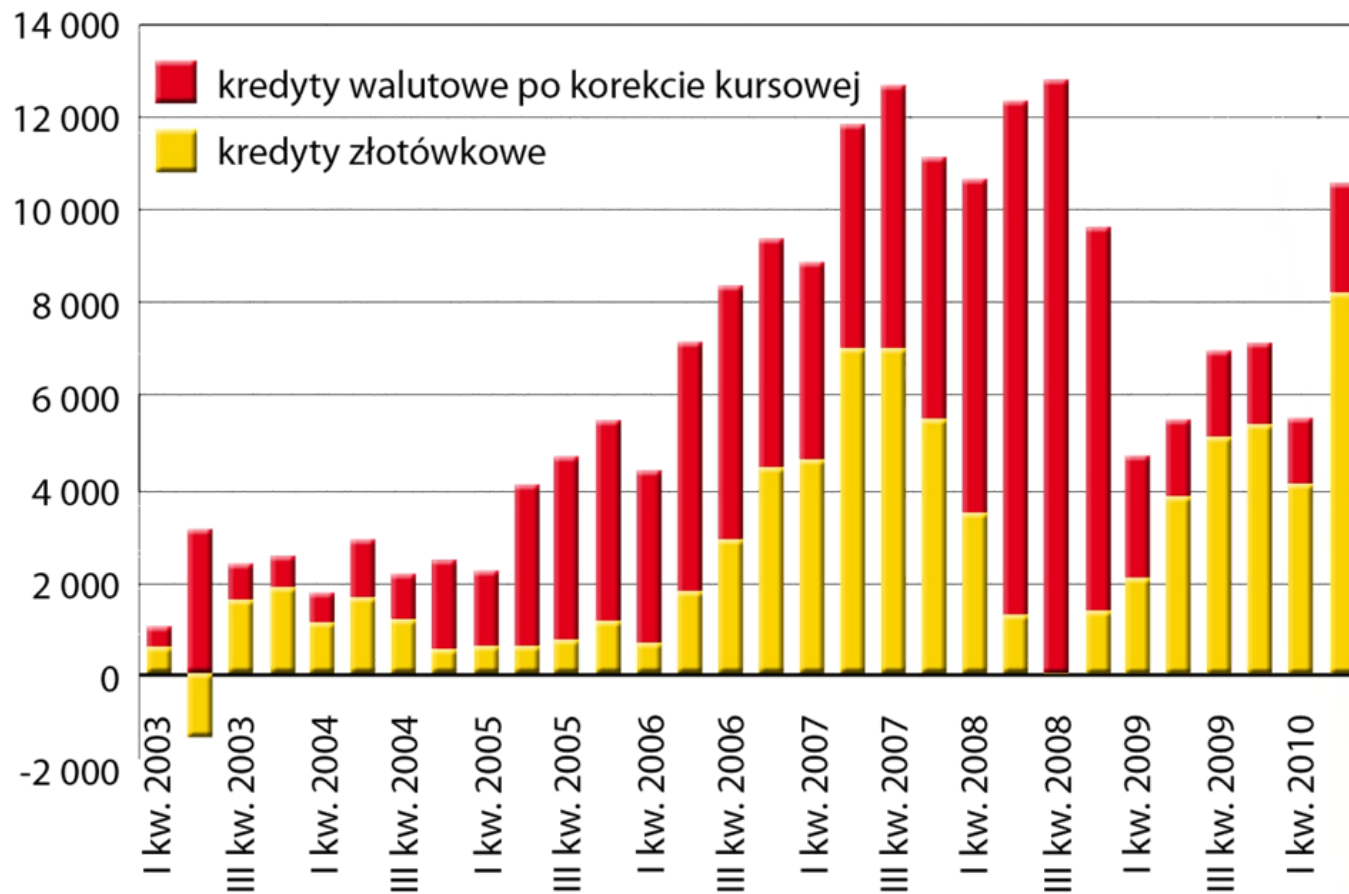
- ➔ jesienią 2008 roku załamanie rynku bankowego
- ➔ ostrożna reakcja banków – ograniczenie / zamrożenie akcji kredytowej
- ➔ kryzys gospodarczy spowodował znaczący wzrost ilości i wolumenu kredytów nieregularnych

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Reakcja systemu bankowego w zakresie kredytów mieszkaniowych:

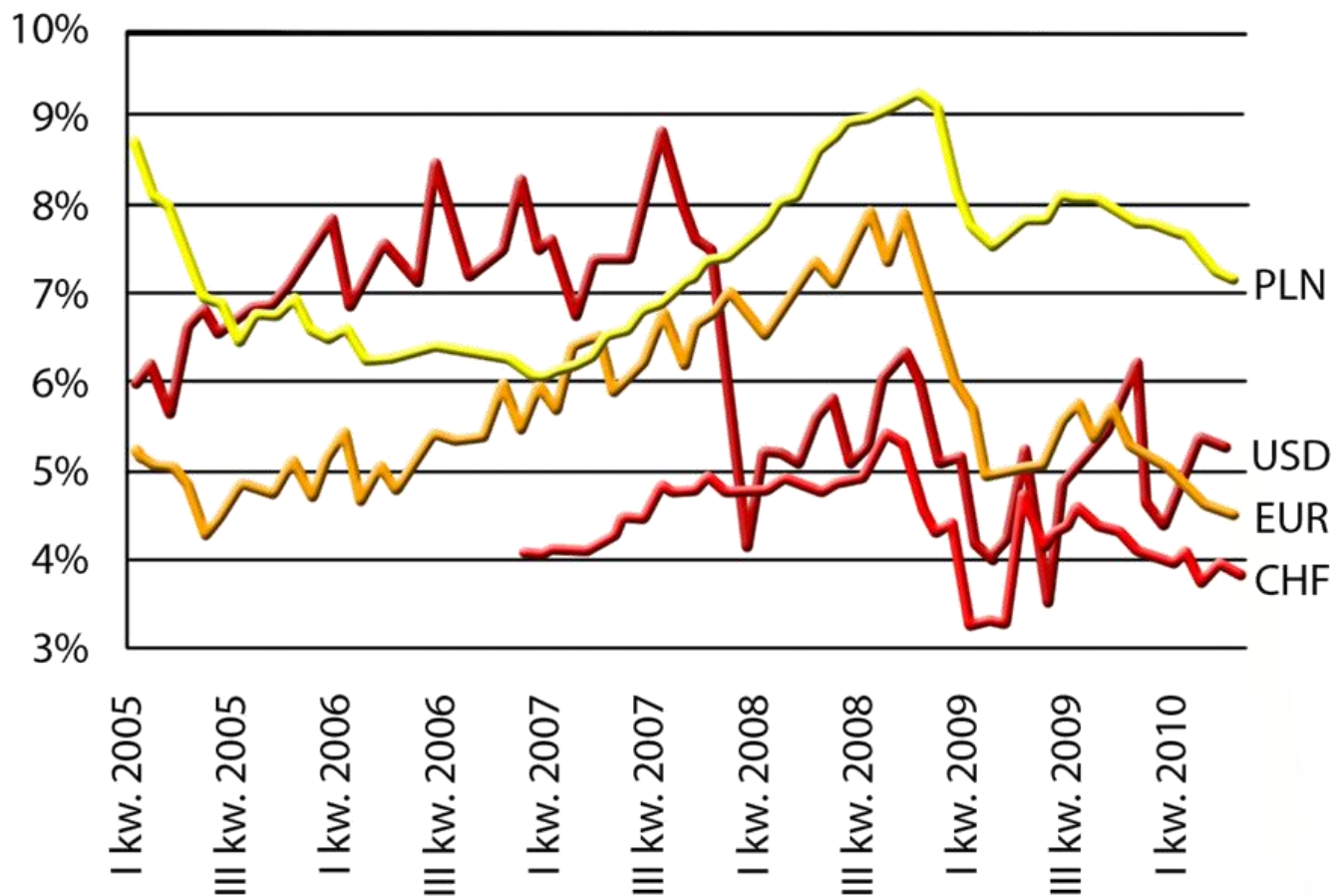
- ➔ wprowadzanie / modyfikacja przez KNF rekomendacji ograniczających akcję kredytową
- ➔ szczególne ograniczenia w zakresie kredytów walutowych
- ➔ zmiany w polityce kredytowej banków
- ➔ spadek ilości udzielonych kredytów (walutowych i złotówkowych)

Struktura walutowa przyrostów kwartalnych kredytu mieszkaniowego dla osób prywatnych (po korekcie kursowej)



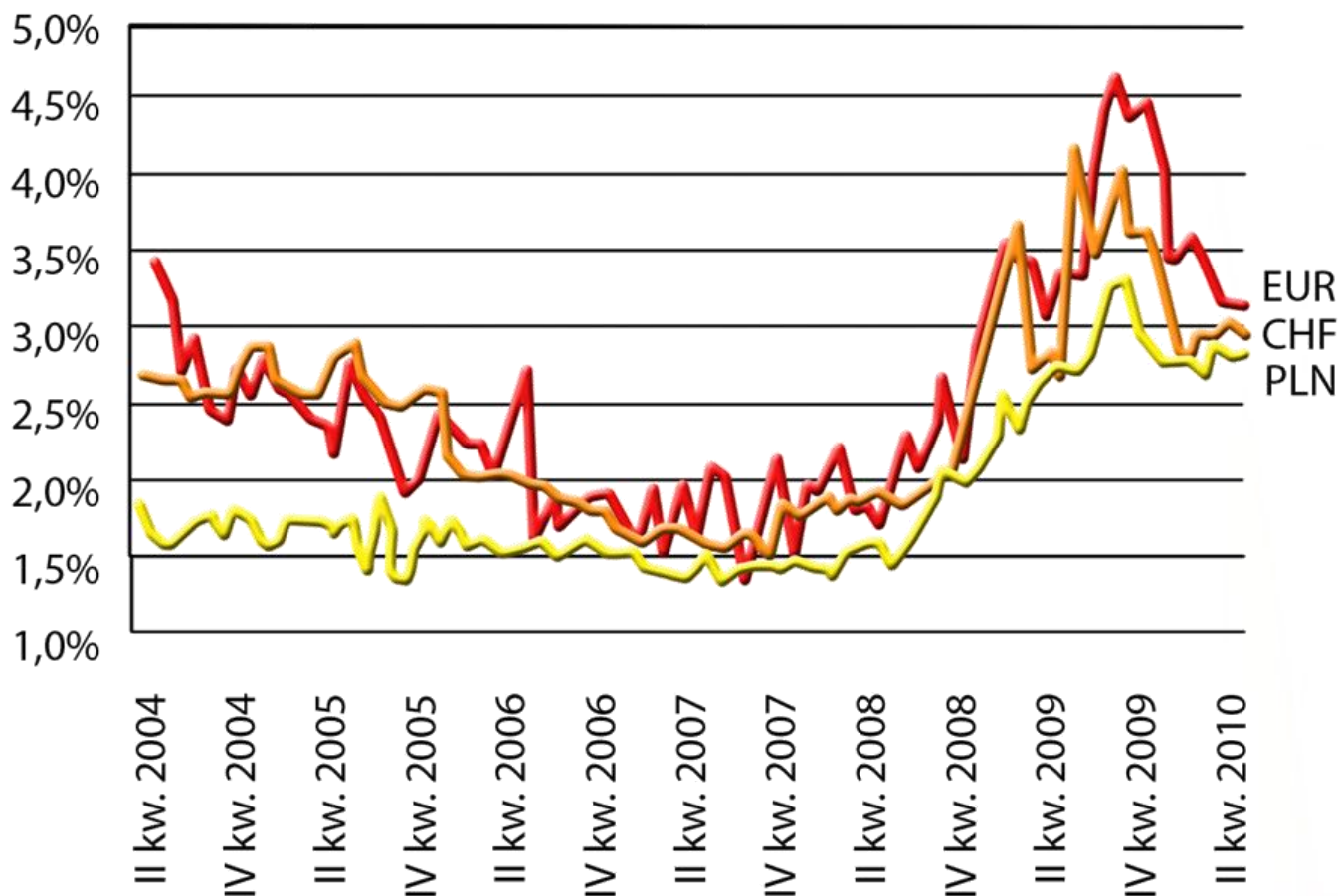
Źródło: NBP

Stopy procentowe dla kredytów mieszkaniowych w Polsce



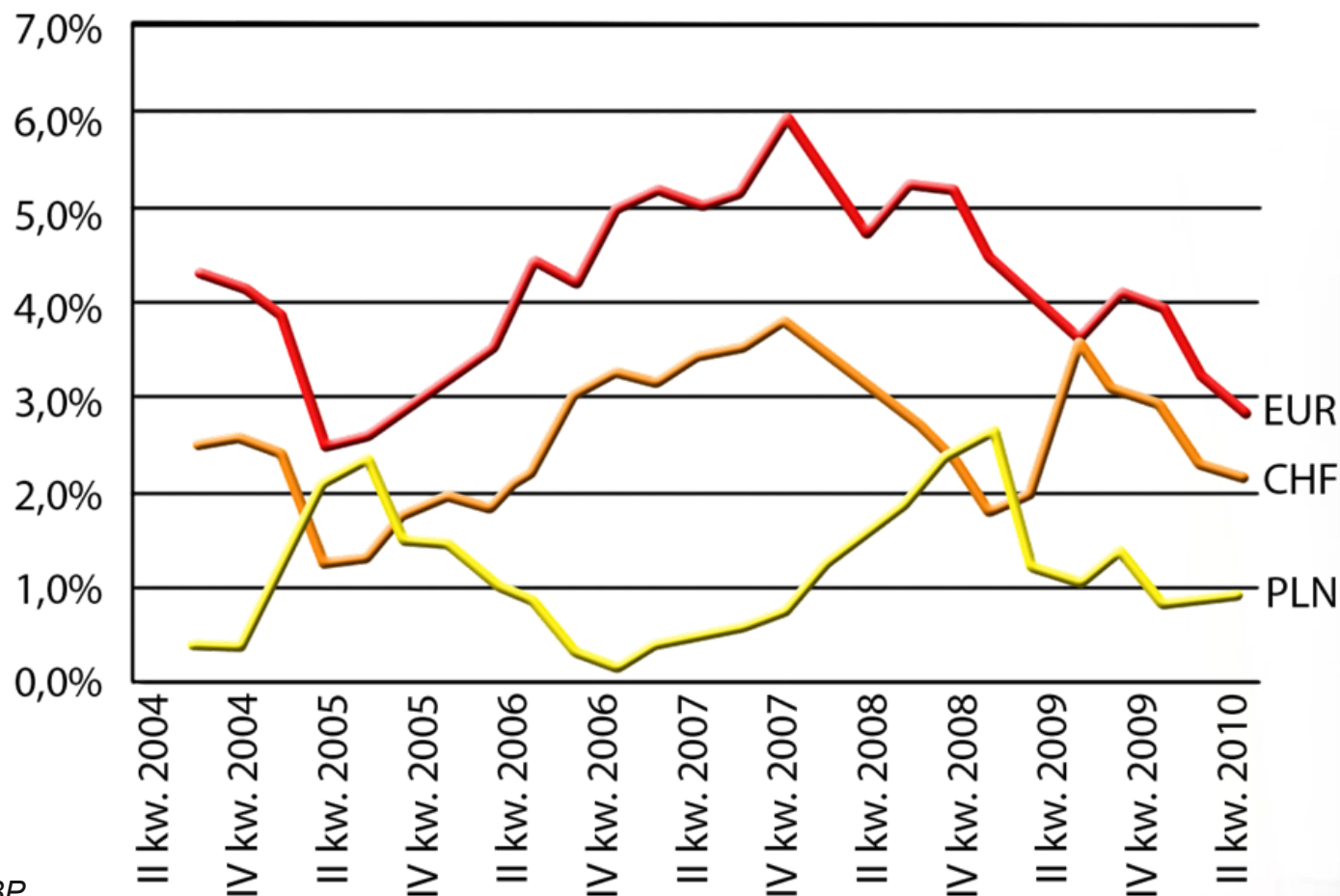
Źródło: NBP

Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) dla kredytów mieszkaniowych



Źródło: NBP

Wycena ryzyka przez banki dla kredytów mieszkaniowych



Źródło: NBP

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Ważnym czynnikiem moderującym sytuację na rynku kredytów hipotecznych jest opracowana przez KNF **Rekomendacja T**, której część przepisów weszła w życie 23 sierpnia.

Główne zapisy:

1. miesięczna suma rat wszystkich spłacanych kredytów nie może wynieść więcej niż:
 - ➔ **50% dochodu netto** przy jego poziomie nieprzekraczającym średniej krajowej
 - ➔ dla dochodu wyższego od tej średniej granica wynosi **65%**

(funkcja zabezpieczająca przed przekredytowaniem)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Ważnym czynnikiem moderującym sytuację na rynku kredytów hipotecznych jest opracowana przez KNF **Rekomendacja T**, której część przepisów weszła w życie 23 sierpnia.

Główne zapisy:

2. banki zostały zobowiązane do przeprowadzania symulacji wahań zdolności kredytowej klientów w zmieniających się warunkach makroekonomicznych

(funkcja informacyjna i ostrożnościowa)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Ważnym czynnikiem moderującym sytuację na rynku kredytów hipotecznych jest opracowana przez KNF **Rekomendacja T**, której część przepisów weszła w życie 23 sierpnia.

Główne zapisy:

3. banki powinny także wymagać wkładu własnego na poziomie :

- ➔ 10% w przypadku kredytów walutowych zaciąganych na okres odpowiednio do 5 lat
- ➔ 20% na okres powyżej 5 lat

(funkcja zabezpieczająca przed ryzykiem kursowym i przekroczeniem dopuszczalnego LTV)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Skutki Rekomendacji T

W czasach kryzysu większość banków już wcześniej zaostrzyła procedury przyznawania kredytów, można więc stwierdzić, że **zapisy Rekomendacji T są raczej podsumowaniem istniejącego stanu rzeczy niż rewolucją.**

Jej zapisy w gruncie rzeczy stanowią zabezpieczenie przed zbyt łagodną polityką banków w czasach kolejnego okresu prosperity.

Wpływ tych przepisów na bieżącą sytuację na rynku kredytów hipotecznych jest – jak dotąd – nieistotny.

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Dużo istotniejszy wpływ na sytuację rynkową mogą mieć propozycje **zmian dotyczące Rekomendacji S**, które miałyby wejść w życie w 2011 r. KNF motywuje swoje propozycje chęcią ograniczenia ryzyka, jakie stanowi wysoki udział kredytów walutowych w portfelach banków..

Najważniejsze postanowienia zawarte w projekcie KNF :

1. możliwość udzielania kredytów mieszkaniowych w walutach tylko dla tych banków, które zaangażowane są w mniej niż 50% w takie właśnie kredyty

(ożywiona dyskusja nad kwestią terminów i sposobów osiągnięcia tego stanu – dodatkowo wątpliwości dotyczące banków, które posiadają portfel kredytowy głównie w walutach obcych)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Dużo istotniejszy wpływ na sytuację rynkową mogą mieć propozycje **zmian dotyczące Rekomendacji S**, które miałyby wejść w życie w 2011 r. KNF motywuje swoje propozycje chęcią ograniczenia ryzyka, jakie stanowi wysoki udział kredytów walutowych w portfelach banków..

Najważniejsze postanowienia zawarte w projekcie KNF :

2. zdolność kredytowa mogłaby być obliczana na maksymalny okres 25 lat, choć kredyty mogłyby być przyznawane na dłuższy okres

(skutek - obniżenie zdolności kredytowej)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Dużo istotniejszy wpływ na sytuację rynkową mogą mieć propozycje **zmian dotyczące Rekomendacji S**, które miałyby wejść w życie w 2011 r. KNF motywuje swoje propozycje chęcią ograniczenia ryzyka, jakie stanowi wysoki udział kredytów walutowych w portfelach banków..

Najważniejsze postanowienia zawarte w projekcie KNF :

3. jeżeli w okresie spłaty kredytu klient będzie wchodził w wiek emerytalny, bank powinien uwzględnić wynikającą z tego faktu zmianę dochodów

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Dużo istotniejszy wpływ na sytuację rynkową mogą mieć propozycje **zmian dotyczące Rekomendacji S**, które miałyby wejść w życie w 2011 r. KNF motywuje swoje propozycje chęcią ograniczenia ryzyka, jakie stanowi wysoki udział kredytów walutowych w portfelach banków..

Najważniejsze postanowienia zawarte w projekcie KNF :

4. nadzór proponuje również zmiany odnośnie zabezpieczenia kredytów: przy obliczaniu relacji wartości kredytu do wartości nieruchomości (LTV) powinno się uwzględnić nie jej obecną wartość rynkową, jak do tej pory, lecz wartość, którą bank uzyskałby w trakcie postępowania windykacyjnego

(pojawia się wątpliwość, jaką wartość przyjąć i czy wyceniać wartość w trakcie spłaty)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Skutki Rekomendacji S w powyższej formie:

- ⇒ ograniczenie podaży kredytów, zwłaszcza walutowych
- ⇒ obniżenie zdolności kredytowej klientów
- ⇒ bardzo prawdopodobne wyeliminowanie z rynku kredytów na 100% (i więcej wartości nieruchomości)

(ewentualnie – kwestia dodatkowych ubezpieczeń)

- ⇒ według szacunków Związku Banków Polskich wejście w życie proponowanych zapisów może spowodować spadek sprzedaży kredytów hipotecznych o 20%!

(skutki dla rynku obrotu nieruchomościami)

Rynek kredytów mieszkaniowych i wpływ rekomendacji nadzoru finansowego

Skutki Rekomendacji S w powyższej formie:

- ➔ w chwili obecnej czekają nas negocjacje pomiędzy bankami a nadzorem finansowym. Można się zastanawiać, jak głęboki będzie ostateczny projekt zmian, jednakże bez względu na jego dokładny kształt zmiany będą miały restrykcyjny charakter

Nie wiadomo jeszcze, kiedy dokładnie ma wejść w życie zmieniona rekomendacja S, ale najprawdopodobniej stanie się to w 2011 r.

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Założenia programu

- ➔ rządowy program „Rodzina na Swoim” ma na celu **wspieranie określonych grup osób poprzez system dopłat do kredytów mieszkaniowych**
- ➔ przez pierwsze 8 lat spłaty kredytu część należnych bankowi odsetek pokrywana jest przez Skarb Państwa
- ➔ dopłaty do oprocentowania realizowane są przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) za pośrednictwem banku udzielającego kredytu preferencyjnego w ramach programu
- ➔ kredytobiorca finalnie płaci ratę kredytu pomniejszoną o dofinansowanie

Podstawą prawną jest „Ustawa z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania” (Dz. U. Nr. 183, poz. 1354) wraz z późniejszymi zmianami

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Kto może skorzystać z programu?

**katalog uprawnionych
(przed proponowanymi zmianami)**

rodziny (oboje małżonkowie)

osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno małoletnie dziecko

osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno dziecko, bez względu na jego wiek, na które pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny

**proponowany katalog uprawnionych
(po zapowiadanych zmianach)**

rodziny (oboje małżonkowie)

osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno małoletnie dziecko

osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno dziecko, bez względu na jego wiek, na które pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny

**jednoosobowe gospodarstwa domowe,
związki nieformalne**

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Na jakie cele możemy przeznaczyć kredyt preferencyjny z dopłatami – zmiany:

- ⇒ zakup lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, stanowiącego odrębną nieruchomość),
- ⇒ zakup domu jednorodzinnego (będącego w budowie lub istniejącego)
- ⇒ zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub domu jednorodzinnego
- ⇒ **po zmianach wyłączenie możliwości finansowania kredytem preferencyjnym transakcji mieszkaniowych realizowanych na rynku wtórnym)**

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Co warto wiedzieć, wnioskując o kredyt w programie?

- ⇒ kredyt z dopłatami jest udzielany tylko w walucie polskiej
- ⇒ dopłaty do kredytu dokonywane są przez 8 lat (lub do momentu wcześniejszej spłaty kredytu przed upływem 8 lat)
- ⇒ kredytu preferencyjnego w programie „Rodzina na swoim” nie można przenieść do innego banku (kredyt można refinansować kredytem innego banku, jednak już nie w programie „Rodzina na swoim”)
- ⇒ powierzchnia użytkowa kredytowanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie może przekraczać odpowiednio :75 m² i 140 m²

(po zmianach 50 m² dla gospodarstw jednoosobowych)

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Co warto wiedzieć, wnioskując o kredyt w programie?

- ➔ karencja w spłacie kredytu nie może być dłuższa niż 6 miesięcy
- ➔ spłata kredytu może się odbywać metodą rat równych lub rat malejących
- ➔ banki udzielające kredytu preferencyjnego badają w pełni zdolność kredytową i sprawdzają dotychczasową historię kredytową wnioskodawców (na zasadach analogicznych, jak w standardowym kredycie hipotecznym)

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Sposób naliczania dopłat

Dopłata stanowi równowartość 50% odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty według stopy referencyjnej, obowiązującej w dniu naliczania dopłaty. Podstawę naliczenia stanowi pozostająca do spłaty kwota kredytu preferencyjnego.

- ➔ w przypadku, gdy powierzchnia dla lokalu mieszkalnego nie przekracza 50 m², a dla domu jednorodzinnego – 70 m², jako podstawę przyjmuje się całość zadłużenia pozostającego do spłaty
- ➔ **po zmianach można się spodziewać jeszcze progu 30 m² dla gospodarstw jednoosobowych**

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Sposób naliczania dopłat

Dopłata stanowi równowartość 50% odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty według stopy referencyjnej, obowiązującej w dniu naliczania dopłaty. Podstawę naliczenia stanowi pozostająca do spłaty kwota kredytu preferencyjnego.

- ➔ w wypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przekracza odpowiednio: 50 m² i 70 m² **(po zmianie – 30 m²)**, jako podstawę naliczenia dopłat przyjmuje się część zadłużenia pozostającego do spłaty stanowiącego iloczyn równowartości tego zadłużenia i wskaźnika równego ilorazowi 50 m² dla lokalu lub 70 m² dla domu **(po zmianie – 30 m²)** i powierzchni użytkowej finansowanego lokalu lub domu jednorodzinnego

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Cena zakupu

Cena zakupu lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, cena zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wkład budowlany, koszt budowy domu jednorodzinnego, koszt nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego lub koszt adaptacji budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, na który został udzielony kredyt preferencyjny, **nie może przekraczać kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych z uwzględnieniem współczynnika 1,4 .**

(zmiany – obniżenie współczynnika do poziomu 1,3 lub 1,2)

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Podsumowanie

Proponowane zmiany w zakresie programu wpłyną znacząco na skuteczność programu i jego dostępność:

- ➔ **jeśli** obecny współczynnik 1,4 zostanie obniżony do 1,3 lub do 1,2 – efekt: **zawężenie katalogu inwestycji** spełniających kryteria programu
- ➔ **jeśli** wprowadzone zostanie wyłączenie transakcji z rynku wtórnego – efekt: **zmniejszenie ilości kredytów dofinansowanych** z programu i jednocześnie **zwiększenie zainteresowania inwestycjami na rynku pierwotnym**.
- ➔ **jeśli** wprowadzona zostanie możliwość skorzystania z programu dla „singli” – efekt **pozytywny to zwiększenie katalogu podmiotów uprawnionych, ale „single” mają zazwyczaj mniejszą zdolność kredytową** (i scoring), a to czynnik zdecydowanie hamujący udzielanie im kredytów

Program „Rodzina na swoim” – kierunki zmian

Podsumowanie

Proponowane zmiany w zakresie programu wpłyną znacząco na skuteczność programu i jego dostępność:

- ➔ określenie maksymalnego wieku docelowego kredytobiorcy na poziomie 35 lat – efekt: **zawężenie katalogu podmiotów uprawnionych**
- ➔ **przyjmowanie wniosków o kredyty preferencyjne do 31 grudnia 2012 roku** – efekt: **ograniczenie czasowe może spowodować większą mobilizację osób zainteresowanych programem**, a co za tym idzie – zwiększyć zapotrzebowanie na program w ciągu najbliższych 2 lat

Kredyty deweloperskie w okresie: jesień 2009 roku – zima 2010 roku

- ➔ od jesieni 2009 roku aż do początku 2010 roku w kolejnych bankach doszło do zamrożenia akcji udzielania kredytów deweloperskich (oficjalnie lub nieoficjalnie)
- ➔ te banki, które nie zamroziły całkowicie akcji kredytowej w tym zakresie, zdecydowanie zaostrzyły normy ostrożnościowe

Kredyty deweloperskie w okresie: jesień 2009 roku – zima 2010 roku

Podstawowe wymogi:

- ➔ realna przedsprzedaż na poziomie co najmniej 20% (w zależności od lokalizacji)
- ➔ wkład własny na poziomie 20% (a zazwyczaj – więcej niż 20 %)
- ➔ często spełnienie tych warunków nie było wystarczające do uzyskania finansowania (warunki dodatkowe po analizie)
- ➔ płacenie prowizji i odsetek z własnych środków, podobnie jak podatku VAT

Kredyty deweloperskie w okresie: jesień 2009 roku – zima 2010 roku

Banki, mimo że posiadały nadwyżkę środków finansowych (tzw. nadpłynność – kilkadziesiąt miliardów złotych na rachunkach depozytowych więcej, niż wartość udzielonych kredytów), nie zamierzały uaktywnić większej akcji kredytowej:

- ➔ angażując wolne środki w papiery skarbowe, obligacje – mniej zyskowe, ale bezpieczniejsze
- ➔ szukając finansowania dla spodziewanych zakupów mniejszych instytucji bankowych

Kredyty deweloperskie – aktualna sytuacja (2010 rok)

- ⇒ sytuacja na rynku finansowania nieruchomości uległa nieznacznej, pozytywnej korekcie
- ⇒ do gry powróciło kilka większych i średnich banków
- ⇒ większość banków określiło pułki branżowego zaangażowania – dlatego dzisiaj jeszcze można uzyskać pozytywną decyzję kredytową, a już jutro – nie, bo przekroczony został wolumen zaangażowania
- ⇒ w bankach, które udzielają (faktycznie) finansowania projektom deweloperskim, obserwujemy pewną pozytywną korektę oczekiwań: jeszcze w I poł. br. często, aby uzyskać kredytowanie projektów deweloperskich, łączny wkład własny (w tym z wpłat dokonywanych do zawartych wcześniej umów przedwstępnych) musiał wynosić 50% i więcej
- ⇒ obecnie można już myśleć o średnim wkładzie 30% dla projektów, które bank uzna za mało ryzykowne

Kredyty deweloperskie – aktualna sytuacja (2010 rok)

- ➔ obserwujemy także ciekawe **zjawisko różnych interpretacji ryzyka przez różne placówki tego samego banku**. Może dojść do sytuacji, w której ten sam projekt w jednym oddziale nie uzyska finansowania, a w innym – tak.

W tej sytuacji kluczowe staje się złożenie aplikacji do oddziału dającego wysokie prawdopodobieństwo uzyskania decyzji pozytywnej. Warto jednak uwzględnić fakt, że bank prowadzi bazę aplikacji kredytowych i dlatego nie można złożyć tego samego wniosku – pod tym samym szyldem – w różnych jednostkach.

W tej sytuacji kluczowa staje się rola doradcy finansowego.

Kredyty deweloperskie w okresie: jesień 2009 roku – zima 2010 roku

Przystępując do umowy finansowania projektu deweloperskiego, warto również zwrócić uwagę na aspekty związane z wykonywaniem umowy przez bank w trakcie realizacji inwestycji. Dla dewelopera powstaje wówczas niebezpieczeństwo wstrzymania wypłaty kolejnych transz lub restrykcji finansowych w razie kłopotów płynnościowych.

Przykłady:

- ➔ odmawia się umarzania odsetek karnych naliczonych w wypadku opóźnień,
- ➔ bank nie zgadza się na ugody blokujące czasowo pobieranie odsetek
- ➔ w razie zaistnienia problemów płynnościowych po stronie kredytobiorcy bank wyraża opinię, iż może być to celowe działanie, i **uznaje, że właściwym podmiotem do wyjaśnienia tych okoliczności jest prokuratura!** (a nie służby windykacji/ryzyka bankowego lub rozmowy z klientem)

Kredyty deweloperskie w okresie: jesień 2009 roku – zima 2010 roku

W najbliższej przyszłości nie należy rokować radykalnej poprawy sytuacji w obszarze dostępu deweloperów do kredytu:

- ➔ zmiany w zakresie kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych będą działały hamująco na podaż mieszkań (mimo popytu demograficznego)
- ➔ banki obserwują rynek i wnioskuje, że inwestycje deweloperskie noszą znamiona podwyższonego ryzyka (mimo widocznej poprawy sytuacji)
- ➔ sądzić należy, że przedpłaty i wymóg wysokiej przedsprzedaży nadal będą jednym z głównych elementów zainteresowania banków daną inwestycją

Finansowanie projektów deweloperskich – komentarz

- ➔ warto zauważyć, iż mimo występowania opisanej powyżej sytuacji, obserwujemy wzmożone zainteresowanie deweloperów wejściem na giełdę – w ten sposób przedsiębiorcy upatrują możliwości pozyskania kapitału
- ➔ to w naszej ocenie droga donikąd – większość emisji akcji podmiotów branży deweloperskiej nie powiodła się
- ➔ nasi specjaliści sugerują inne rozwiązania w tym zakresie
- ➔ należy także stwierdzić, że zarówno w zakresie finansowania projektów deweloperskich, jak i w dziedzinie kredytów mieszkaniowych, bardzo cenne stanie się wsparcie **niezależnego doradcy finansowego**