



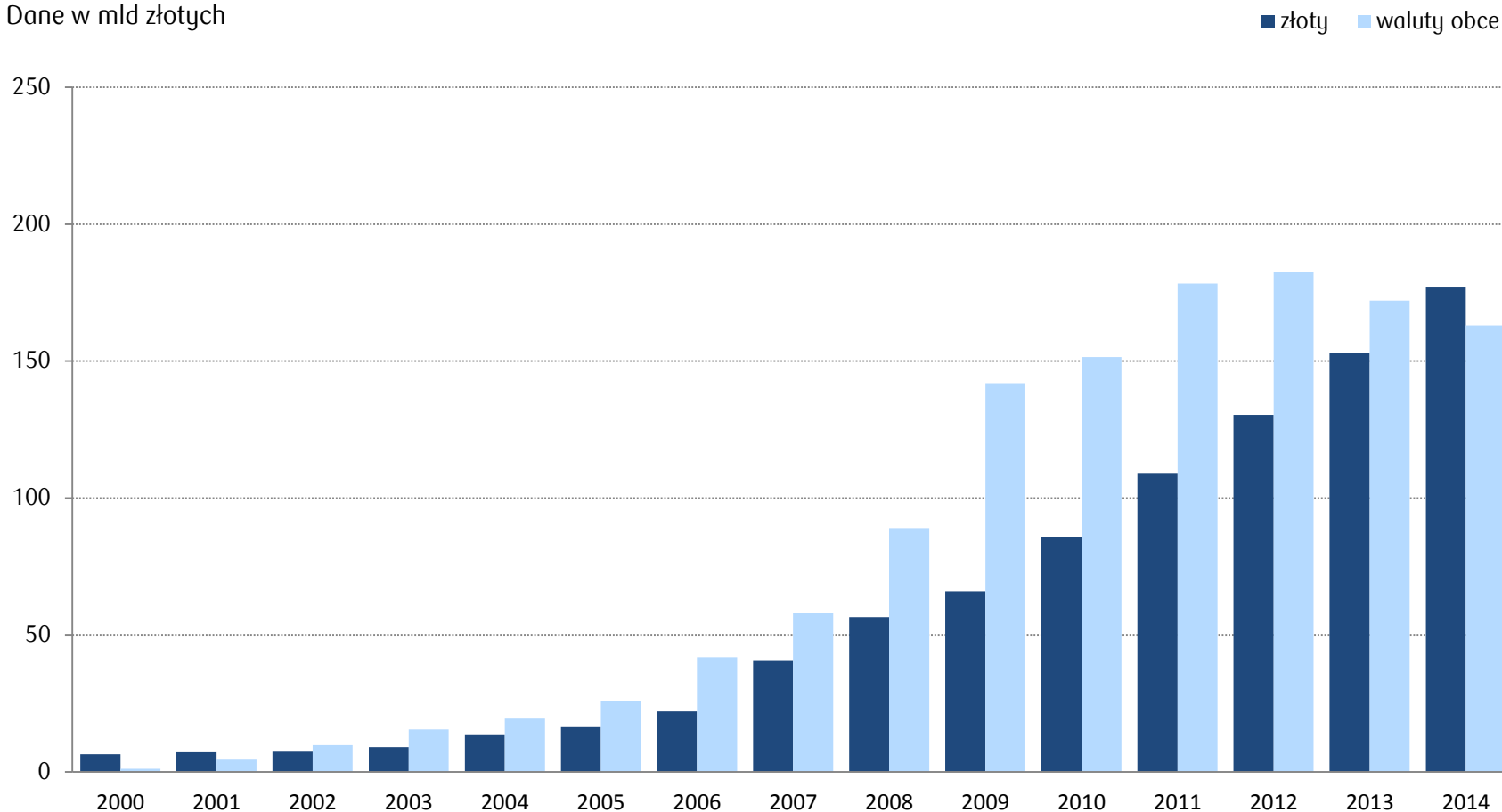
Bank Hipoteczny

Nowy ład na rynku kredytów hipotecznych

Warszawa, 12 marca 2015

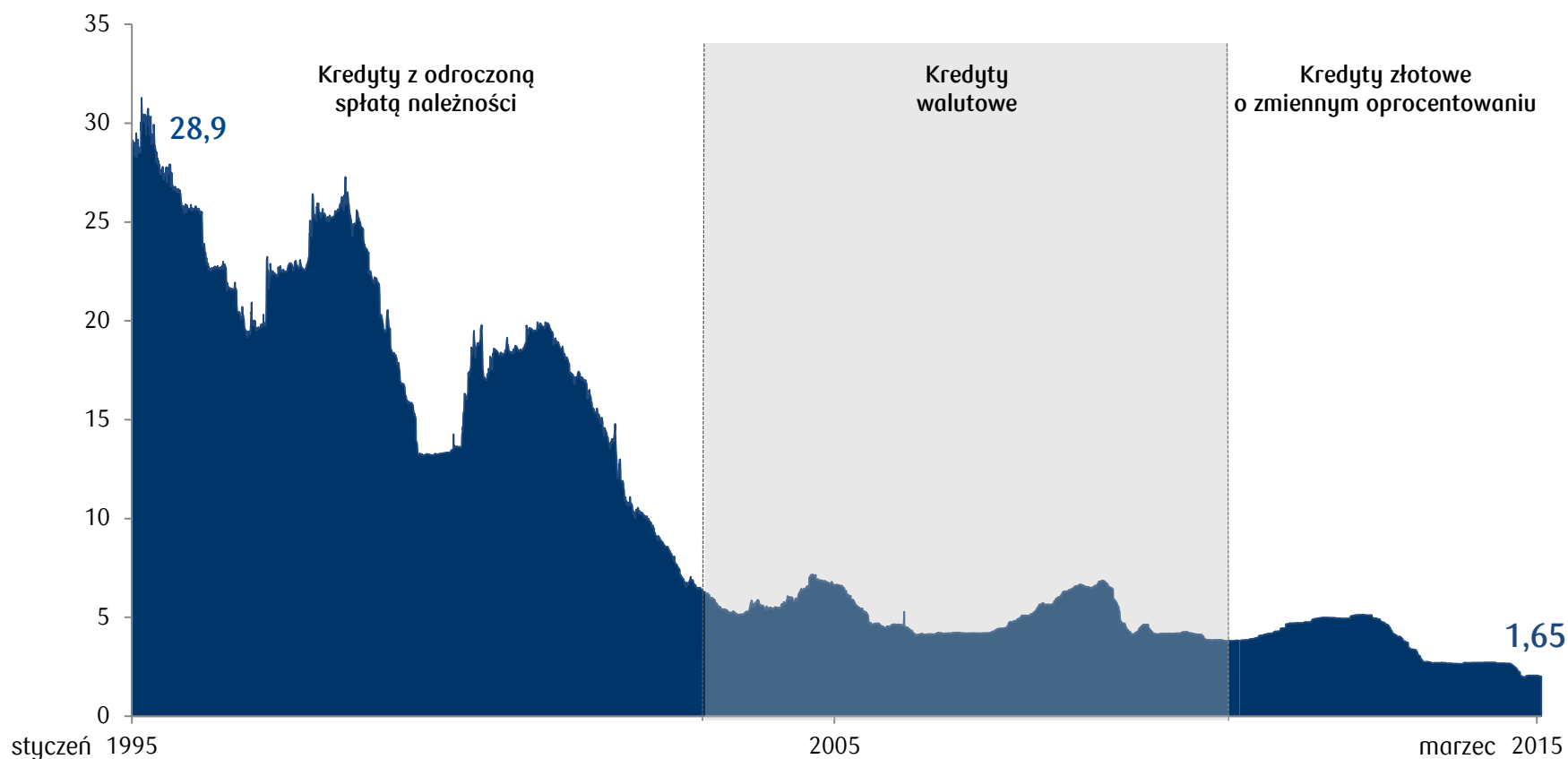
Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych wg walut

Dane w mld złotych



Wysokość rynkowych stóp procentowych Wibor 3M

Dane w %



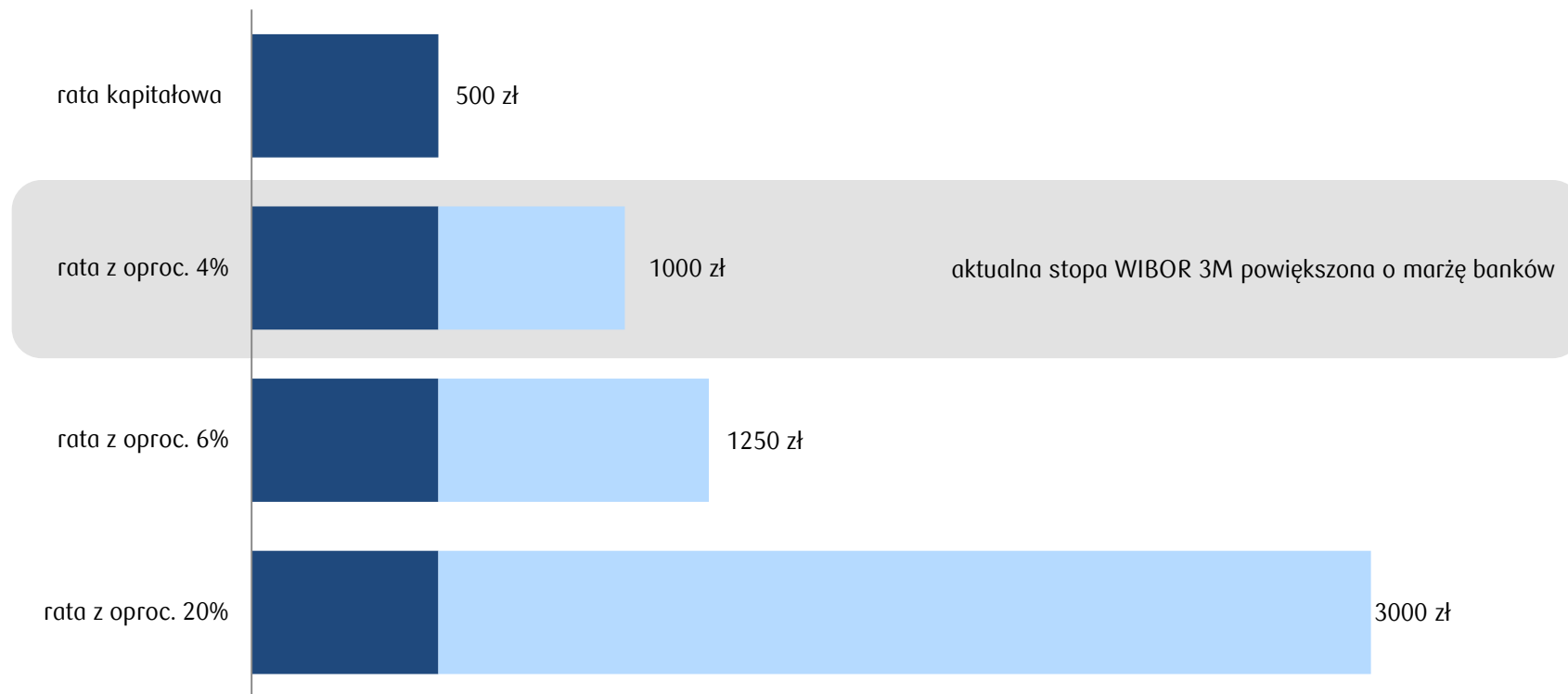
Ryzyka kredytów hipotecznych

Ryzyko	Bank	Klient	
Kredytowe	✓	-	
Walutowe	✓	Kredyty walutowe	✗
Stopy procentowe	✓	Zmiana stóp procentowych	↓
Przeceny nieruchomości	✓	✓	↓

Jaką ratę kredytu mieszkaniowego płacilibyśmy przy różnym oprocentowaniu

Kredyt na 150 tys. złotych, na okres 25 lat, spłacany w ratach malejących
Dane w zł, dotyczy pierwszej raty

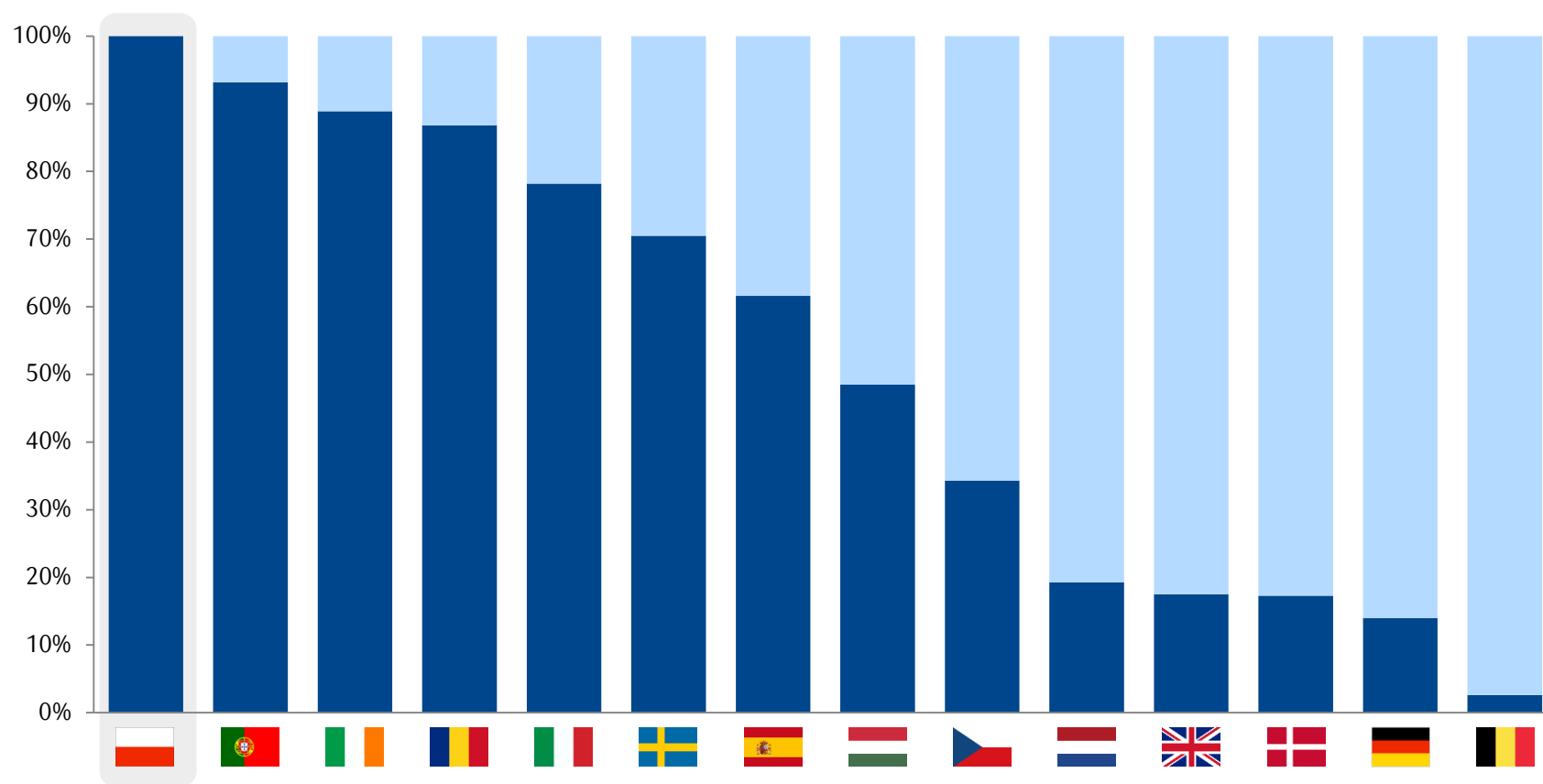
■ rata kapitałowa ■ odsetki



Struktura nowej sprzedaży kredytów hipotecznych wg okresu przeszacowania stóp procentowych

Dane w %

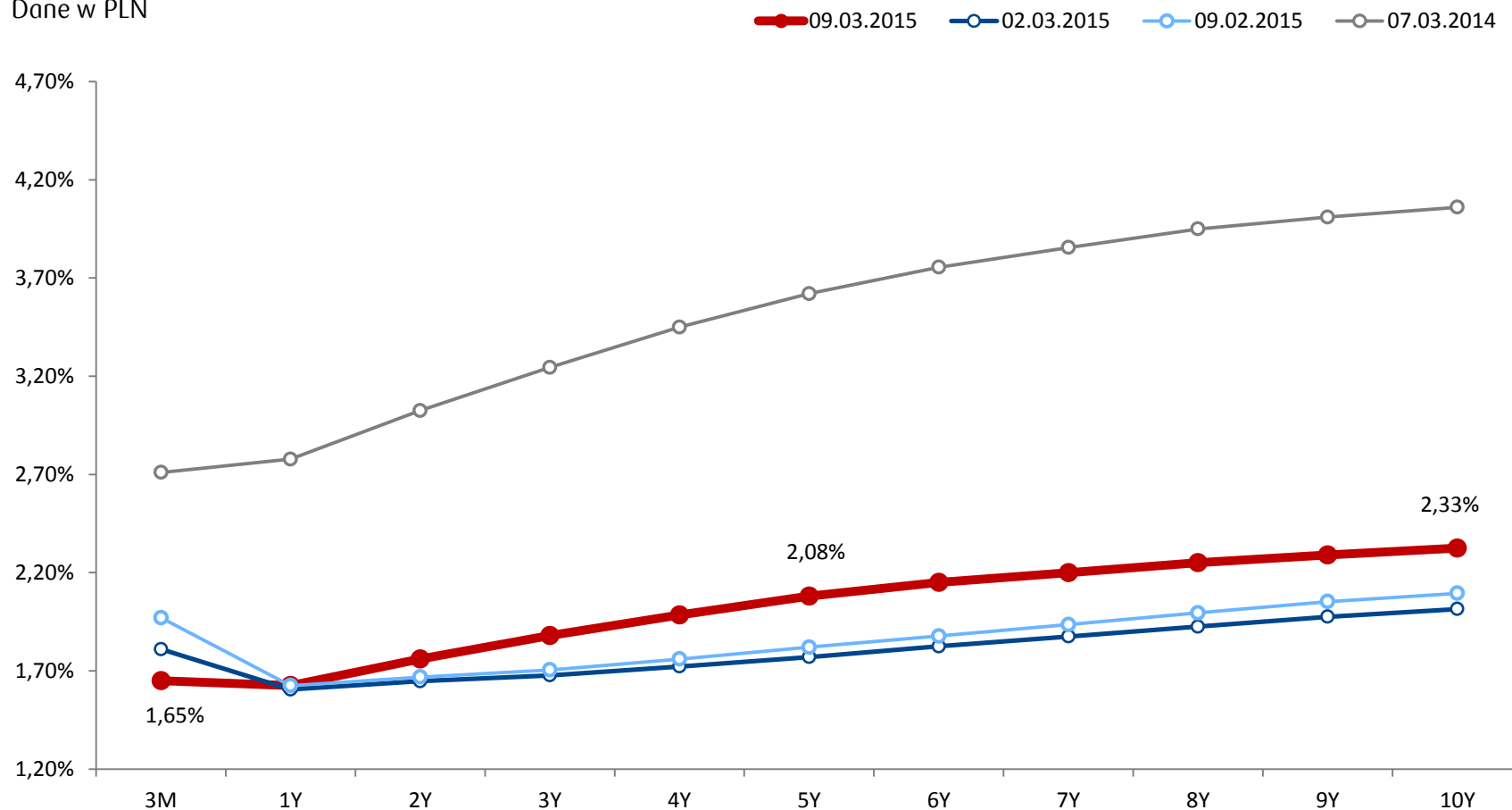
■ powyżej 1 roku ■ poniżej 1 roku



Dane na 3Q 2014, EMF

Krzywa dochodowości w złotych polskich

Dane w PLN



Postulaty:

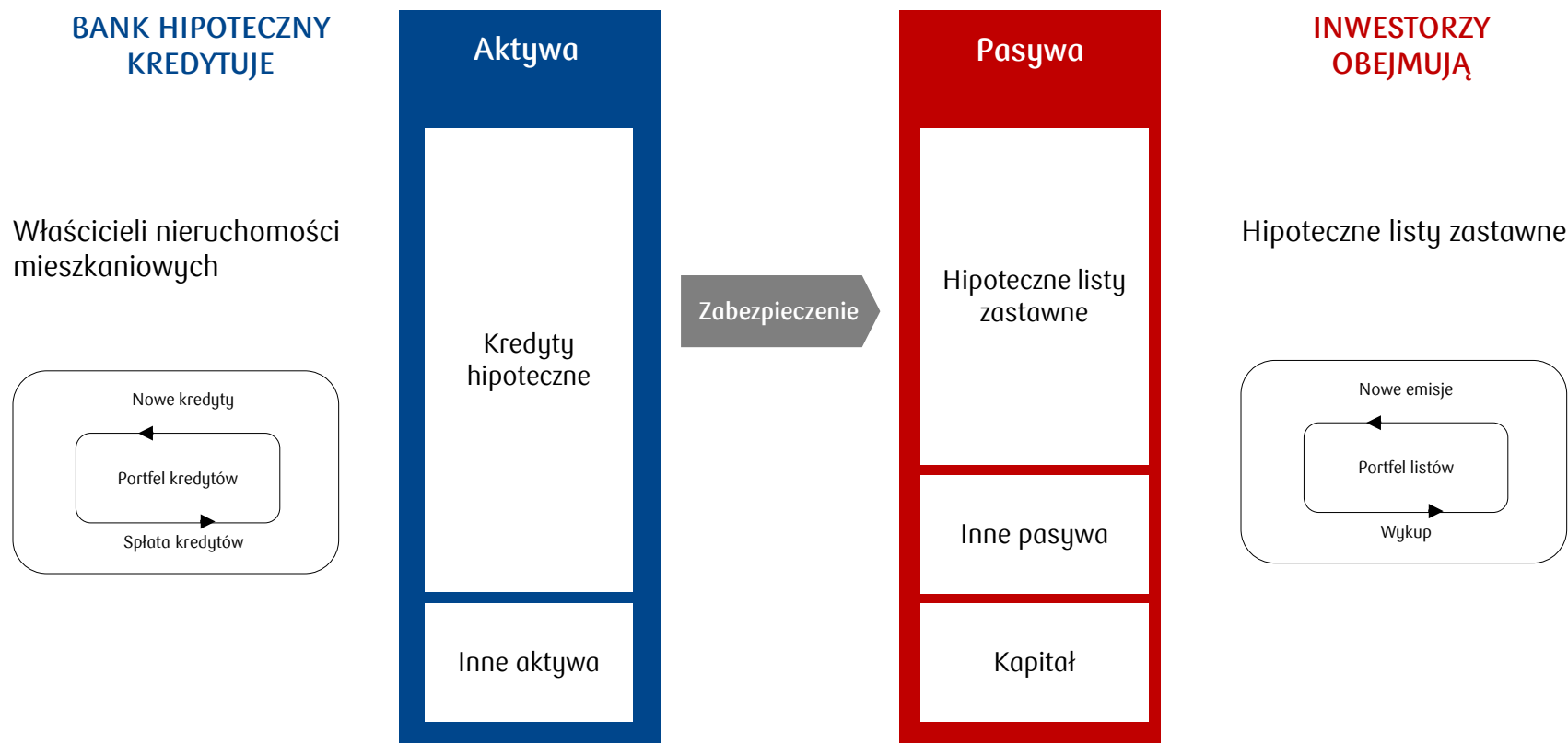
- Zmniejszenie ryzyka stopy procentowej po stronie Klienta => kredyty ze stałym oprocentowaniem w dłuższym okresie
- Zmniejszenie ryzyka spadku wartości nieruchomości po stronie Klienta => ustalenie maksymalnego pułapu jego zobowiązań
- Separacja ryzyka kredytów hipotecznych od deponentów „*ring fencing*”

Zalety banków hipotecznych

- Długoterminowe finansowanie listem zastawnym
- Brak depozytów
- Długoterminowa wycena wartości nieruchomości
- Działanie pod kuratelą powiernika powołanego przez UKNF

Rynek kredytów hipotecznych docelowo wyłączną domeną banków hipotecznych

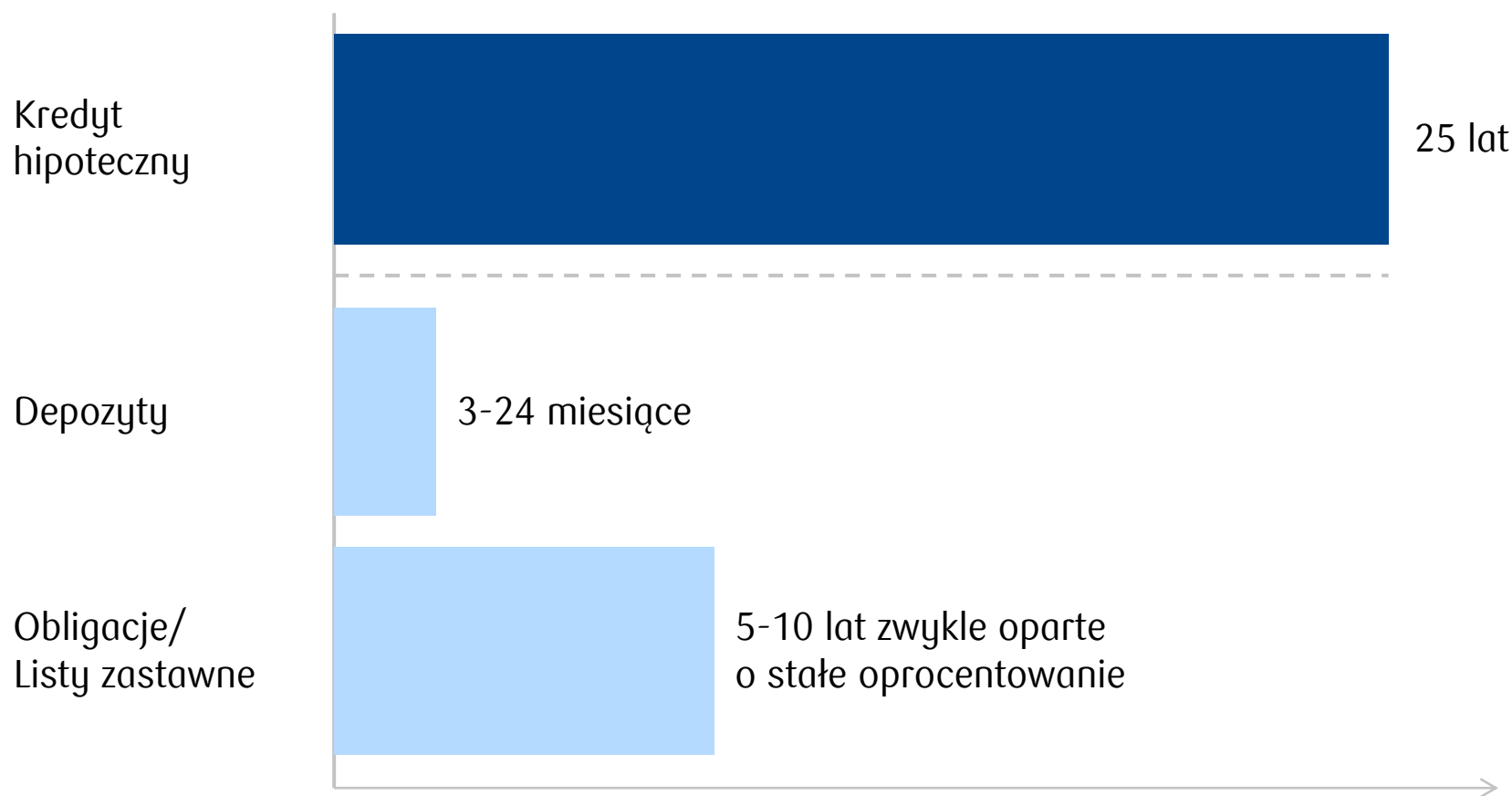
Banki hipoteczne emitują listy zastawne, których zabezpieczeniem są spłaty kredytów hipotecznych



Listy zastawne są obligacjami z zabezpieczeniem (Covered bonds, Pfandbriefe, Obligations à l'Habitat, Cédulas)

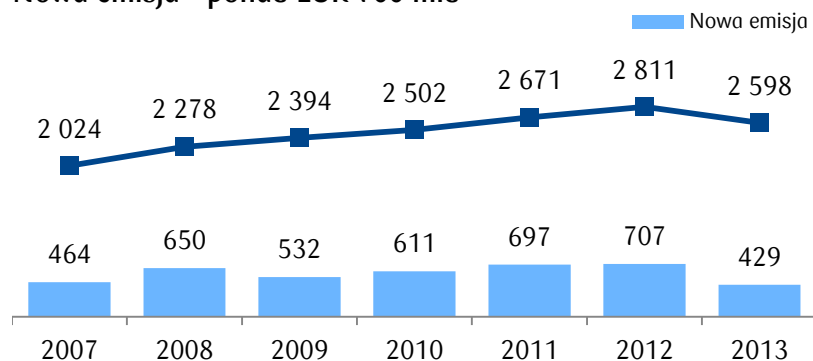
	 Senior bonds	 Asset-Backed Securities	 Covered Bonds Pfandbriefe Cédulas Obligations à l'Habitat
Emitent	Bank	SPV	Bank
Zabezpieczenie	Brak	- Pula kredytów nabyta przez SPV - Zamknięty katalog kredytów	- Kredyty udzielone lub nabyte - Dynamiczny charakter zabezpieczenia - Regres do innych aktywów emitenta
Źródło spłaty	Nieokreślone	Środki ze spłat kredytów	Nieokreślone
Harmonogram spłat	Ustalona z góry jednorazowa spłata kapitału	Pass-through	Ustalona z góry jednorazowa spłata kapitału

Banki hipoteczne pozyskują długoterminowe finansowanie, po kosztach niższych od kosztów obligacji niezabezpieczonych

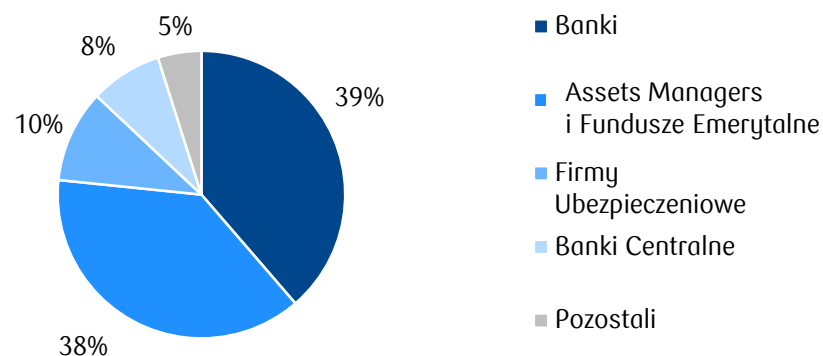


Rynek listów zastawnych w Europie

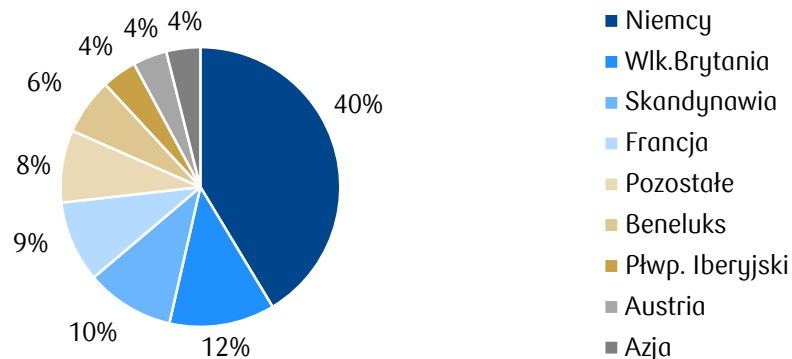
Listy zastawne finansują blisko EUR 3 bn kredytów w Europie.
Nowa emisja - ponad EUR 700 mld



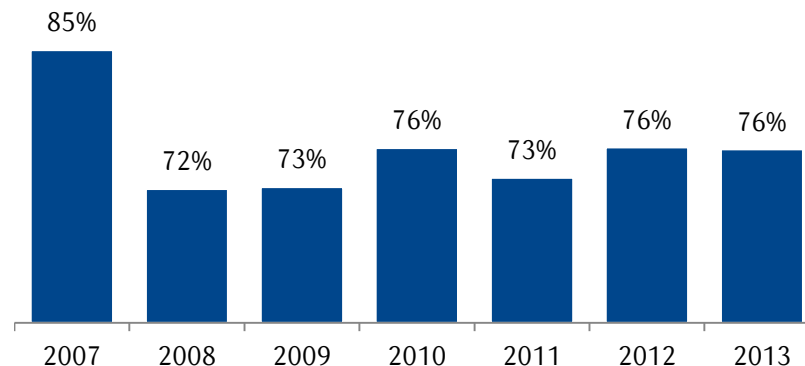
Podział inwestorów na rynku listów zastawnych (2013)



Podział inwestorów według kraju/regionu (2013)



Udział inwestorów zagranicznych na rynku LZ

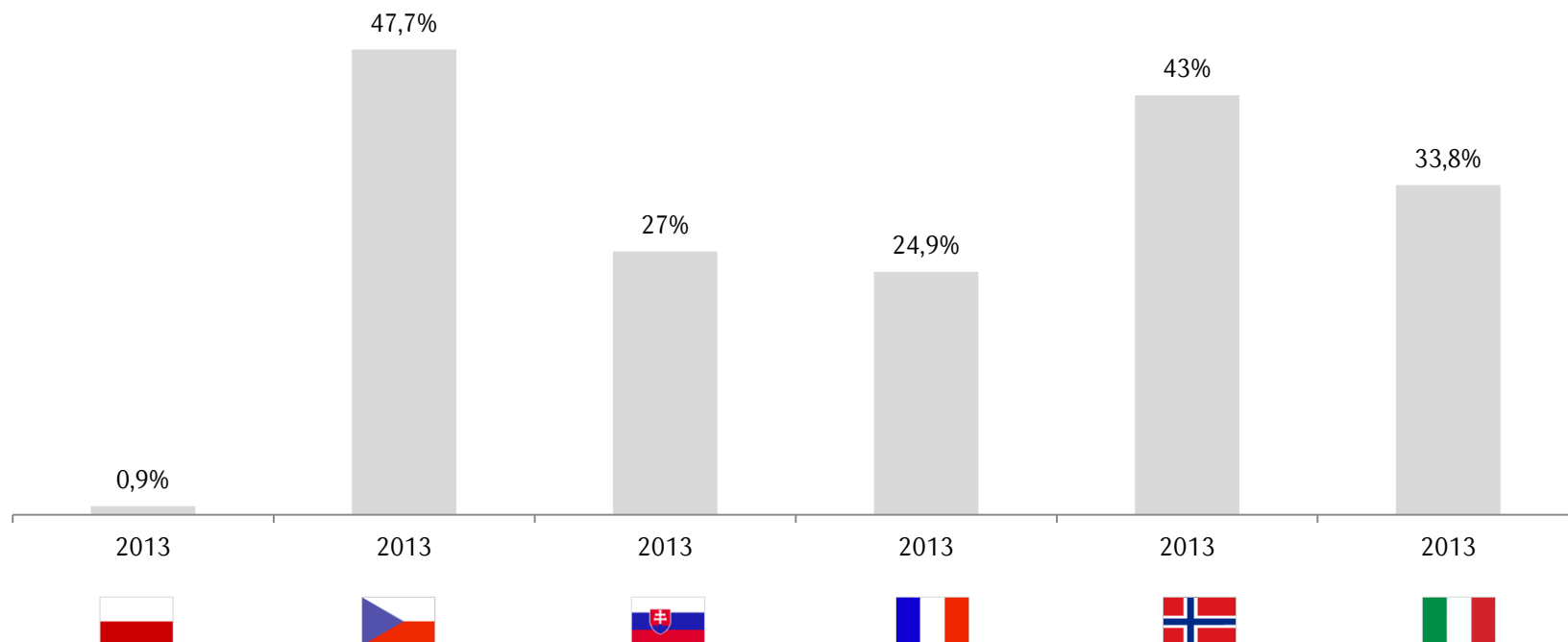


Źródło: Bloomberg; Udział oszacowany na bazie wybranych krajów (AT, CH, DE, DK, ES, FI, FR, GB, IR, IT, NL, NO, PT, SE).

Wiarygodność polskich listów zastawnych może być oceniana na poziomie AA-AAA

	Rating Polski		Maksymalny rating dla polskich listów zastawnych		Maksymalny uplift	
	PLN	FX	PLN	FX	PLN	FX
FitchRatings	A	A-	AAA	AA-	+6	+3
MOODY'S	A2	A2	Aa3	Aa3	+2	+2
STANDARD & POOR'S	A	A-	AA	AA-	+4	+3

Udział hipotecznych listów zastawnych w finansowaniu kredytów hipotecznych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz EMF

Co zrobić, aby zwiększyć atrakcyjność polskich listów zastawnych dla inwestorów?

Podwyższyć rating listów

1. Dokonać zmian w prawie upadłościowym i ustawie o listach zastawnych i bankach hipotecznych

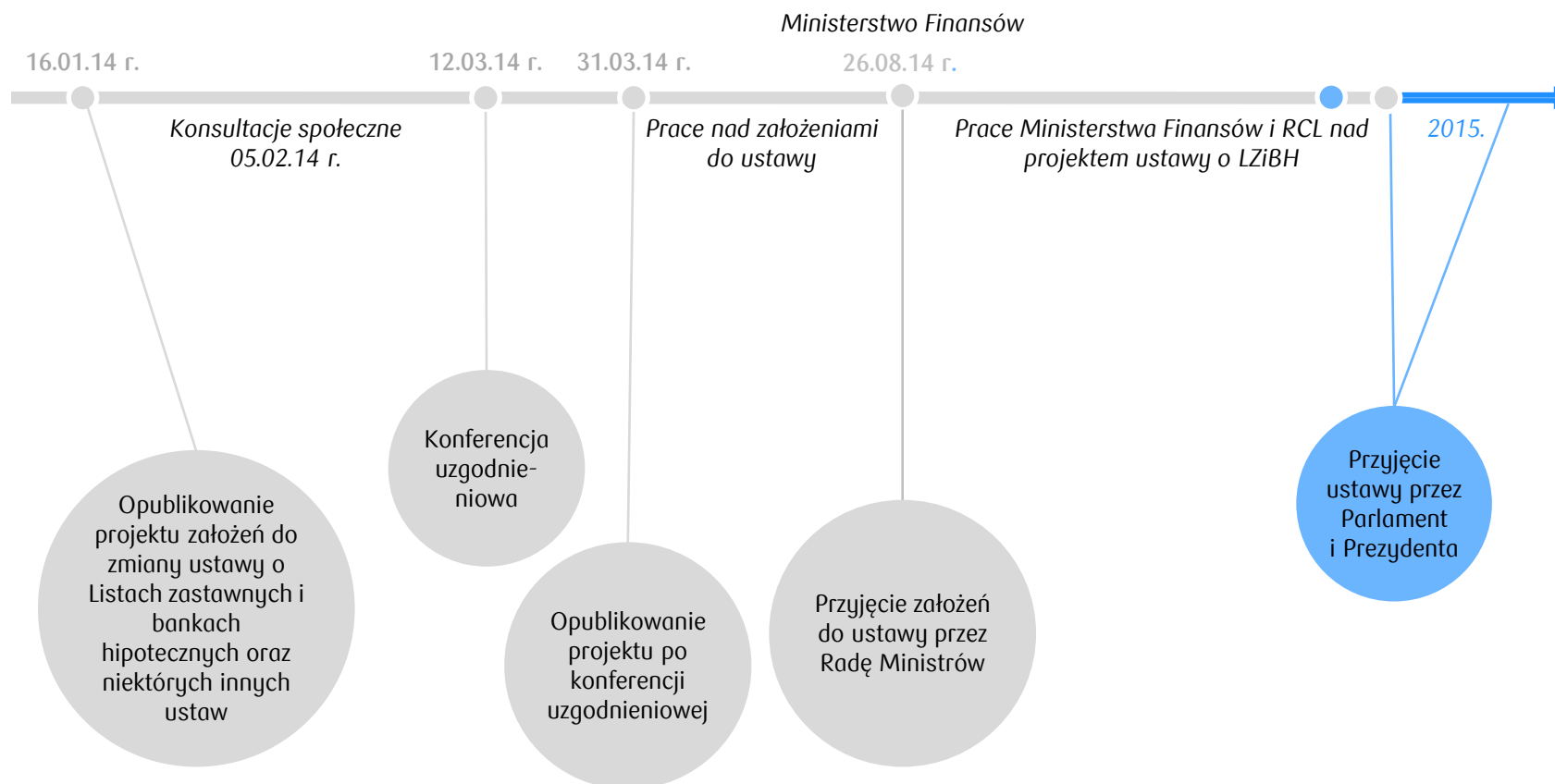
Poszerzyć bazę inwestorów

2. Wyłączyć pobór u źródła podatku CIT w zakresie emisji listów zastawnych przez banki hipoteczne
3. Wyłączyć listy zastawne z limitów podmiotowych OFE (podobnie jak dla TFI)

Udrożnić proces transferu portfela

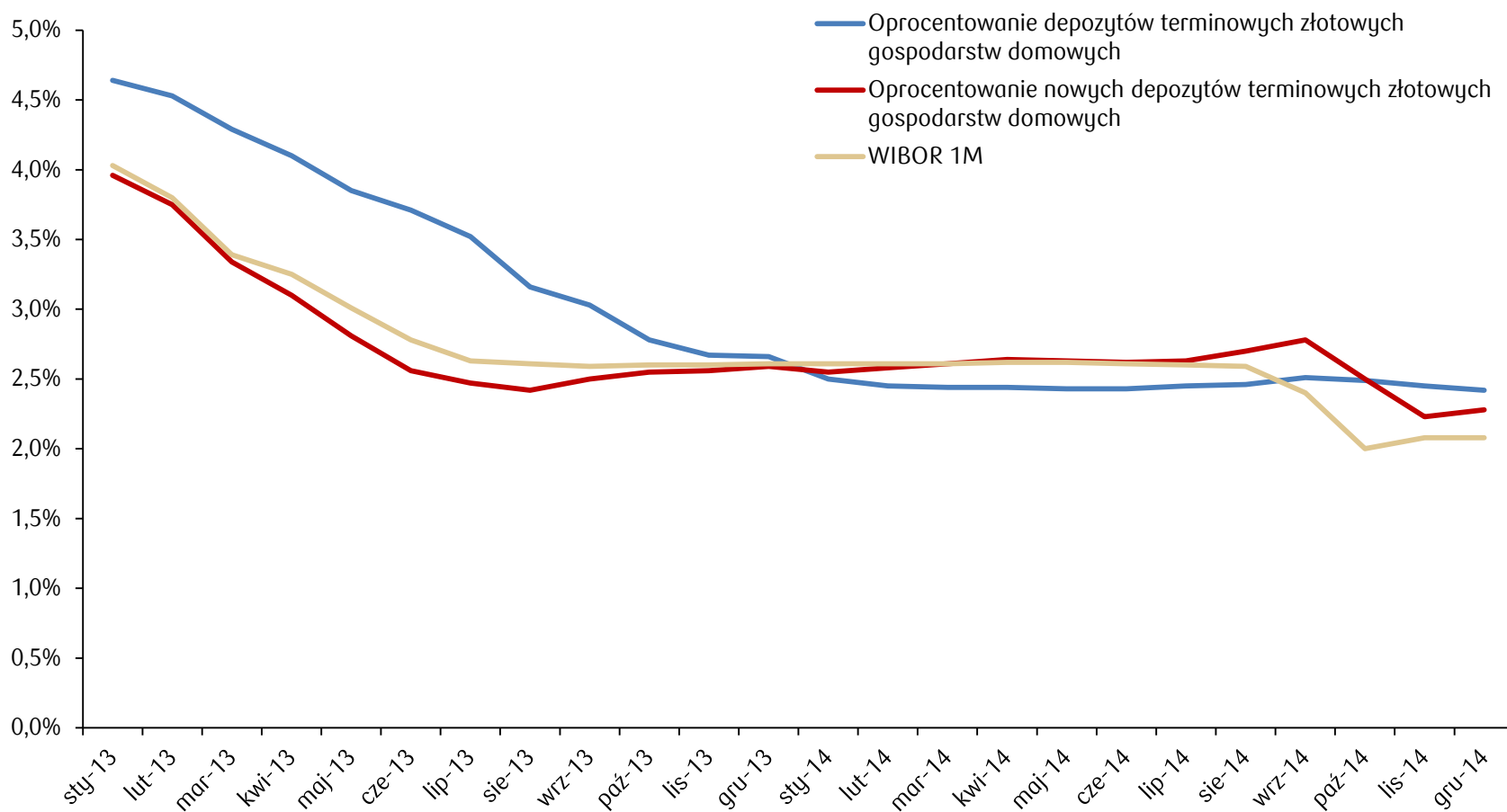
4. Doprecyzować zapisy ustawy o podatku CIT wz. rezerw na skupione wierzytelności
5. Zwiększyć limit refinansowania detalicznych kredytów mieszkaniowych do 80% LtV

Prace po stronie Ministerstwa Finansów oraz Ministerstwa Sprawiedliwości nad zmianami ustawowymi

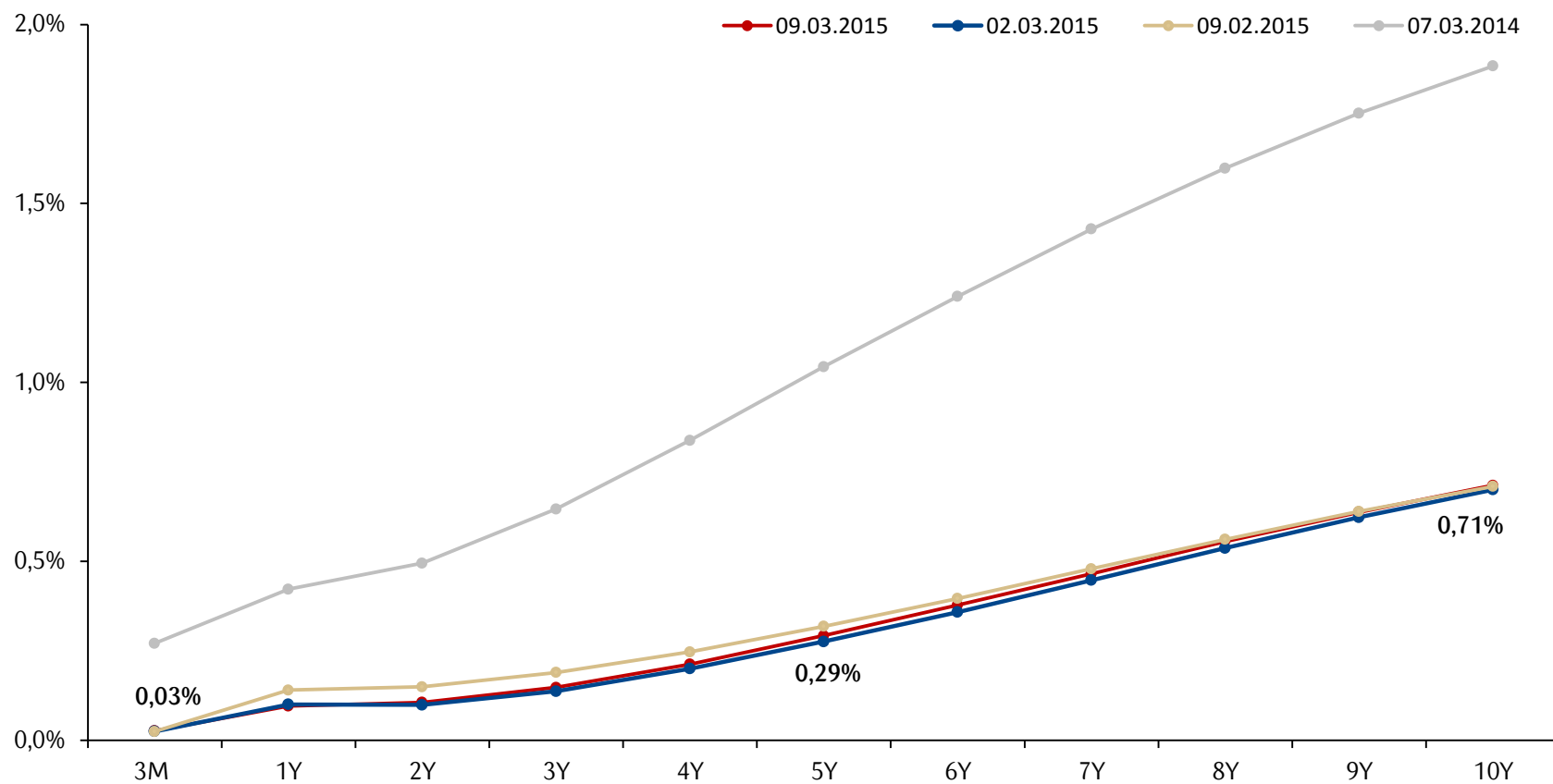


Back up

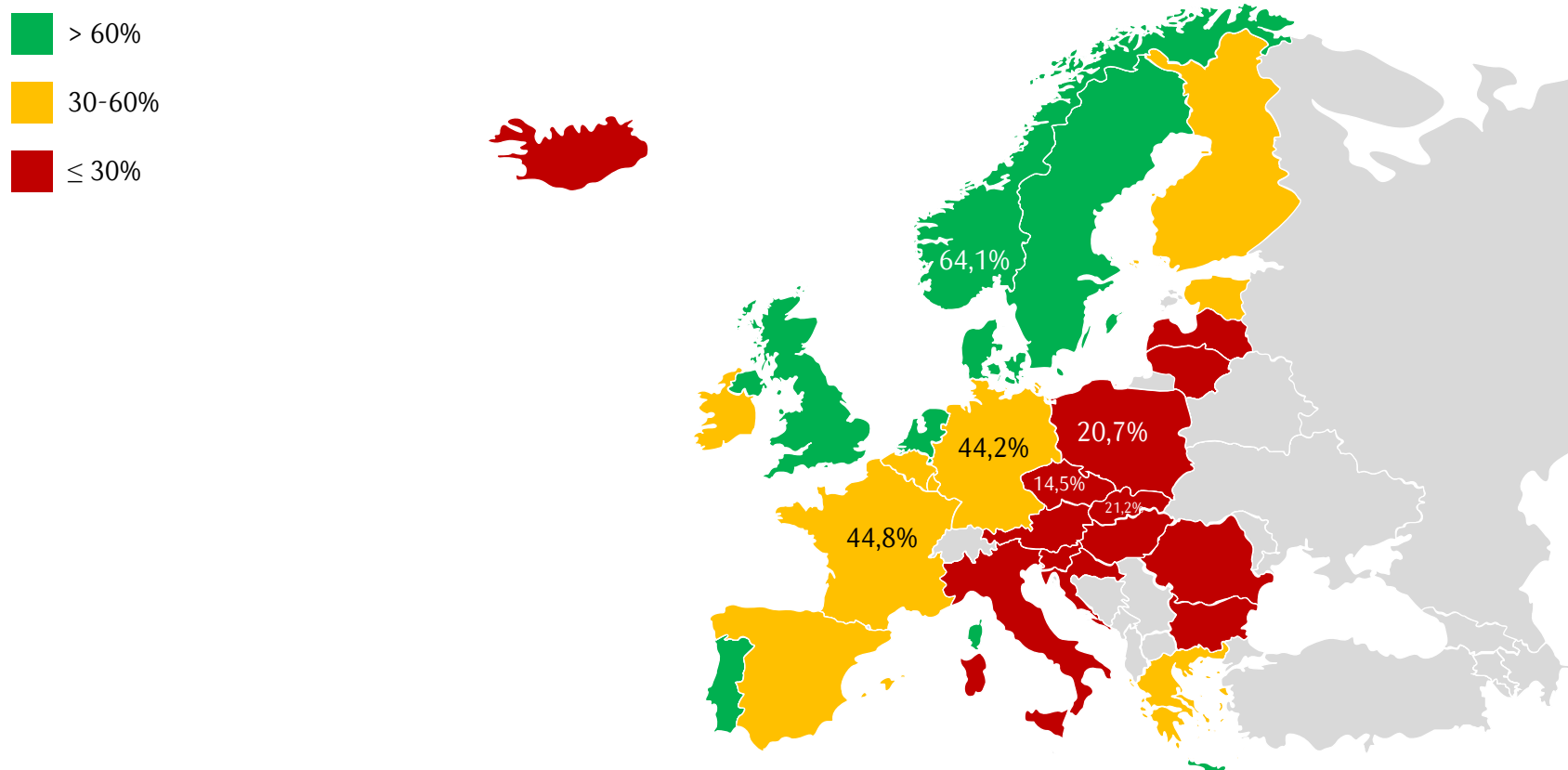
Oprocentowanie depozytów terminowych



Krzywa dochodowości w EUR

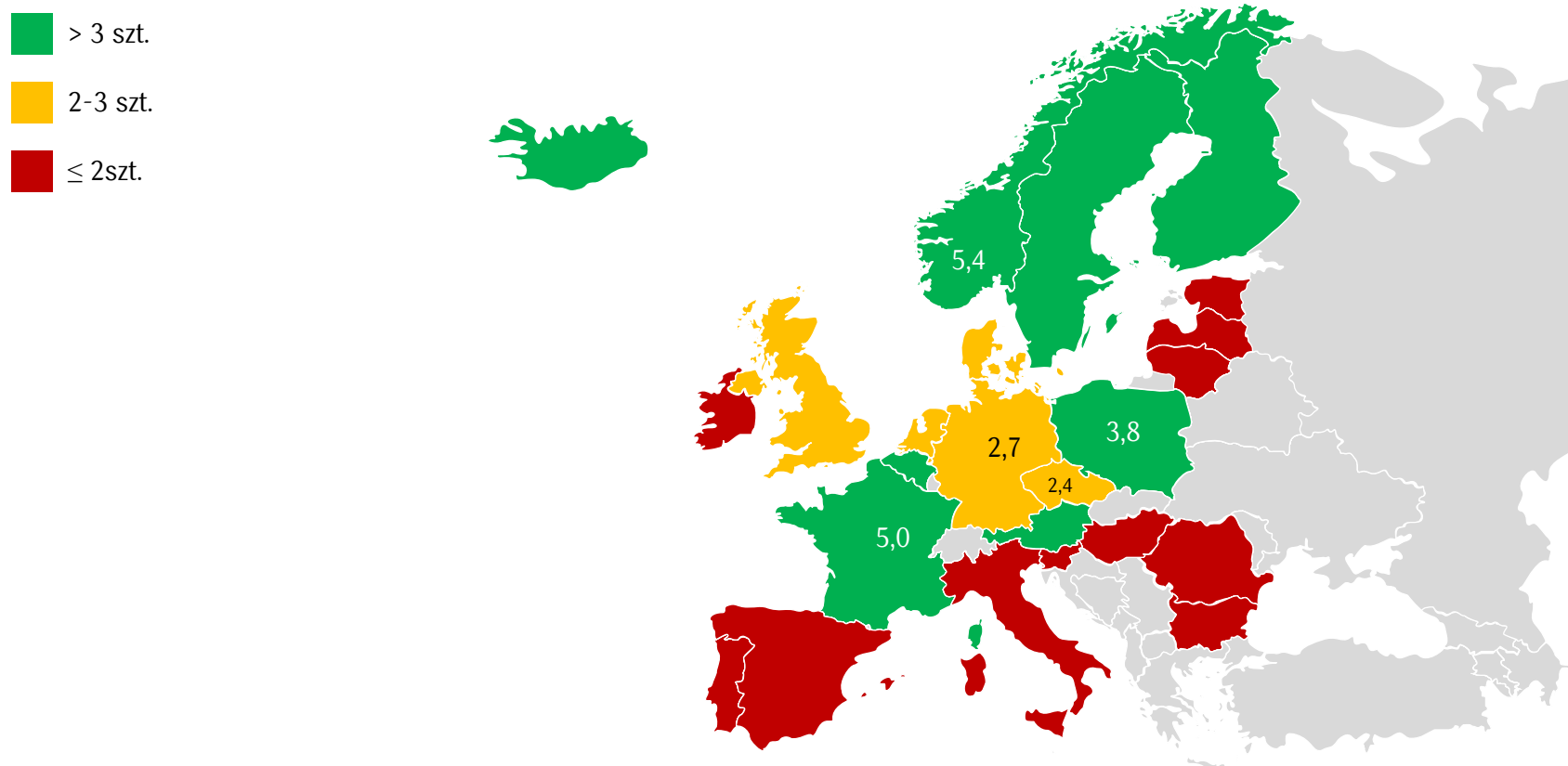


Relacja kredytów zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych do PKB w wybranych krajach europejskich



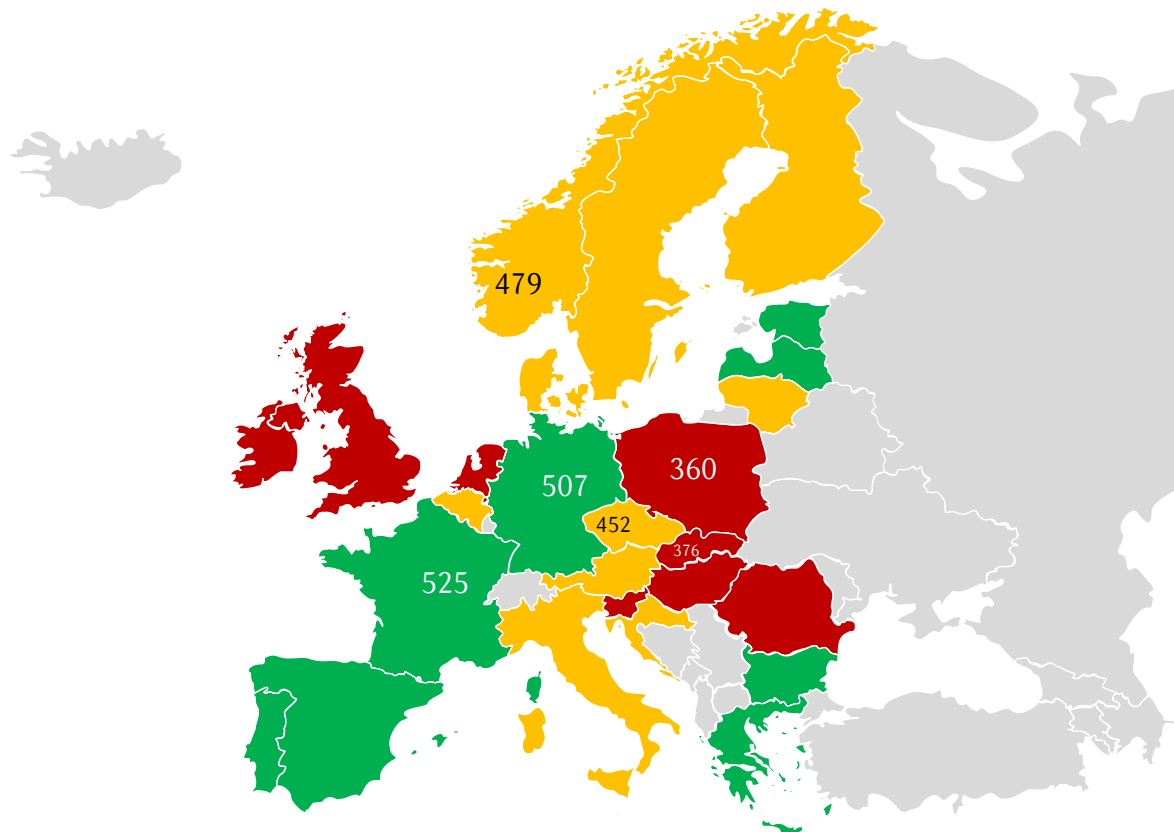
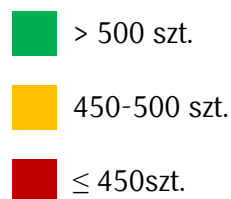
Źródło: opracowanie własne na podstawie L.Isgro, J.Johnson (red.) ... op. cit., s. 74

Mieszkania oddane do użytkowania na 1,000 mieszkańców w wybranych krajach europejskich w roku 2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hána P., Novák P., Rádl Rogerová D., Property index, Overview of European Residential Markets, European housing 2013, Deloitte Czech Republic, 2014, s. 7 oraz L.Isgro, J.Johnson (red.), Hypostat 2014 A review of Europe's mortgage and housing markets, s.82, [http://www.hypo.org/PortalDev/ Objects /6/Files/Hypostat_2014.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/Hypostat_2014.pdf) (dostęp: 06.01.2015).

Liczba mieszkań przypadająca na 1,000 mieszkańców wybranych krajów europejskich wg stanu na 31.12.2013r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Hána P., Novák P., Rádl Rogerová D., Property index, Overview of European Residential Markets, European housing 2013, Deloitte Czech Republic, 2014, s. 7 oraz Llsagro, J.Johnson (red.), Hypostat 2014 A review of Europe's mortgage and housing markets, s. 82, [http://www.hypo.org/PortalDev/ Objects /6/Files/Hypostat_2014.pdf](http://www.hypo.org/PortalDev/Objects/6/Files/Hypostat_2014.pdf) (dostęp: 06.01.2015).