



INFOKREDYT

wydanie – 2024



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

00 SPIS TREŚCI

| | |
|---|-------|
| 01 WPROWADZENIE | S. 03 |
| 02 KLUCZOWE DANE | S. 05 |
| 03 KREDYTY | S. 08 |
| Kredyty konsumpcyjne | |
| Kredyty mieszkaniowe | |
| Bezpieczny kredyt 2% | |
| Wakacje kredytowe | |
| Relacja kredytów do depozytów | |
| Jakość portfela kredytowego | |
| 04 OSZCZĘDNOŚCI | S. 31 |
| Oszczędności gospodarstw domowych | |
| Oszczędności Polaków na tle UE | |
| 07 PORADNIK ODPOWIEDZIALNEGO KREDYTOBIORCY | S. 36 |

The background features a blurred image of a person in a dark suit and light blue shirt. Overlaid on this are various business-related graphics: a pie chart on the left, a line graph with orange dots on the right, and a bar chart at the bottom right. A large, thin white circle is centered on the page, framing the text.

01

WPROWADZENIE

01 WPROWADZENIE

Między marzeniami a realiami – kredyty i oszczędności na huśtawce zmian

Rok 2024 przyniósł Polakom kolejne wyzwania związane z sytuacją na rynku kredytowym. Choć inflacja wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie, decyzje Rady Polityki Pieniężnej o obniżkach stóp procentowych jesienią 2023 roku miały na celu stymulację gospodarki poprzez zwiększenie aktywności konsumentów. Jak wskazują dane, reakcja banków na zmieniające się otoczenie była zróżnicowana.

W III kwartale 2024 roku banki złągodziły kryteria udzielania kredytów konsumpcyjnych oraz długoterminowych dla małych i średnich przedsiębiorstw. Polityka kredytowa dla innych segmentów pozostała stabilna, co pokazuje, że sektor bankowy nie zaostrzył swojej strategii wobec konsumentów. Z kolei wygaszenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%” wpłynęło na spadek popytu na kredyty mieszkaniowe, co potwierdza, że Polacy chętniej decydują się na zaciąganie zobowiązań, gdy mogą liczyć na rządowe wsparcie.

Obraz rynku kredytowego w Polsce nabiera dodatkowego wymiaru w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej. Kredyty dla sektora niefinansowego w Polsce stanowią zaledwie 31,8% PKB, co lokuje nas na przedostatnim miejscu w UE. Dla porównania, w Finlandii czy Francji wskaźnik ten przekracza 100%. Dane te świadczą zarówno o ostrożności konsumentów w zaciąganiu zobowiązań, jak i o ograniczonym dostępie do długoterminowego finansowania, co stanowi wyzwanie dla dalszego rozwoju gospodarczego.

Mimo wzrostu wynagrodzeń, mediana zarobków w Polsce pozostaje dramatycznie niska. Według danych GUS, w maju 2024 r. mediana wynagrodzeń miesięcznych brutto w gospodarce narodowej wyniosła 6480,52 zł, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto sięgało 8003,79 zł. Z jednej strony, wzrost wynagrodzeń stwarza nadzieję na poprawę zdolności kredytowej oraz większe oszczędności Polaków, choć ich stopa oszczędności nadal jest niemal trzykrotnie niższa niż średnia w strefie euro. Z drugiej strony, banki zauważają wzrost aktywności klientów na rynku depozytów, co wskazuje na stopniowe budowanie większej odporności gospodarstw domowych na przyszłe zawirowania gospodarcze.

Warto podkreślić, że sektor bankowy dostosowuje swoją ofertę do zmieniających się potrzeb klientów. Złagodzenie polityki kredytowej, w tym obniżenie pozaodsetkowych kosztów kredytów i wydłużenie maksymalnych okresów spłaty, to odpowiedź na oczekiwania konsumentów. Przy tej okazji zachęcamy do korzystania z Poradnika odpowiedzialnego kredytobiorcy, szczególnie w świetle trwającej kampanii sektora bankowego na rzecz cyberbezpieczeństwa pt. „Nie pomagaj się okraść”.

W tegorocznym raporcie analizujemy wpływ programu „Bezpieczny Kredyt 2%” na rynek mieszkaniowy, sytuację kredytową Polaków na tle innych krajów UE oraz zmieniające się preferencje klientów. Mamy nadzieję, że raport pozwoli lepiej zrozumieć dynamikę rynku i pomoże świadomie podejmować decyzje finansowe.

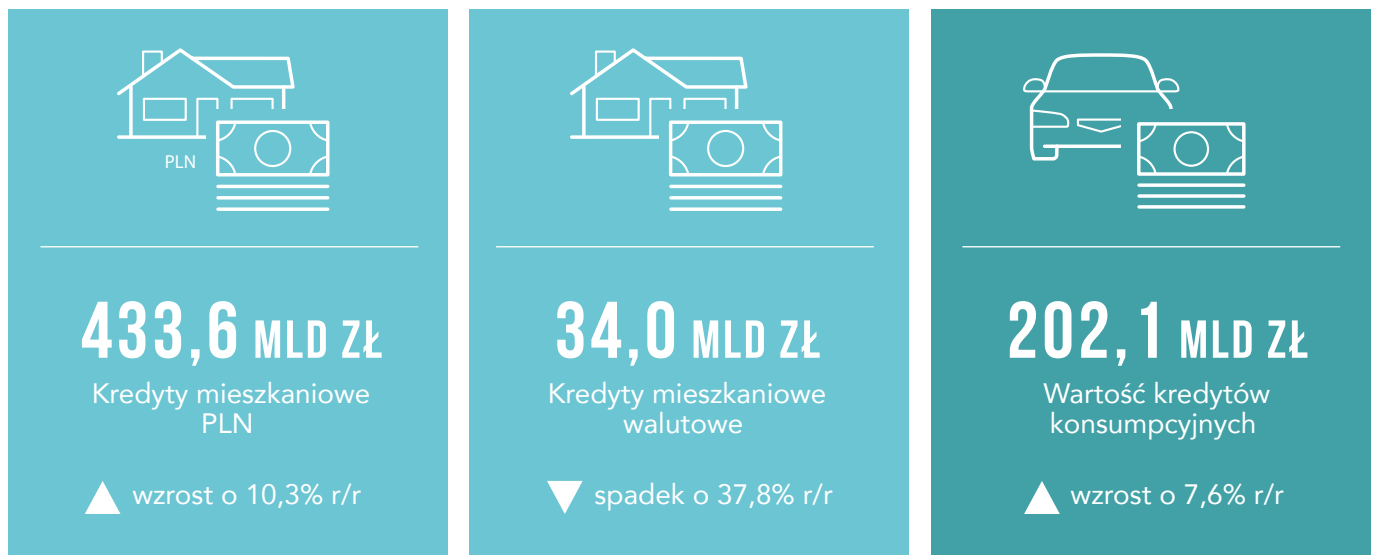
Życzymy inspirującej lektury
Dr Przemysław Barbrich

The background features a blurred image of a person in a dark suit and light blue shirt. Overlaid on this are various data visualization elements: a pie chart on the left, a line graph with orange dots on the right, and a bar chart at the bottom right. A large, thin white circle is centered on the page, framing the text.

02

KLUCZOWE DANE

02 KLUCZOWE DANE

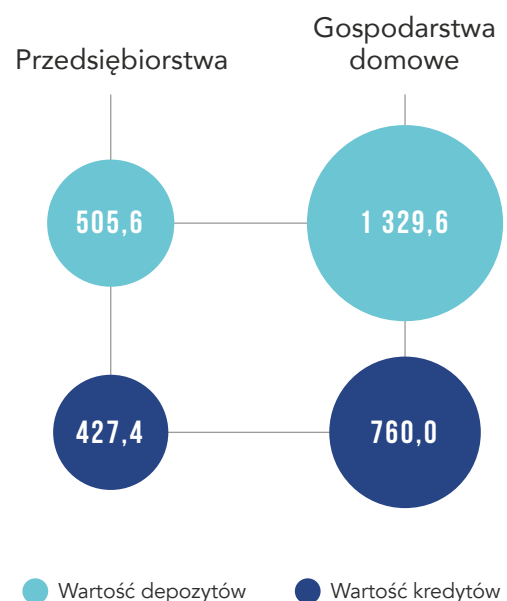


Wartość kredytów hipotecznych
467,6 mld zł

Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła we wrześniu 2024 r. 444,74 tys. zł

Wielkość kredytów i depozytów (w mld zł) Źródło: KNF, wrzesień 2024

Depozyty gospodarstw domowych stanowią obecnie 70,7% depozytów ogółem. Ich wartość wzrosła we wrześniu 2024 r. o 6,7 mld zł miesiąc do miesiąca. Natomiast rok do roku wartość depozytów gospodarstw domowych wzrosła o 5,2%. (w ubiegłym roku klienci mieli zdeponowane w bankach 1 bln 205,2 mld zł)



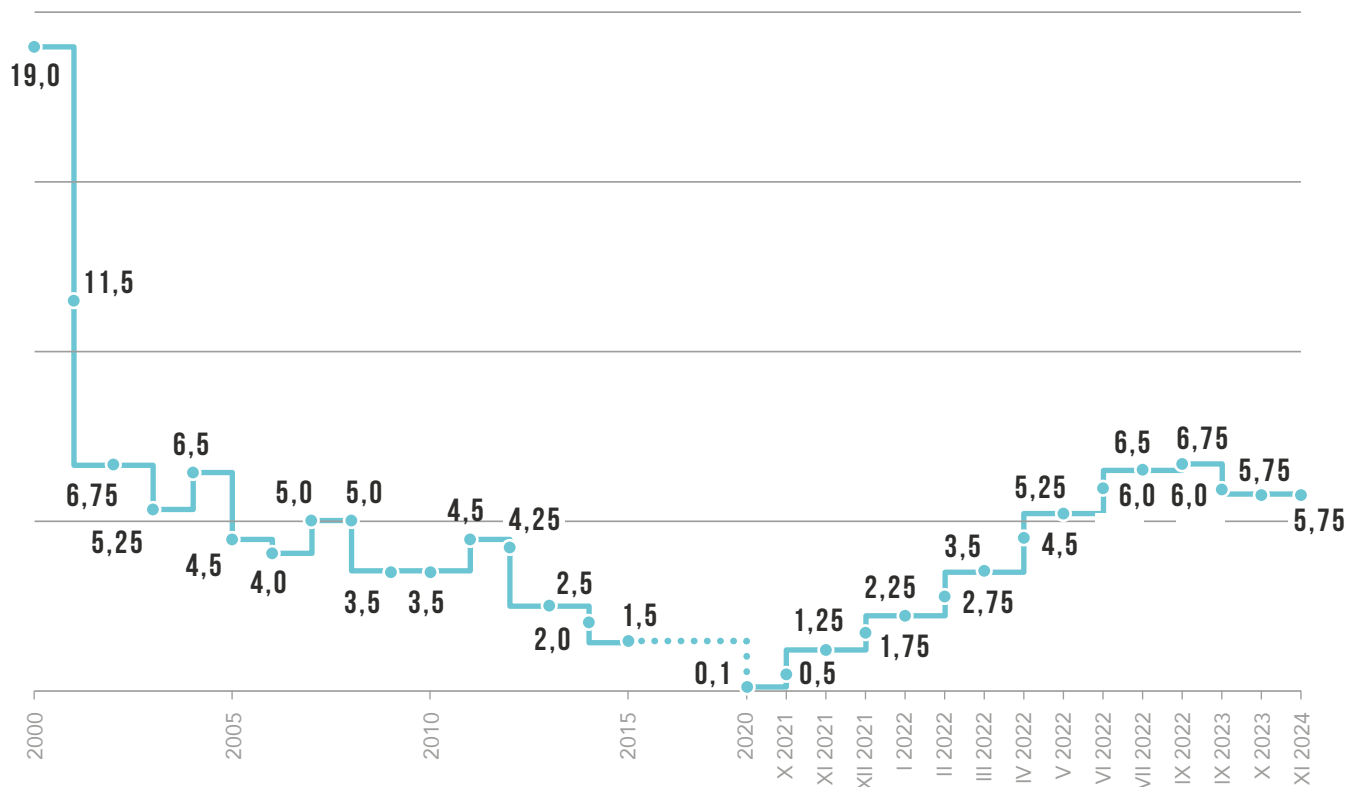
Podstawowe stopy procentowe NBP (w%)

Źródło: NBP, listopad 2024 r.

| | | |
|---------------------|------|--|
| Referencyjna | 5,75 | |
| Lombardowa | 6,25 | |
| Depozytowa | 5,25 | |
| Redyskontowa weksli | 5,80 | |
| Dyskontowa weksli | 5,85 | |

Stopy referencyjne w Polsce (dane w %)

Źródło: NBP





03
KREDYTY

03 KREDYTY

Od października 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniała stóp procentowych. Na początku września 2023 r., Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała, że stopy procentowe zostaną obniżone. Obniżka wyniosła 75 punktów bazowych. Stopa referencyjna spadła z 6,75% do 6%, a następnie w październiku do 5,75%. Wówczas zakończył się cykl podwyżek stóp procentowych trwający od jesieni 2021 r. Do obniżek doszło pomimo utrzymującej się na wysokim poziomie inflacji. Uzasadniając decyzję RPP podkreśliła, że obniżka stóp procentowych ma pomóc w pobudzeniu konsumentów do dokonywania większej ilości zakupów. To, w ostatecznym rozrachunku ma doprowadzić do szybszego tempa wzrostu gospodarczego pod koniec roku.

W listopadzie 2024 decyzja o utrzymaniu stóp procentowych na niezmiennym poziomie nie była zaskoczeniem dla rynku.

W uzasadnieniu RPP podkreśliła, że koniunktura w otoczeniu polskiej gospodarki pozostaje osłabiona. Także w Polsce roczna dynamika PKB w III kw. 2024 r. może być niższa niż w II kw. br.

RPP zapoznała się z projekcją inflacji NBP i uznała, że w bieżącej rundzie projekcja inflacji jest obciążona znaczną niepewnością związaną z kształtowaniem się cen nośników energii dla gospodarstw domowych, które w istotnym stopniu zależą od działań regulacyjnych. W najbliższych kwartałach inflacja utrzyma się na podwyższonym poziomie, a w przypadku dalszego podniesienia cen energii na początku 2025 r. wzrośnie. Po wygaśnięciu wpływu wzrostu cen energii oraz w warunkach oczekiwanego obniżenia dynamiki wynagrodzeń – przy obecnym poziomie stóp procentowych NBP – inflacja powinna powrócić do średniookresowego celu NBP.

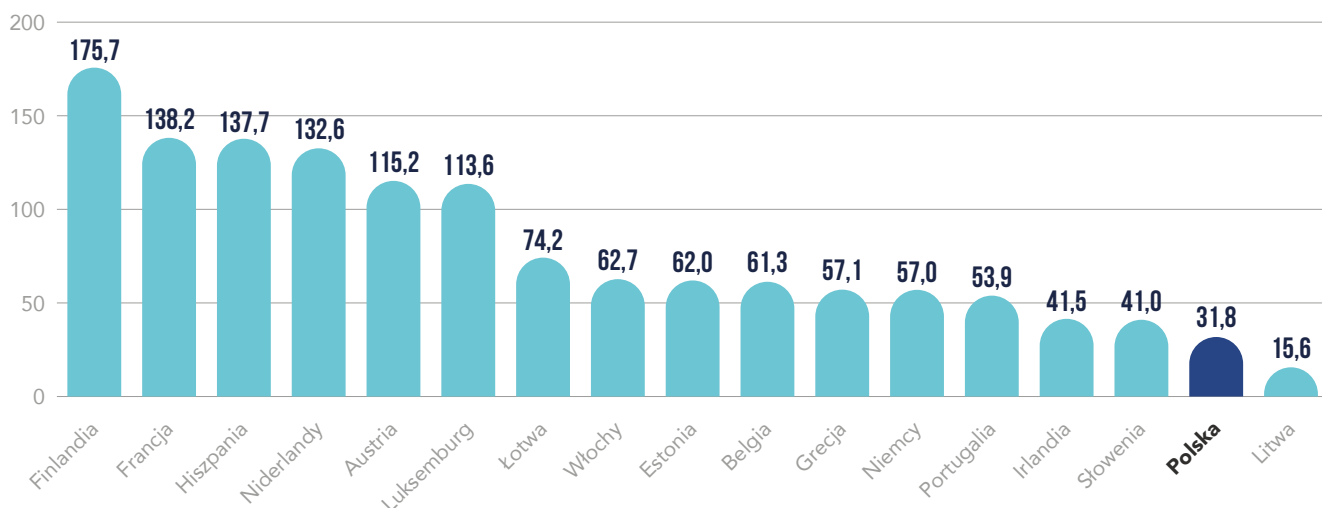
Z raport: "Sytuacja na rynku kredytowym – wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych" NBP wynika, że w III kwartale 2024 r. banki złagodziły kryteria udzielania kredytów dla gospodarstw domowych i kredytów długoterminowych dla MSP. W przypadku pozostałych rodzajów kredytów dla przedsiębiorstw nie zmieniły natomiast polityki kredytowej. Zmianom polityki kredytowej towarzyszył wzrost popytu na kredyty dla przedsiębiorstw (z wyjątkiem długoterminowych kredytów dla MSP) i kredyty konsumpcyjne. Spadek popytu na kredyty mieszkaniowe wynikał głównie z wygaszenia programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Na IV kwartał 2024 r. banki nie zapowiadają wprowadzenia istotnych zmian kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych i dla dużych przedsiębiorstw oraz przewidują łagodzenie dla kredytów konsumpcyjnych i dla MSP. Oczekują natomiast wzrostu popytu na wszystkie rodzaje kredytów, z wyjątkiem zachowania dotychczasowego poziomu popytu na kredyty mieszkaniowe.

W III kwartale 2024 r. po raz pierwszy od IV kw. 2021 r. banki zauważalnie złagodziły kryteria udzielania kredytów konsumpcyjnych i jednocześnie banki złagodziły większość warunków kredytowania, w tym obniżyły pozaodsetkowe koszty kredytu oraz marżę na kredyty normalne i obciążone większym ryzykiem, a także zwiększyły maksymalną kwotę kredytowania i wydłużyły maksymalny okres kredytowania. W opinii banków do złagodzenia polityki kredytowej przyczyniły się głównie decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej.

Warto podkreślić, że realna wartość portfela kredytów dla sektora niefinansowego w polskim sektorze bankowym plasuje nasz kraj na przedostatnim miejscu wśród innych europejskich sektorów bankowych. Kredyty dla sektora niefinansowego w relacji do PKB wynoszą 31,8%. Za nami jest tylko Litwa. Powyżej 100% mają: Luksemburg (113,6%), Austria (115,2%), Holandia (132,6%), Hiszpania (137,7%), Francja (138,2%) oraz Finlandia (175,7%).

Kredyty dla sektora niefinansowego w relacji do PKB – polski sektor bankowy i sektory bankowe z krajów strefy euro (w %)

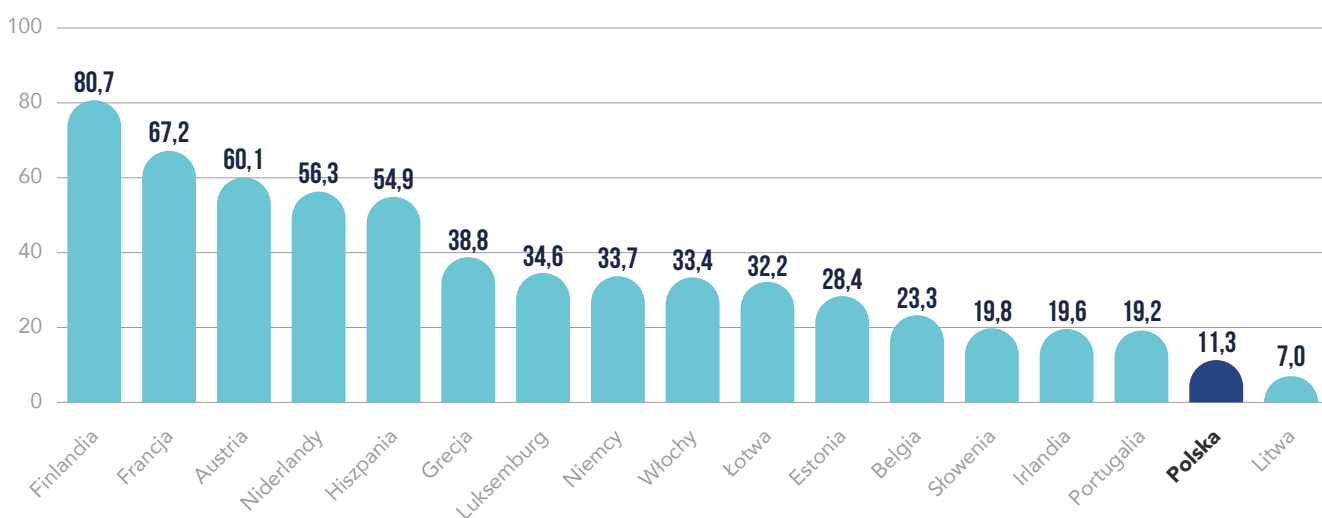
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Z podobną sytuacją mamy do czynienia w kredytach dla przedsiębiorstw. Tu również Polska zajmuje przedostatnie miejsce a za nami jest tylko Litwa.

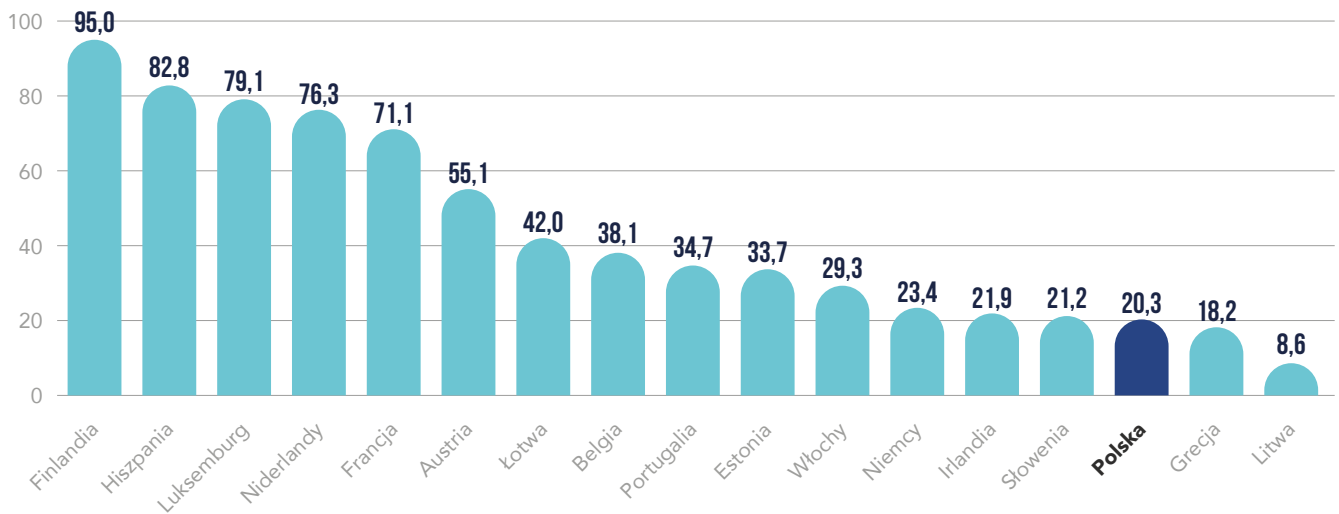
Kredyty dla przedsiębiorstw w relacji do PKB – polski sektor bankowy i sektory bankowe z krajów strefy euro (w %)

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Kredyty dla gospodarstw domowych w relacji do PKB – polski sektor bankowy i sektory bankowe z krajów strefy euro (w %)

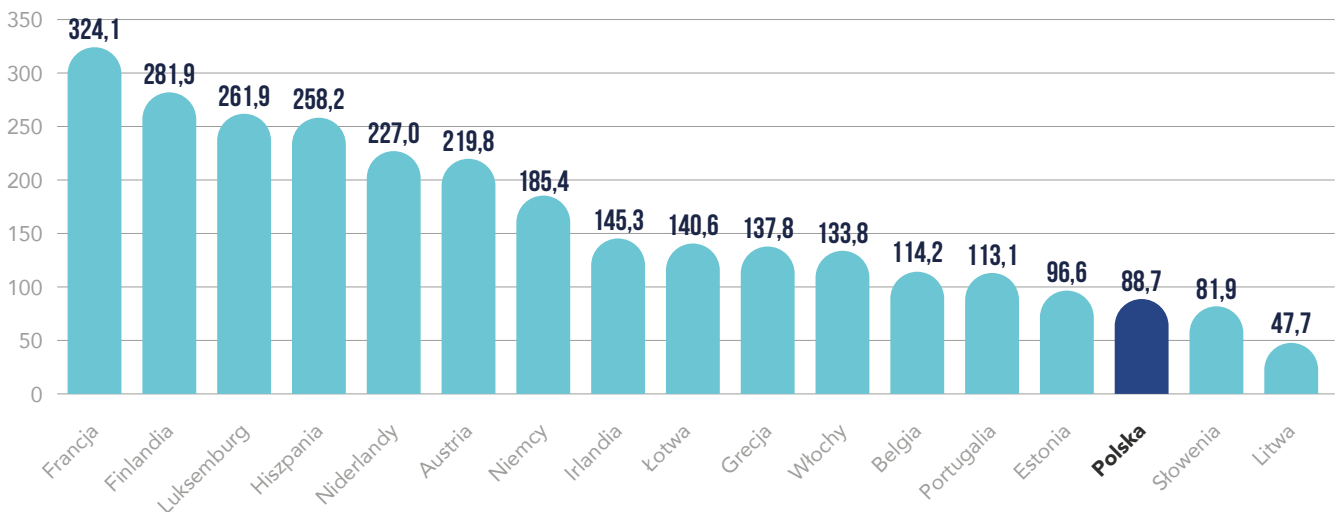
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Kredyty dla gospodarstw domowych w relacji do PKB w polskim sektorze bankowym w porównaniu z wybranymi sektorami z krajów strefy euro plasują nasz kraj na końcu zestawienia.

Aktywa w relacji do PKB – polski sektor bankowy i sektory bankowe z krajów strefy euro (w %)

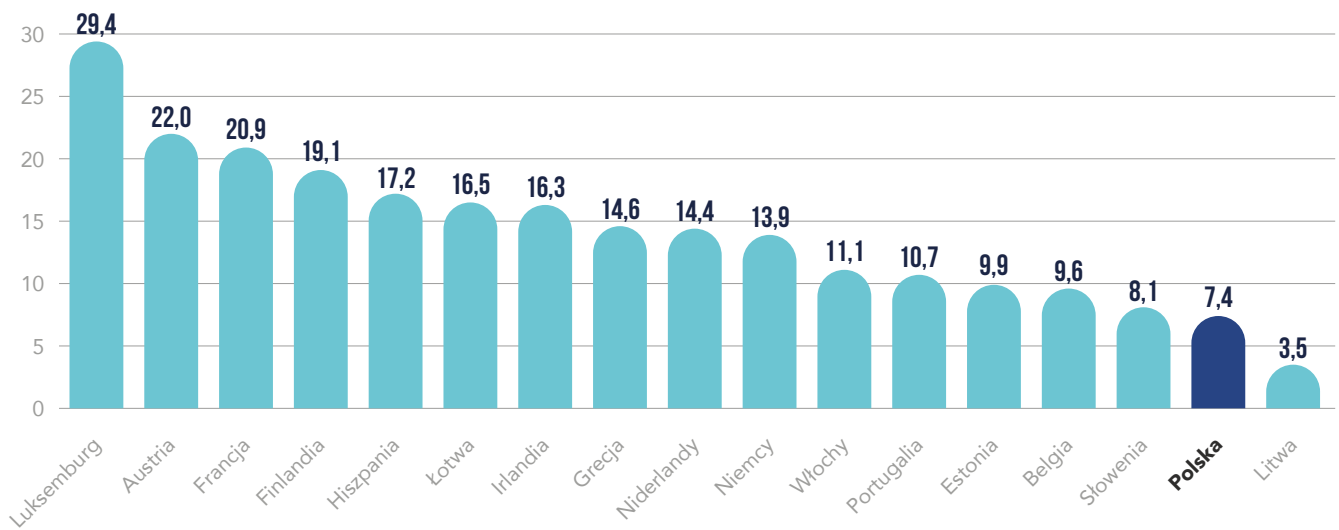
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Polski sektor w relacji do PKB jest jednym z najmniejszych w Europie. Na wykresie wyraźnie widać w jakim miejscu znajduje się Polski sektor bankowy na tle wybranych krajów strefy euro. Aktywa banków działających w Polsce w relacji do PKB stanowią 88,7%. Dla porównania we Francji to 324,1%.

Kapitał własny w relacji do PKB – polski sektor bankowy i sektory bankowe z krajów strefy euro (w %)

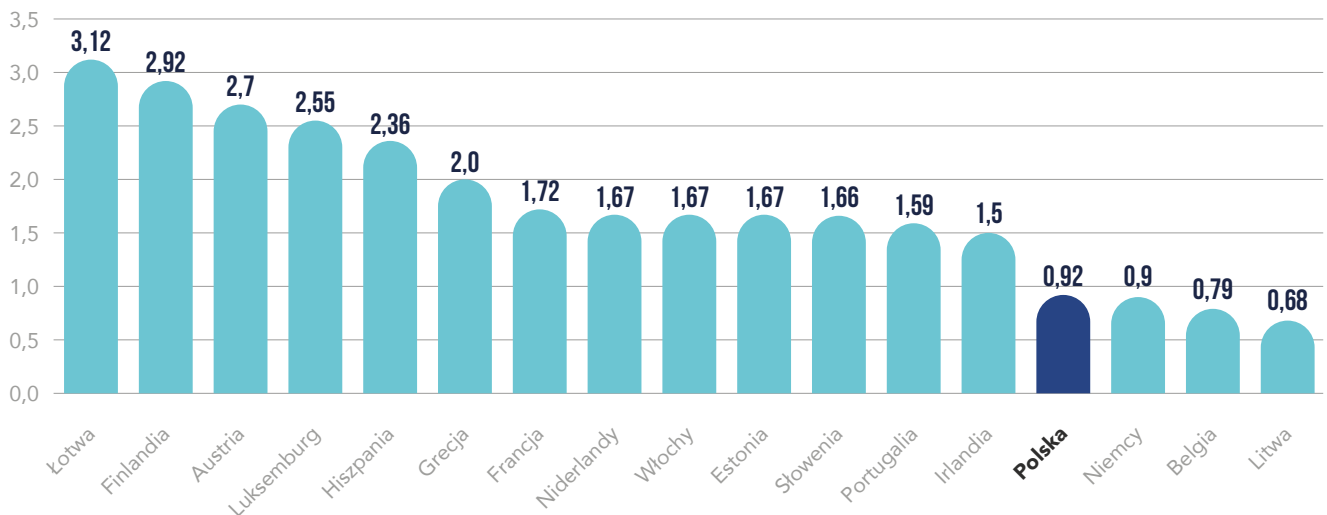
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Również pod względem realnej wartości kapitałów własnych polski sektor bankowy pozostaje jednym z najmniejszych spośród europejskich sektorów bankowych i wynosi 7,4% podczas gdy we Francji 20,9%.

Wynik finansowy netto europejskich sektorów bankowych w relacji do PKB (w %)

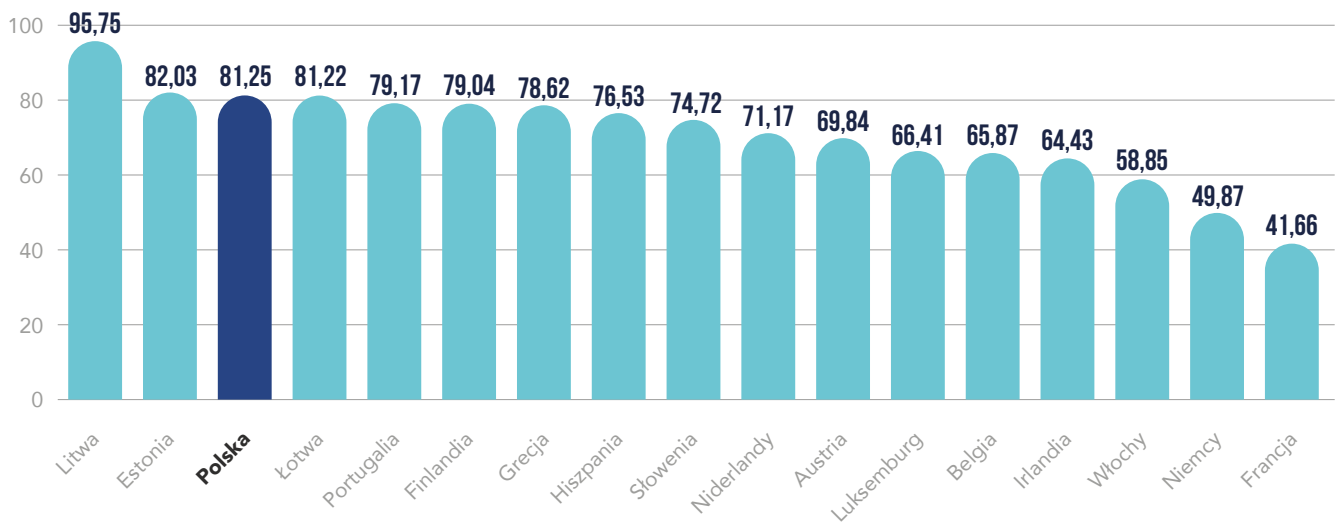
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Nominalnie wysoki poziom wyniku finansowego w polskim sektorze bankowym nie przekłada się jednak na jego wysoki poziom w relacji do wielkości gospodarki.

Udział wyniku odsetkowego w całkowitych przychodach operacyjnych w polskim sektorze bankowym i w sektorach bankowych z krajów strefy euro – 1H 2024 (w %)

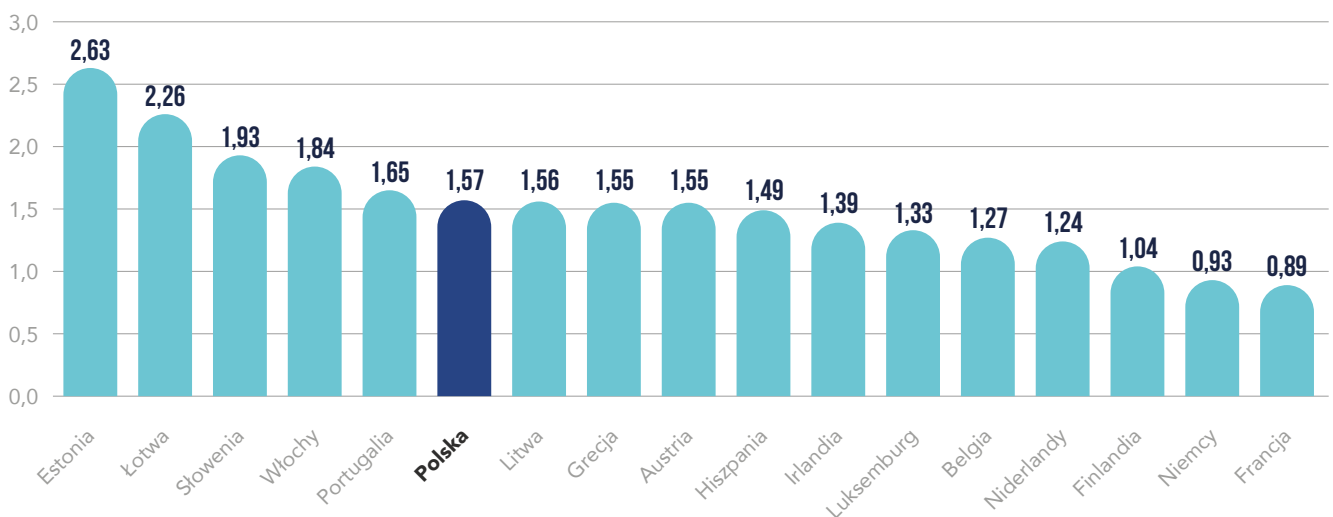
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Polski sektor bankowy, na tle innych europejskich sektorów bankowych, charakteryzuje się jednym z najwyższych poziomów udziału wyniku odsetkowego w całkowitych przychodach operacyjnych i wynosi 81,25%, i w tym przypadku wyprzedza nas Litwa (95,75%) oraz Estonia (82,03%). Najniższy ma Francja (41,66%) i Niemcy (49,87%).

Stopa kosztów działania (w %)

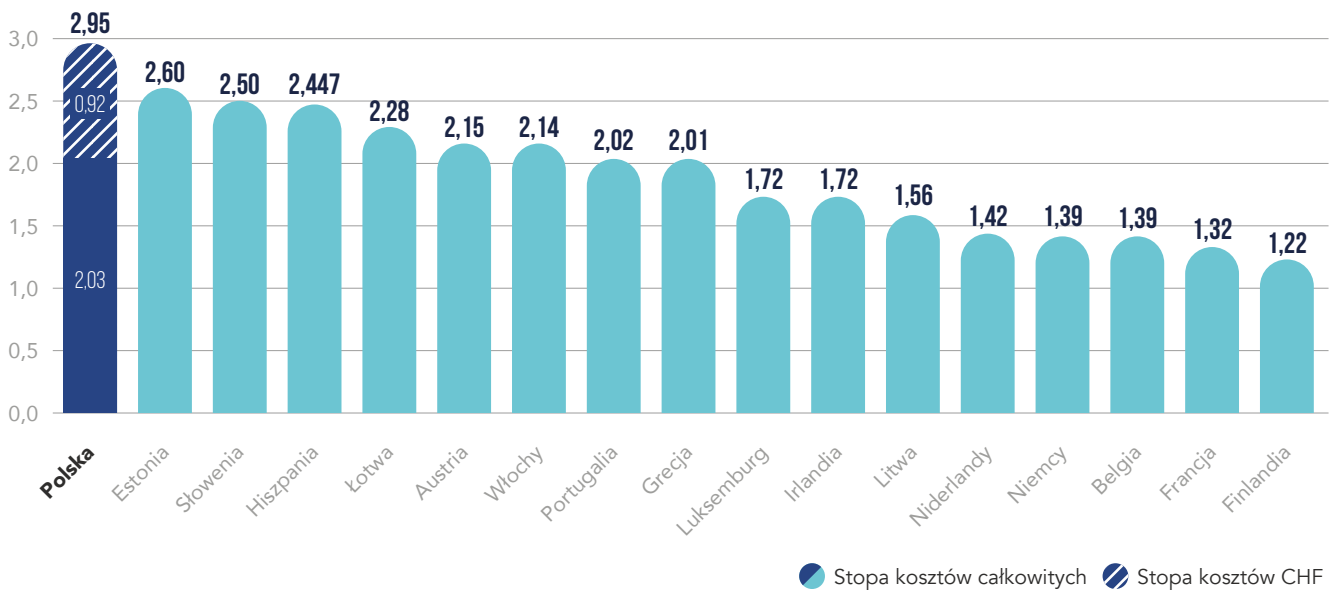
Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Z kolei stopa kosztów działania banków w Polsce znajduje się blisko średniej dla sektorów europejskich.

Stopa kosztów całkowitych (w %)

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Przy jednej z najwyższych stóp całkowitych przychodów operacyjnych spośród europejskich sektorów bankowych, polski sektor bankowy charakteryzuje się również najwyższą stopą całkowitych kosztów

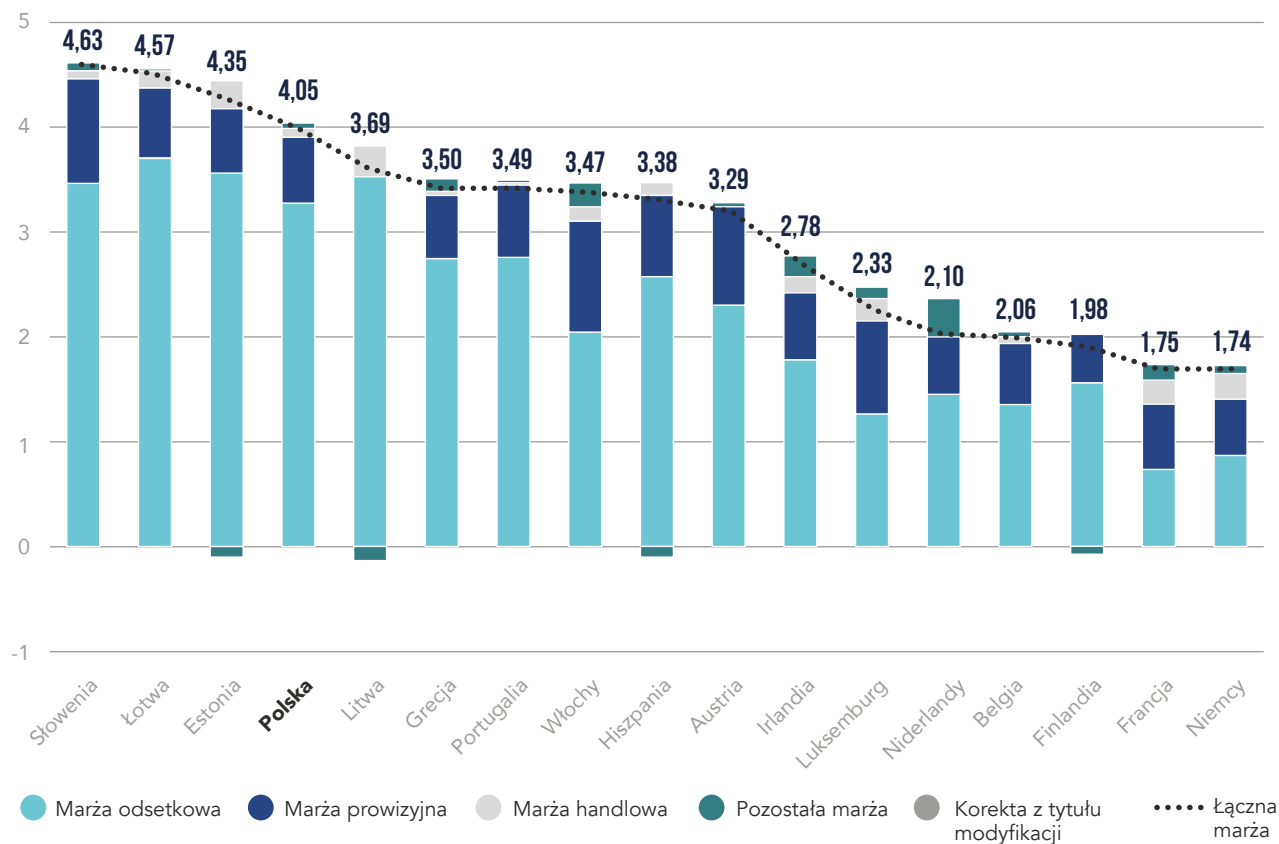
Polski sektor bankowy ma jedną z najwyższych marż odsetkowych, mimo to łączna marża przychodów stawia go na przeciętnej pozycji wśród krajów UE.

Marża oznacza różnicę pomiędzy oprocentowaniem kredytu a kosztami, które zostały poniesione w związku z pozyskaniem środków do jego udzielenia. Jest to zysk banku związany z udzieleniem kredytu. Jej wysokość zależy od wielu czynników, do których zalicza się między innymi: sumę i cel kredytu, zdolność kredytową, wysokość stopy procentowej, prowizję banku czy dodatkowe produkty bankowe.

Wskaźnik marży odsetkowej zalicza się do grupy wskaźników wykorzystywanych do oceny działalności banku pod kątem efektywności finansowej. Badana jest ona z wykorzystaniem czterech grup wskaźników: obciążenia wyniku finansowego, efektywności zatrudnienia, rentowności oraz marży, będącej jednym z podstawowych narzędzi analitycznych, dzięki którym możliwe staje się przeprowadzenie oceny działalności danego banku.

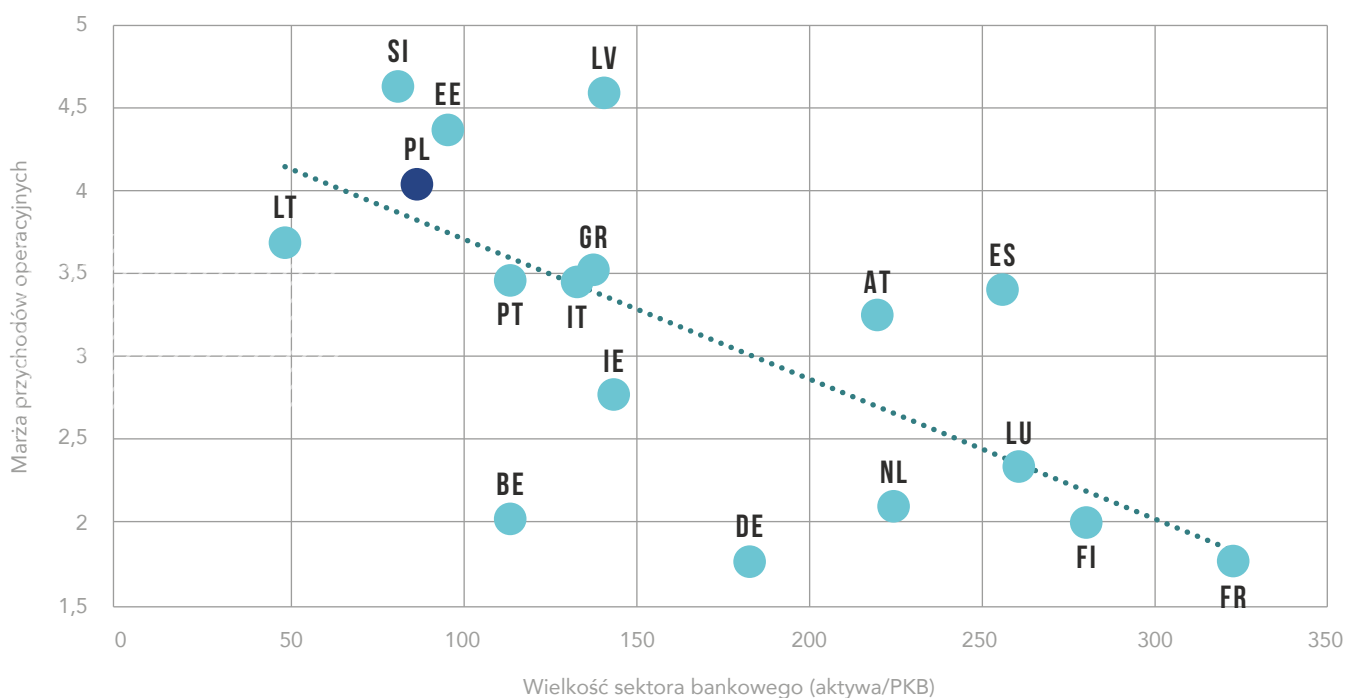
Elementy składowe całkowitej marży przychodów sektora bankowego (w %) (dane za I półrocze 2024)

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz ZBP, dane: KNF, SSM, EBC



Zależność między marżą przychodów a wielkością sektora bankowego

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Liczba i wartość udzielonych kredytów

Źródło: BIK, październik 2024

| | Liczba (tys. szt.) | | Wartość (mld zł) | |
|----------------------|--------------------|--|------------------|--|
| | IX 2024 | I–IX 2024 (narastająco od początku roku) | IX 2024 | I–IX 2024 (narastająco od początku roku) |
| Kredyty ratalne | 1 047,3 | 10 090,3 | 2,043 | 19,235 |
| Kredyty gotówkowe | 323,5 | 2 820,8 | 8,352 | 69,223 |
| Kredyty mieszkaniowe | 15,3 | 159,1 | 6,427 | 66,434 |
| Karty kredytowe | 49,7 | 477,3 | 0,526 | 4,669 |

Dynamika udzielonych kredytów

Źródło: BIK, październik 2024

| Wyszczególnienie | Ujęcie liczbowe | | | Ujęcie wartościowe | | |
|----------------------|--|---|---|--|---|---|
| | IX 2024/ IX 2023 (miesiąc do miesiąca roku poprzedniego) | IX 2024/ VIII 2024 (miesiąc do miesiąca poprzedniego) | I–IX 2024/ I–IX 2023 (narastająco od początku roku) | IX 2024/ IX 2023 (miesiąc do miesiąca roku poprzedniego) | IX 2024/ VIII 2024 (miesiąc do miesiąca poprzedniego) | I–IX 2024/ I–IX 2023 (narastająco od początku roku) |
| Kredyty ratalne | +1,6% | -5,4% | +53,2% | +6,1% | -8,2% | +21,6% |
| Kredyty gotówkowe | +19,2% | -6,0% | +12,3% | +33,2% | +0,4% | +25,8% |
| Kredyty mieszkaniowe | -14,6% | +2,7% | +62,9% | -9,3% | +2,2% | +85,4% |
| Karty kredytowe | +3,8% | 0,0% | +2,6% | +21,7% | +5,7% | +15,6% |

Kredyty gospodarstw domowych (w mld zł)

Źródło: KNF październik 2023; KNF listopad 2024

| | Kredyty konsumpcyjne | Kredyty mieszkaniowe | Pozostałe należności |
|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2024 | 202,1 | 467,6 | 39,1 |
| 2023 | 188,6 | 449,4 | 96,2 |

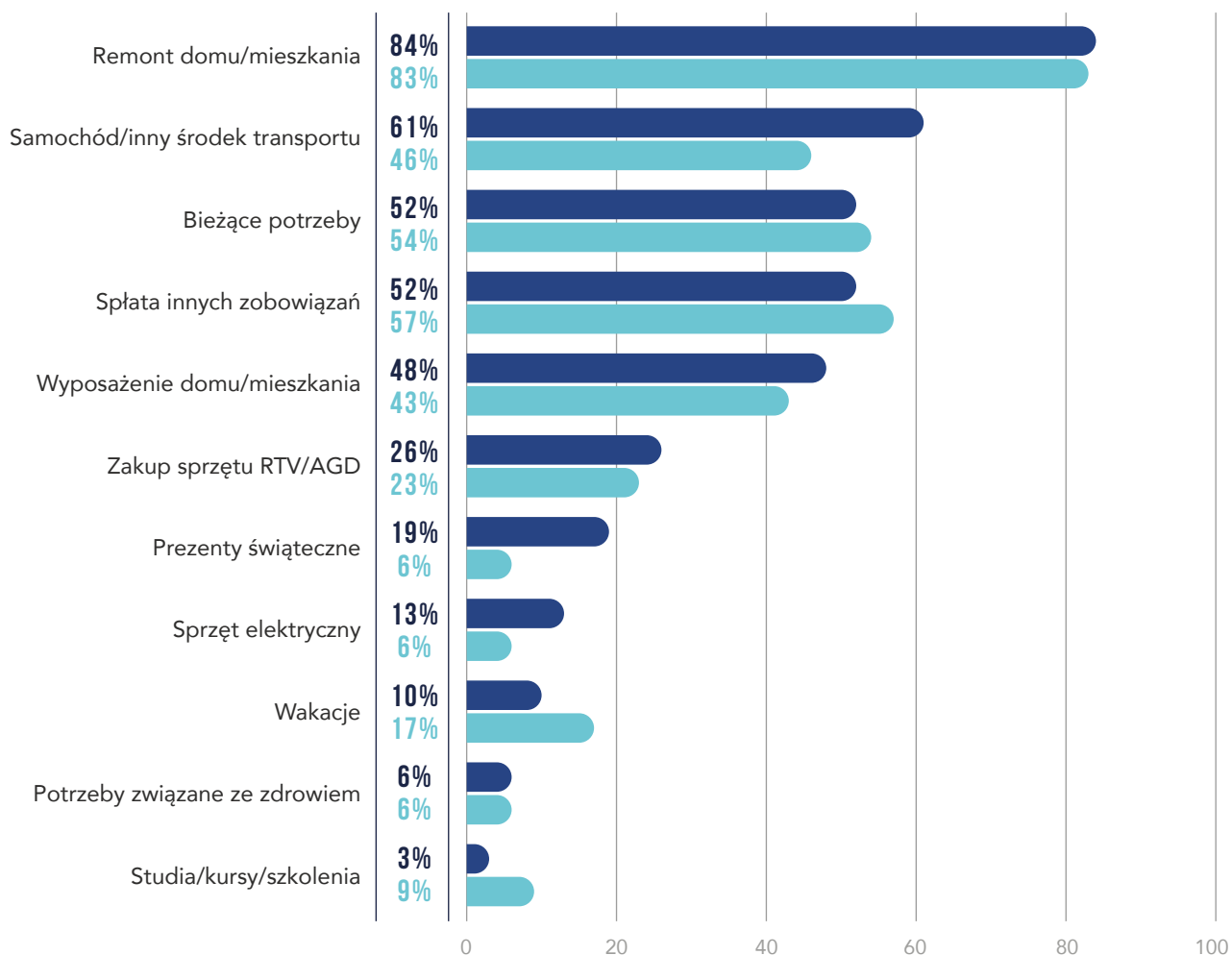
KREDYTY KONSUMPCYJNE

Biorąc pod uwagę dynamikę akcji kredytowej w Polsce warto również zwrócić uwagę na wyniki badania „Monitora Bankowego” realizowanego na zlecenie Związku Banków Polskich w październiku 2024 r. Przedstawiciele ponad 120 placówek bankowych odpowiadają na pytania dotyczące kondycji i możliwości rozwojowych sektora.

Na jakie cele Pana/Pani zdaniem klienci banków najczęściej zaciągają kredyty konsumenckie?

Źródło: Badanie Minds&Roses na zlecenie ZBP, październik 2023 r

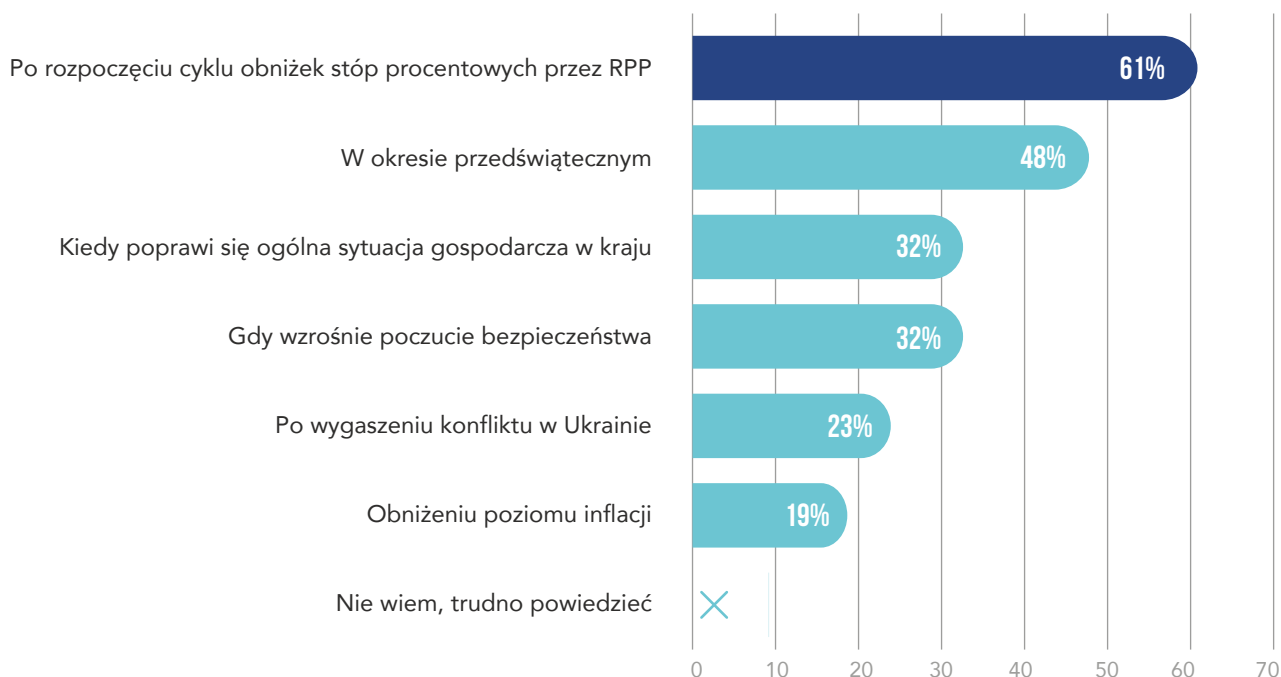
● 2024 ● 2023



Klienci banków najczęściej zaciągają kredyty konsumenckie na remont domu/mieszkania (84% wskazań). Na dalszych pozycjach wskazano spłatę innych zobowiązań (52%), potrzeby bieżące (52%), zakup samochodu (61%), czy też wyposażenia domu/mieszkania (48%).

Kiedy Pana(i) zdaniem można spodziewać się istotnego wzrostu zainteresowania kredytami konsumenckimi?

Źródło: Badanie Minds&Roses na zlecenie ZBP, październik 2024 r



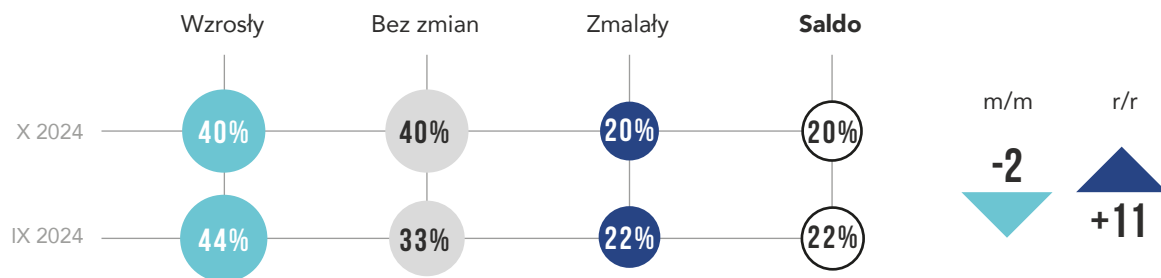
Co ciekawe z badania z 2023 r wynikało, że zdaniem zdecydowanej większości badanych bankowców (72%) zainteresowanie kredytami konsumenckimi nie wzrosło w związku z ostatnimi obniżkami stóp procentowych NBP. Przeciwnego zdania była prawie jedna czwarta badanych (23%). Z ankiety przeprowadzonej w listopadzie 2024 r. wynika, że 61% bankowców uważa, że istotnego wzrostu zainteresowania kredytami konsumenckimi można spodziewać się po rozpoczęciu cyklu obniżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej.

Średnia wartość kredytu ratalnego udzielonego we wrześniu 2024 r. wyniosła 1.950 zł, co stanowi spadek o 4,4% w porównaniu do września 2023 r. Natomiast średnia wartość kredytu gotówkowego wyniosła 25.818 zł, co oznacza wzrost o 11,7% w stosunku do września 2023 r.

W październiku zaobserwowano wyraźny wzrost aktywności klientów na rynku kredytów konsumpcyjnych, mieszkaniowych oraz obrotowych. Nadal utrzymuje się natomiast niska dynamika popytu na kredyty inwestycyjne. Październikowy odczyt Indexu PENGAB ujawnia też pogorszenie wartości sześciomiesięcznych prognoz dla wszystkich monitorowanych rynków z wyjątkiem kredytów inwestycyjnych, w przypadku których odczyt m/m nie uległ zmianie.

Kredyty konsumpcyjne

Źródło: Badanie Minds&Roses, Monitor Bankowy, październik 2024 r.

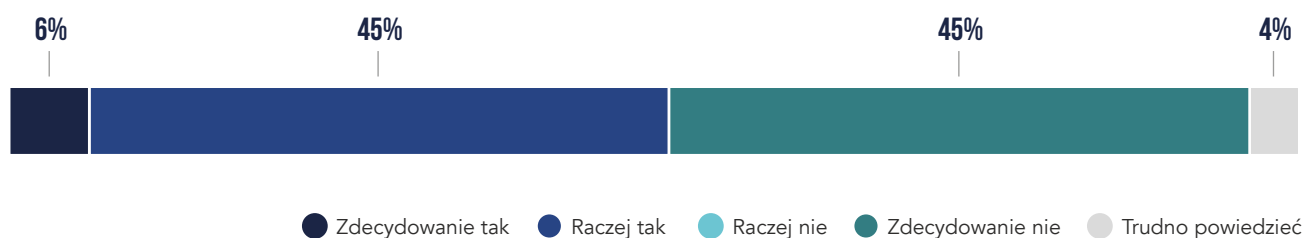


Z Monitora Bankowego wynika, że październiku m/m zaobserwowano podobnie we wrześniu wyraźny wzrost aktywności klientów na rynku kredytów konsumpcyjnych, ale odnotowano pogorszenie odczytu prognoz sześciomiesięcznych.

48% badanych bankowców prognozuje wzrost popytu na kredyty konsumpcyjne wśród osób indywidualnych. Odczyt jest o 2 pkt proc niższy względem wyniku wrześniowego, ale aż o 50 pkt proc wyższy od odczytu zeszłorocznego. Odsetek wskazań negatywnych w relacji m/m nie zmienił się.

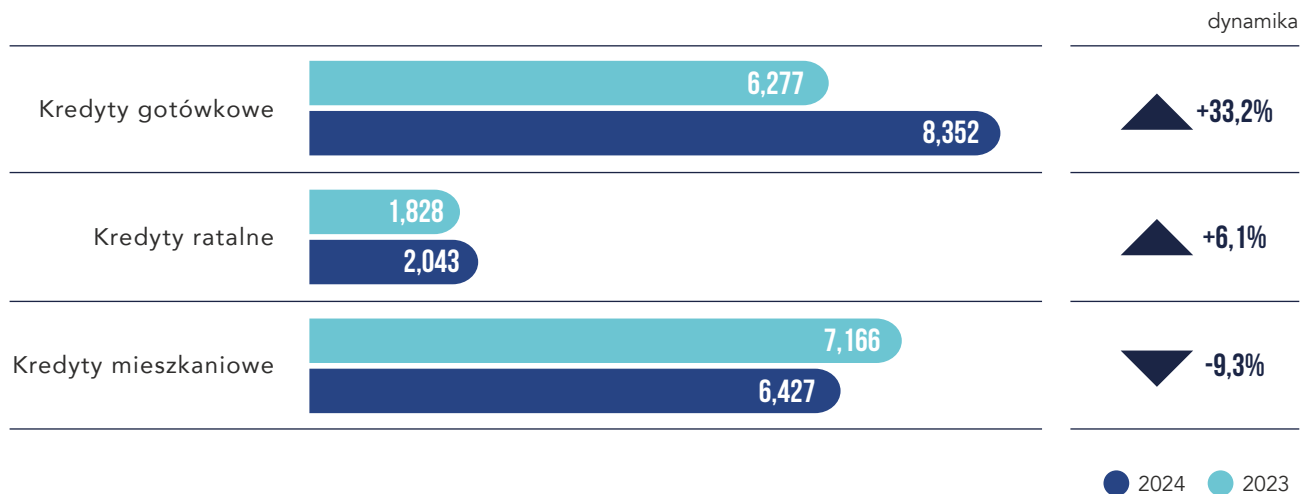
Rada Polityki Pieniężnej od roku nie zmieniła stóp procentowych, czy w związku z tym spadło zainteresowanie kredytami konsumpcyjnymi?

Źródło: Badanie Minds&Roses na zlecenie ZBP, październik 2024 r



Kredyty gospodarstw domowych (dane w mld zł)

Źródło: BIK



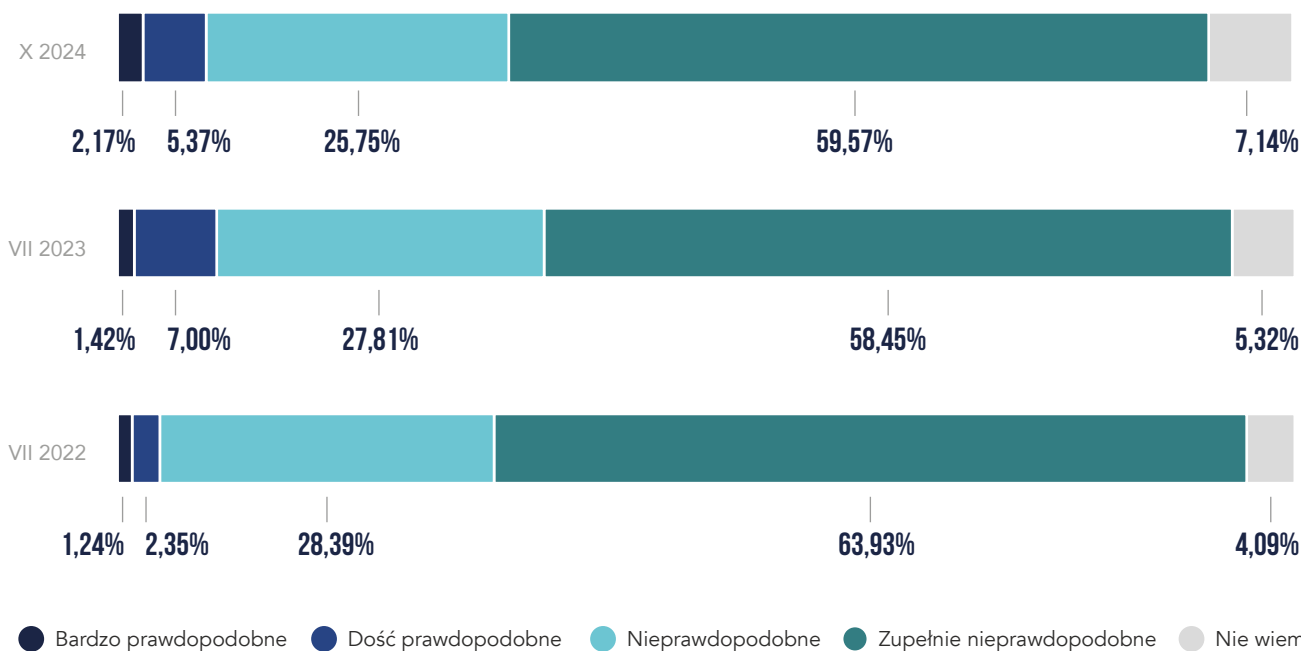
Wartość kredytów gospodarstw domowych (w mld zł)

Źródło: KNF, wrzesień 2024



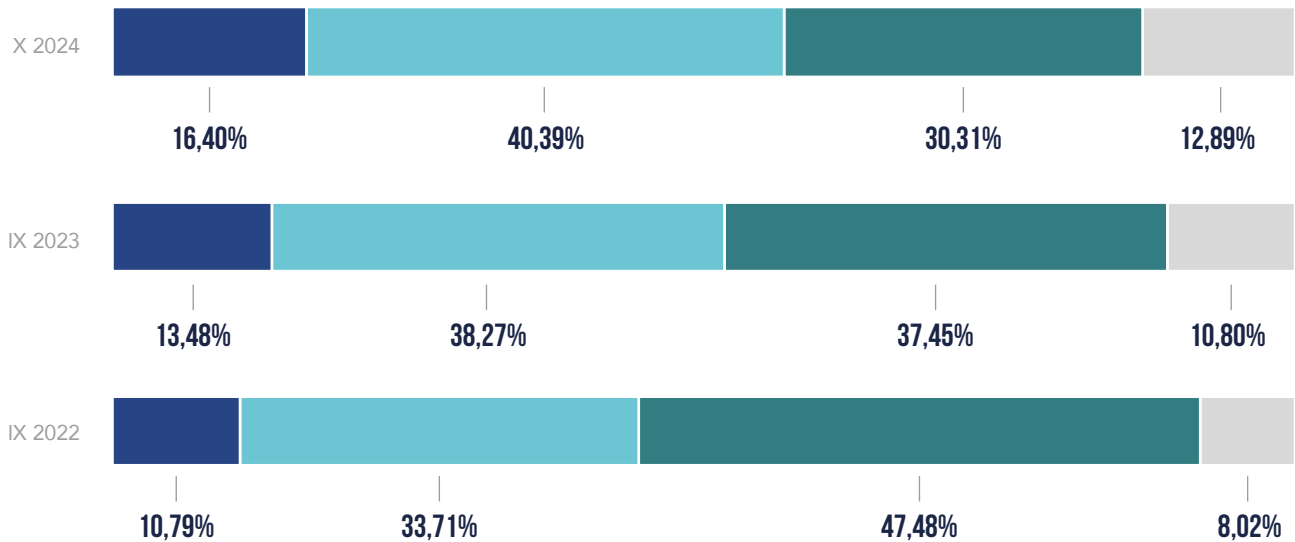
Jak prawdopodobne jest, że w ciągu najbliższych 12 miesięcy kupi Pan/Pani samochód?

Źródło: GUS, wskaźniki koniunktury konsumenckiej, październik 2024



Biorąc pod uwagę ogólną sytuację ekonomiczną kraju, czy uważa Pan/Pani, że obecnie jest odpowiedni czas dla ludzi do dokonywania ważnych zakupów (np. mebli, sprzętu elektrycznego, elektrotechnicznego, itp.)?

Źródło: GUS, wskaźniki koniunktury konsumenckiej, październik 2024



● Tak, teraz jest odpowiedni czas ● To nie jest ani odpowiedni ani nieodpowiedni czas ● Nie, to nie jest odpowiedni czas ● Nie wiem

Wskaźniki koniunktury konsumenckiej publikowane przez Główny Urząd Statystyczny wskazują, że odsetek osób, które uważają za zupełnie nieprawdopodobny i nieprawdopodobny zakup samochodu, który jest jednym z głównych celów zaciągania kredytu konsumenckiego, plasuje się na bardzo wysokim poziomie ponad 70 proc. obu wskaźników i jest nieznacznie niższy od zsumowanego odsetka tych odpowiedzi z lipca 2023 r.

W przypadku zakupu tzw. ważnych zakupów rozumianych jako meble, sprzęt elektryczny, elektrotechniczny 16 proc. respondentów w październiku 2024 roku wskazało, że teraz jest odpowiedni czas.

KREDYTY MIESZKANIOWE

Z najnowszych badań Biura Informacji Kredytowej wynika, że banki odnotowały istotny spadek popytu na kredyty mieszkaniowe. Za podstawową przyczynę spadku popytu banki uznały prognozy odnośnie do sytuacji na rynku mieszkaniowym i zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych.

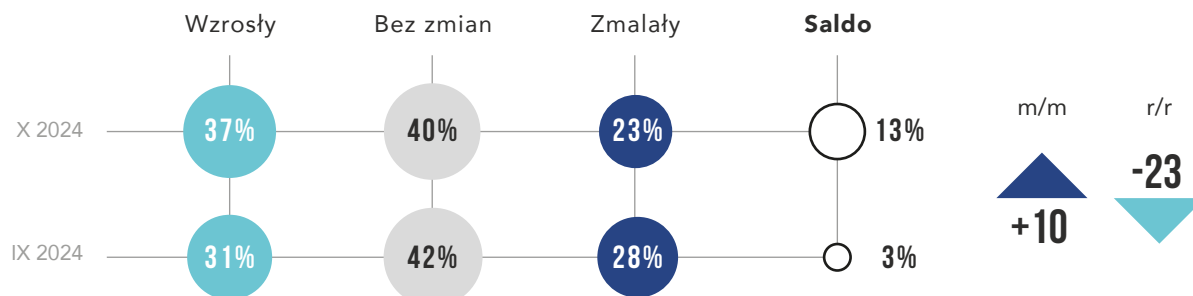
We wrześniu 2024 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało 28,51 tys. potencjalnych kredytobiorców w porównaniu do 36,57 tys. rok wcześniej, co przekłada się na spadek r/r o 22%. Natomiast w porównaniu do sierpnia 2024 r. liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 8,0%.

Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła we wrześniu 2024 r. 444,74 tys. zł i była wyższa o 6,6% niż we wrześniu 2023 r. W porównaniu do sierpnia 2024 r. także wzrosła o 3,2%.



Kredyty mieszkaniowe

Źródło: Badanie Minds&Roses, Monitor Bankowy, październik 2024 r.

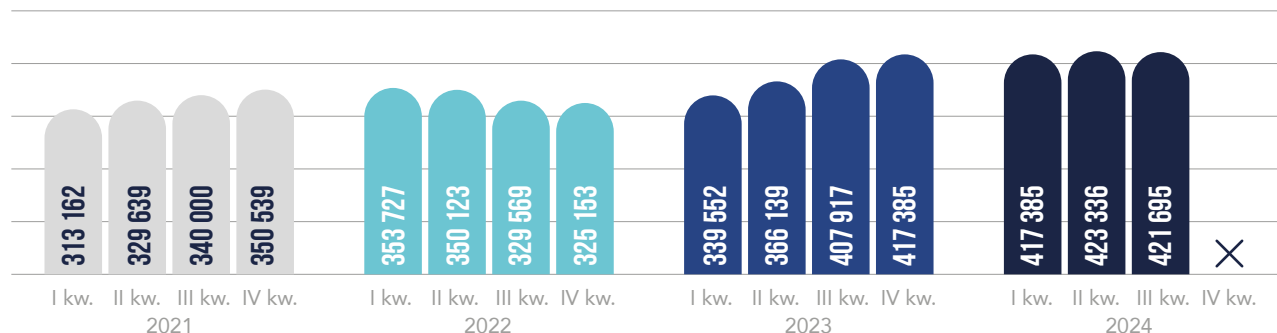


Jak wynika z badania „Monitora Bankowego” 59 proc. przedstawicieli banków prognozuje wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe.

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu hipotecznego

Źródło: Raport AMRON SARFiN 2021, 2022, 2023 i 2024 r.

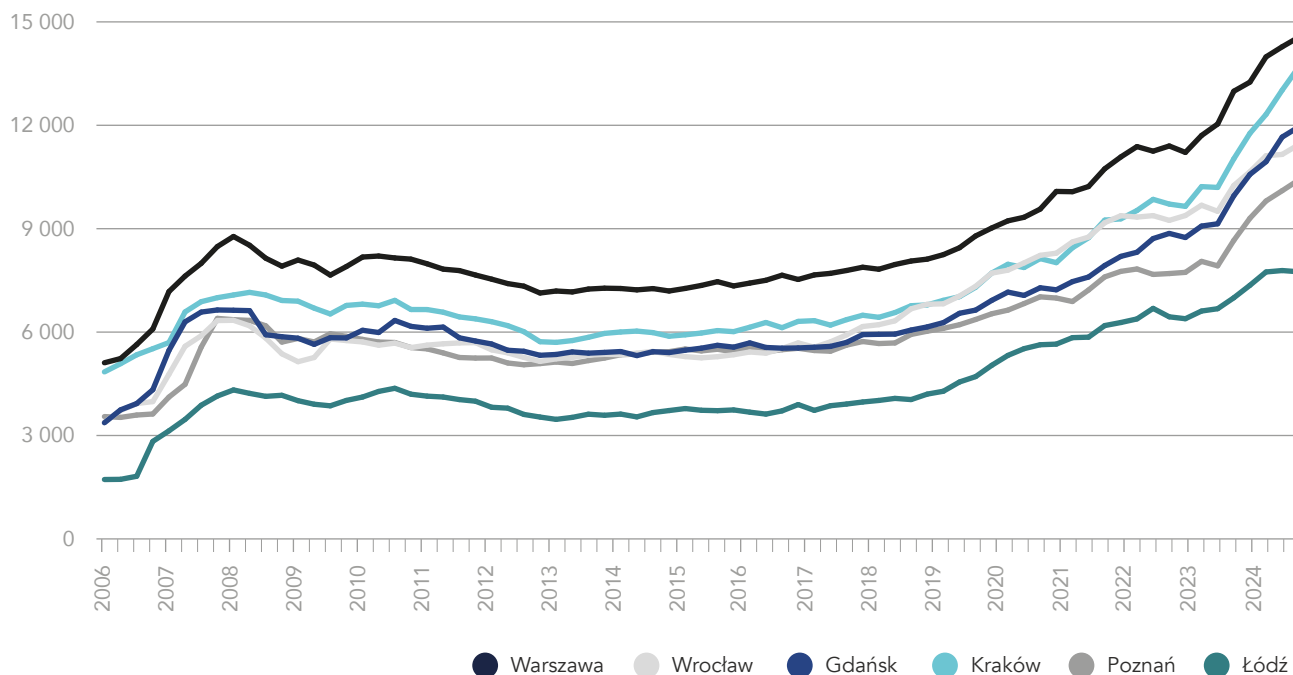
WWW.AMRON.PL



Wartość Indeksu oznacza, że we wrześniu 2024 r., w przeliczeniu na dzień roboczy, banki i SKOK-i przesyłały do BIK zapytania o kredyty mieszkaniowe na kwotę niższą o 16,9% w porównaniu do września 2023 r.

Dynamika cen transakcyjnych mieszkań w największych miastach Polski średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkania (w zł)

Źródło: AMRON-SARFiN



Największy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w III kwartale 2024 roku w Krakowie – 5,03%. Średnia cena transakcyjna wyniosła tu 13 676 zł/mkw. Nieco niższe wzrosty cen zanotowano w Poznaniu (o 3%), Gdańsku (o 2,48%), Wrocławiu (o 2,48%) i Warszawie (o 1,89%). Spadek średniej ceny odnotowano w Łodzi o 0,45% (7751 zł/mkw).



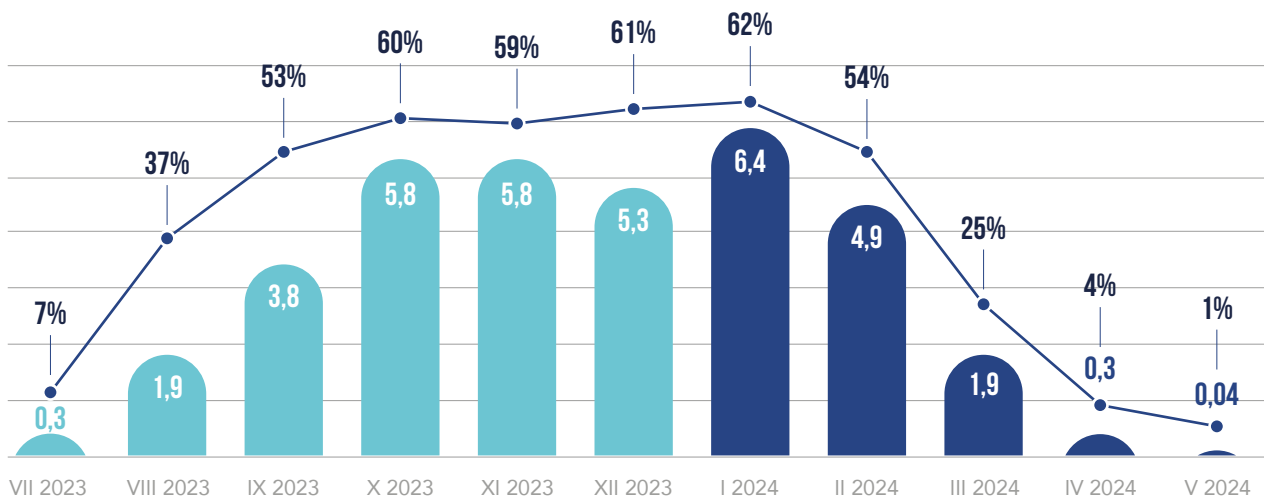
BEZPIECZNY KREDYT 2%

W 2024 roku program „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” cieszył się dużym zainteresowaniem, osiągając limit dopłat przewidziany na lata 2023 i 2024. Dzięki rządowym gwarancjom oraz wsparciu w zakresie wkładu własnego, program ten wspierał młode rodziny oraz osoby do 45. roku życia, które nabywały swoje pierwsze mieszkanie.

Była to część szerszej strategii państwa, mającej na celu poprawę dostępności mieszkań oraz przeciwdziałanie barierom demograficznym. Rządowy Fundusz Mieszkaniowy, odpowiedzialny za realizację tego wsparcia, koncentruje się na finansowaniu projektów mieszkaniowych i wspieraniu gospodarstw domowych, w szczególności poprzez preferencyjne kredyty oraz dopłaty.

Kwota kredytów BK2% i udział sprzedaży kredytów mieszkaniowych

Źródło: BIK



● Kwota kredytów BK2% (mld zł) —●— Udział kwotowy kredytów BK2% w sprzedaży kredytów mieszkaniowych

123 TYS.
klientów

88 TYS.
kredytów

36,5 MLD ZŁ
kwota kredytów

Aż 65% bankowców zapytanych o zainteresowanie kredytami na zakup nieruchomości po zakończeniu programu „BK2” zauważyła spadek. Odmiennego zdania jest 3 proc. badanych, a 35 proc. nie zauważa zmian zainteresowania klientów kredytami na zakup nieruchomości z tego powodu.

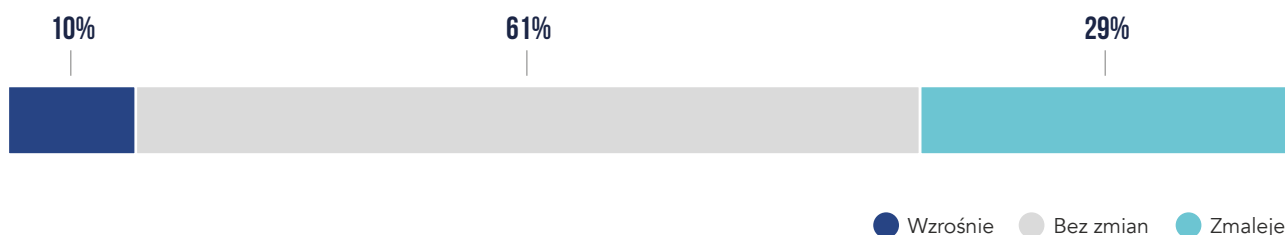
Czy biorąc pod uwagę zakończenie programu „kredyt 2%” widzi Pan/Pani zmianę zainteresowania kredytami na zakup nieruchomości?

Źródło: Badanie Minds&Roses na zlecenie ZBP, październik 2024 r.



Czy Pana(i) zdaniem do końca 2024 r. popyt na kredyty mieszkaniowe... ?

Źródło: Badanie Minds&Roses na zlecenie ZBP, październik 2024 r.



Na rok 2025 przewidziano kontynuację realizacji złożonych wniosków w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc.”. W projekcie budżetu na 2025 rok zawarto zasilenie Funduszu Mieszkaniowego kwotą 1,107 mld zł. Kwota ta ma na celu realizację wniosków złożonych w 2023 roku, które nie zostały jeszcze sfinalizowane z powodu wyczerpania limitu dopłat.

Ponadto budżet przewiduje 3,33 mld zł na szeroko pojęte działania związane z budownictwem mieszkaniowym, w tym inwestycje w budownictwo na wynajem i rozwój zasobów mieszkaniowych gmin. Na lata 2025-2027 planowane są środki o łącznej wartości 8,74 mld zł, co jest znaczącym wzrostem w stosunku do poprzednich lat.

Działania te obejmują m.in. programy „Mieszkanie na Start” oraz „Mieszkanie dla Młodych”, oferujące dopłaty do czynszu oraz wsparcie finansowe przy zakupie pierwszego mieszkania. Wprowadzony zostanie również nowy miernik realizacji polityki mieszkaniowej – liczba nowo wybudowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców, z celem wynoszącym 5,9 na rok 2025.

W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku i popularność „Bezpiecznego Kredytu 2%”, Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało uruchomienie nowego programu „NA start”. Inicjatywa ma stanowić bardziej elastyczne i dostępne rozwiązanie, skierowane do szerszego grona młodych ludzi. Plan zakłada preferencyjne oprocentowanie od 0% do 1,5%, co umożliwi zaciągnięcie kredytu na zakup pierwszego mieszkania w jeszcze bardziej korzystnych warunkach niż „Bezpieczny Kredyt 2%”. Średnia kwota kredytu w ramach tego programu ma wynosić około 410 tys. zł, a przewidywany czas działania to lata 2024–2025.

Nowy program może mieć duże znaczenie dla rynku mieszkaniowego w Polsce, zwłaszcza że planowane jest wsparcie aż 100 tys. kredytów w przeciągu dwóch lat. Wprowadzenie kredytów o zerowej stopie procentowej przyciągnie osoby, które dotąd nie miały zdolności kredytowej na zakup mieszkania, co w efekcie może zwiększyć popyt na mieszkania, szczególnie w największych aglomeracjach. Rząd przewiduje jednocześnie, że „Na start” pomoże wyhamować niektóre z negatywnych skutków, jakie niesie za sobą dynamiczny wzrost cen na rynku nieruchomości.



WAKACJE KREDYTOWE

Wakacje kredytowe to wsparcie dla osób, które zmagają się z trudnościami finansowymi. Rozwiązanie to weszło w życie w 29 lipca 2022 roku zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 2022 roku o finansowaniu społeczno-światowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. poz. 1488). Wprowadzenie wakacji kredytowych było spowodowane wysoką inflacją oraz cyklem podwyżek stóp procentowych w I połowie 2022 roku, przez co posiadacze kredytów hipotecznych znaleźli się w trudnym położeniu.

W odpowiedzi na zmieniającą się sytuację rynkową, od 1 czerwca 2024 roku obowiązują nowe zasady wakacji kredytowych. Obecne regulacje umożliwiają kredytobiorcom zawieszenie spłaty czterech rat kredytu hipotecznego rocznie.

Okres zawieszenia raty:

- Od dnia 1 czerwca do 31 sierpnia 2024 r. – w wymiarze dwóch miesięcy;
- Od dnia 1 września do 31 grudnia 2024 r. – w wymiarze dwóch miesięcy.

Kredytobiorcy chcący skorzystać z wakacji kredytowych muszą spełniać określone warunki związane z typem kredytu oraz sytuacją finansową. Przede wszystkim, wakacje kredytowe dotyczą kredytów hipotecznych zaciągniętych wyłącznie w złotych, a ich celem musi być zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy. Ponadto wprowadzono kryteria dotyczące wysokości miesięcznej raty w stosunku do dochodu gospodarstwa domowego oraz limity wartości kredytu.

Od 1 czerwca 2024 roku obowiązują nowe zasady korzystania z wakacji kredytowych, które wymagają złożenia wniosku oraz spełnienia kilku kluczowych kryteriów:

- kryterium dochodowe (RdD) – miesięczna rata kredytu musi przekraczać 30% średniego dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy (kryterium to nie dotyczy rodzin z co najmniej trójką dzieci – (do 18 roku życia lub do 25 roku życia, gdy kontynuują naukę lub dzieci niepełnosprawnych, bez względu na wiek).
- limit wartości kredytu – wakacje kredytowe obejmują kredyty hipoteczne o wartości do 1,2 miliona złotych.
- Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) – zasady korzystania z FWK zostały złagodzone. Osoby, których dochód po odjęciu raty kredytowej wynosi mniej niż dwukrotność minimalnego wynagrodzenia, mogą ubiegać się o dodatkowe wsparcie.
- termin zaciągnięcia kredytu – z wakacji kredytowych mogą korzystać osoby, które zaciągnęły kredyt hipoteczny przed 1 lipca 2022 roku, a jego spłata jest zaplanowana na co najmniej 6 miesięcy po tej dacie.

Zawieszenie dotyczy zarówno części kapitałowej, jak i odsetkowej, a okres kredytowania zostaje przedłużony o czas zawieszenia rat.

Zgodnie z zapowiedziami Ministerstwa Finansów, wakacje kredytowe nie będą kontynuowane w 2025 roku. Wsparcie dla kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej będzie realizowane poprzez Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK).

Moratorium pozaustawowe dla powodzian

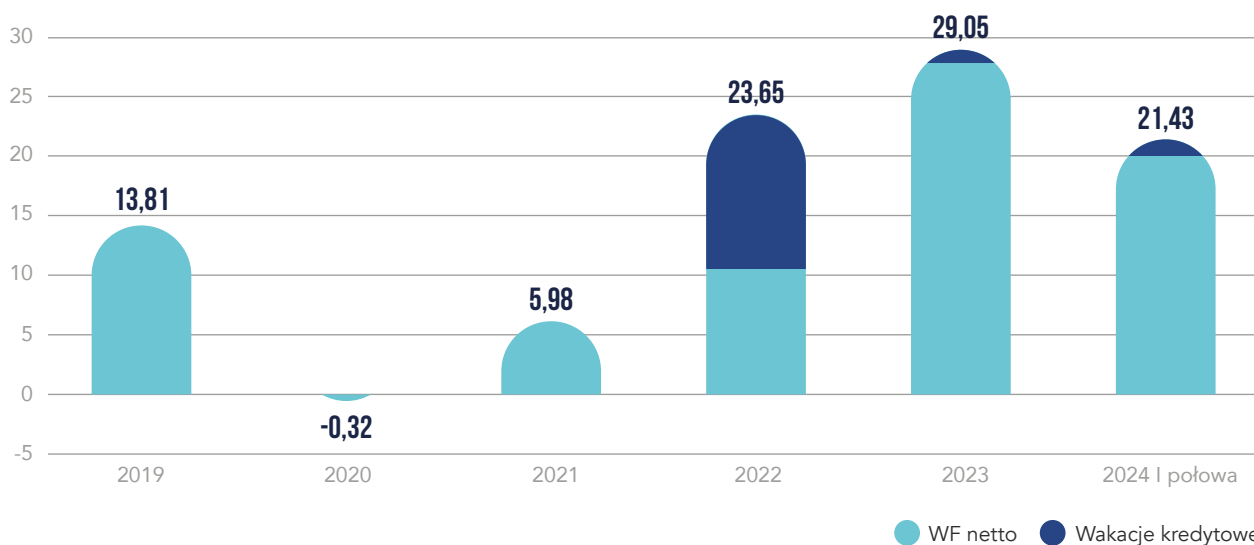
We wrześniu 2024 roku południowo-zachodni region Polski został dotknięty klęską żywiołową w postaci powodzi, która spowodowała znaczne straty materialne i trudności dla lokalnej społeczności. W odpowiedzi na tę sytuację sektor bankowy pod egidą ZBP i KZBS opracował moratorium pozaustawowe, które przewiduje możliwość odroczenia spłaty kredytu dla klientów dotkniętych skutkami powodzi.

Z działań pomocowych mogą skorzystać wszyscy kredytobiorcy, którzy spełnią określone kryteria i złożą wnioski. Wniosek należy złożyć odpowiednio wcześniej, tak aby bank mógł go rozpatrzyć do 31 grudnia 2024 r.

Przypomnijmy: do 30 września 2023 r. banki zaraportowały 1,144 mln rachunków objętych wakacjami kredytowymi o wartości 283 mld zł

Wpływ wakacji kredytowych na wynik finansowy sektora bankowego

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz ZBP, dane: KNF, SSM, EBC



Wakacje kredytowe w latach 2022-2024 oznaczały dla sektora bankowego koszt na poziomie ok 15,5 mld zł, co przełożyło się na uszczuplenie wpływów budżetowych z tytułu CIT o około 5 mld zł.

Przypomnijmy : Koszty wakacji kredytowych za 2022-2023 roku wyniosły łącznie około 15 mld zł, w tym 12,9 mld zł dotyczyło 2022 roku, a 2,1 mld zł w 2023 roku. Szacuje się, że wakacje kredytowe zmniejszyły wyniki banków w 2022 roku o 7,8 mld zł.

Do skorzystania z wakacji kredytowych bez żadnego kryterium dochodowego uprawnionych było ok. 3,4 mln kredytobiorców, a z wakacji skorzystało około 2 mln osób.



JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO

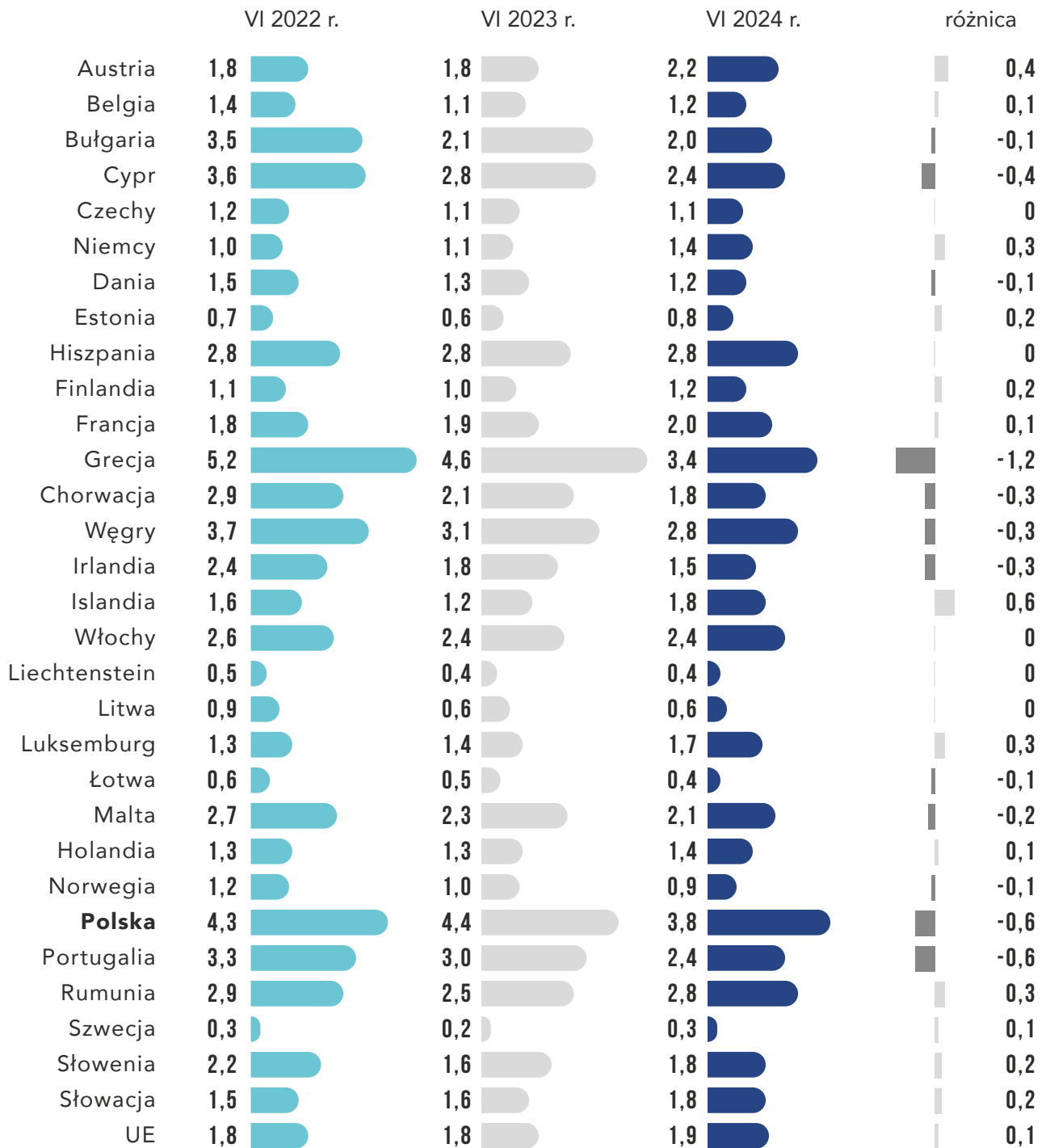
Mierzony i analizowany przez BIK w miesięcznym cyklu poziom ryzyka kredytowego portfela kredytów konsumpcyjnych (gotówkowych i ratalnych) w oparciu o odpowiednie Indeksy Jakości, pełni funkcję systemu wczesnego ostrzegania. Jakość portfela kredytów ratalnych od dłuższego czasu utrzymuje się na stabilnym poziomie ryzyka, co regularnie potwierdzają wyniki Indeksu Jakości. W bieżącym – wrześniowym – odczycie wartość Indeksu Jakości kredytów ratalnych wyniosła 1,36%, co stanowi wynik o 0,49 punktu procentowego wyższy od poziomu dla kredytów mieszkaniowych, którego wartość ustalono na 0,87%.

Wysoki poziom ryzyka nadal charakteryzuje kredyty gotówkowe – wrześniowy odczyt Indeksu Jakości dla tej grupy wyniósł 3,98%, co stanowi najwyższą wartość spośród wszystkich badanych produktów kredytowych.

Indeks Kondycji Kredytów BIK, oparty na szczegółowych danych z bazy BIK, wyliczany jest z podziałem kredytów konsumpcyjnych na cztery klasy według terminowości spłat. Średni ważony udział kredytów, które przeszły do wyższej klasy przeterminowania, w stosunku do wszystkich kredytów regulowanych w terminie lub przechodzących na wyższy poziom opóźnień, wskazuje ogólny poziom ryzyka kredytowego.

Udział kredytów nieregularnych i pożyczek (dane w %)

Źródło: EBA, RISK DASHBOARD Q2 2024





04
OSZCZĘDNOŚCI

04 OSZCZĘDNOŚCI

Oszczędności można zdefiniować jako zasoby pieniężne, które nie zostały w danym momencie przeznaczone na zakup dóbr i usług konsumpcyjnych (zaspokajających bieżące potrzeby nabywców). Jest to wartość dochodu pomniejszona o wartość konsumpcji.

Wyróżnić można następujące motywy oszczędzania:

- przecznościowy – sfinansowanie nieprzewidzianych, nagłych, ale koniecznych
- wydatków w przyszłości lub zabezpieczenie poziomu dochodów na emeryturze,
- konsumpcyjny – zakup droższych dóbr trwałego użytku w przyszłości,
- transakcyjny, płynnościowy – utrzymanie płynności regulowania zobowiązań,
- spekulacyjny – związany ze zwiększaniem wartości zgromadzonych oszczędności.

Podstawową różnicą między inwestowaniem i oszczędzaniem jest występujące ryzyko. Przy oszczędzaniu (i instrumentach finansowych związanych z oszczędzaniem) ryzyko jest względnie niewielkie – przy inwestowaniu ryzyko jest znacznie większe (ryzyko straty zysków, ryzyko straty zainwestowanego kapitału, a w skrajnych sytuacjach nawet ryzyko straty przewyższającej zainwestowany kapitał).

W świetle ustawy o rachunkowości, inwestycje to aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z:

- przyrostu wartości tych aktywów (np. zakup akcji/nieruchomości w celu sprzedaży ich po droższej cenie),
- uzyskania przychodów w formie odsetek (np. z konta oszczędnościowego, lokaty),
- uzyskania przychodów w formie dywidend (udziałów w zyskach)
- uzyskania przychodów w formie innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej.

Zgodnie z danymi Narodowego Banku Polskiego gospodarstwa domowe największą część swoich oszczędności utrzymują w postaci depozytów złotych i walutowych. Oszczędności stanowią potencjalne źródło inwestycji i wzrostu ekonomicznego.

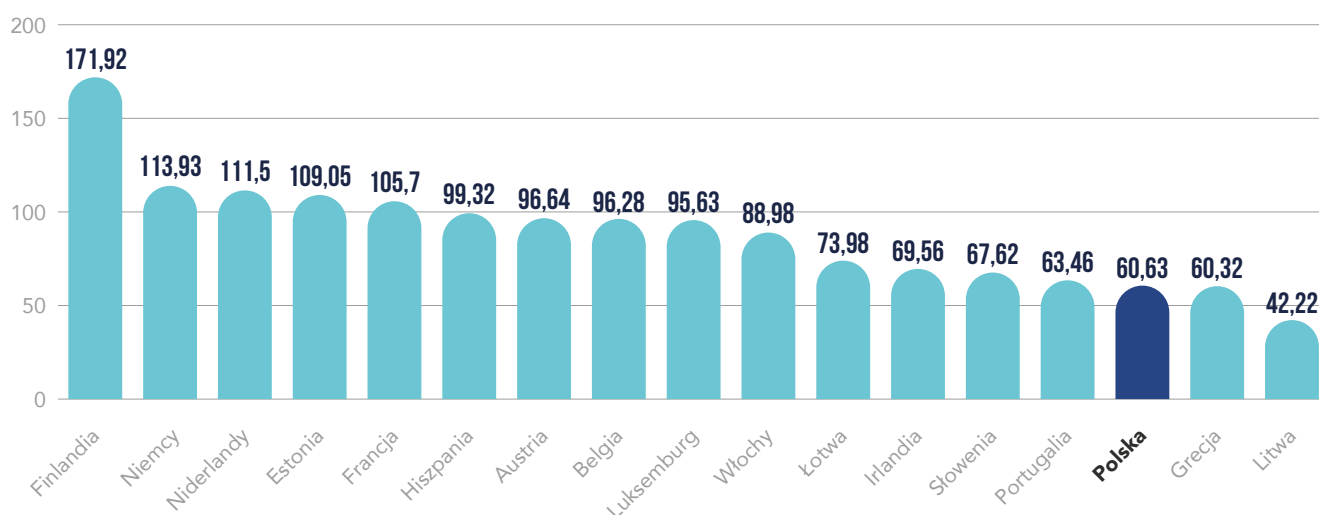
OSZCZĘDNOŚCI GOSPODARSTW DOMOWYCH

Stosunek kredytów do depozytów to istotny dla sektora bankowego wskaźnik pomagający ocenić stabilność źródeł finansowania banków. Jego poziom pod koniec września ubiegłego roku wynosił 62,5%. W tym samym okresie ubiegłego roku wynosił 75,2%.

Z danych Komisji Nadzoru Finansowego opublikowanych na koniec sierpnia 2024 roku wynika, że wskaźnik relacji kredytów do oszczędności gospodarstw domowych w Polsce wyniósł 61,4%. Natomiast wartość depozytów sektora niefinansowego w sierpniu 2024 r. zwiększyła się o 5,1 mld zł do 1 873,2 mld zł (wzrost o +7,1% r/r).

Kredyty sektora niefinansowego do depozytów sektora niefinansowego – I H 2024

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz, dane: KNF, SSM, EBC



Relacja kredytów do depozytów sektora niefinansowego w polskim sektorze bankowym utrzymuje się na jednym z najniższych poziomów spośród europejskich sektorów bankowych.

Wartość depozytów gospodarstw domowych obrazuje strukturę oszczędności Polaków pokazując jakimi środkami dysponują na rachunkach bankowych. W końcu września gospodarstwa domowe dysponowały na rachunkach bankowych środkami w wysokości 1 276,39 mld PLN. Były one o 7,85 mld i 0,62% wyższe niż miesiąc wcześniej i o 102,40 mld PLN tj. 8,7% większe niż przed rokiem (w sierpniu roczna dynamika tych depozytów wynosiła 10,2%). W ostatnich dwóch latach wrzesień przyniósł bardzo pokaźne wzrosty depozytów ludności.

Na koniec III kwartału 2024 roku zadłużenie gospodarstw domowych w bankach wynosiło 796,11 mld PLN. Było ono o 0,87 mld i 0,1% wyższe niż miesiąc wcześniej oraz o 11,01 mld PLN tj. 1,4% wyższe niż przed rokiem. W sierpniu roczna dynamika kredytów wynosiła 2,0%.

Zgodnie z danymi NBP o podaży pieniądza M3 wartość depozytów gospodarstw domowych we wrześniu 2024 r., po raz pierwszy w historii dostępnych danych, przekroczyła granicę 900.000 mln PLN i ukształtowała na poziomie 905.320 mln PLN.

Wartość depozytów we wrześniu w ujęciu miesięcznym zwiększyła się o 0,7%, a w ujęciu rocznym o 11,2%. Był to jedenasty z rzędu wzrost wartości depozytów w ujęciu miesięcznym, w ujęciu rocznym depozyty wzrosły 14. miesiąc z rzędu.

Od 2004 roku obserwujemy w Polsce regularny wzrost dochodu rozporządzalnego. Dochód rozporządzalny czyli dochód, jakim dysponuje gospodarstwo domowe, a więc suma dochodów pomniejszona o podatki oraz koszty ubezpieczenia społecznego i zdrowotnego. Poziom przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na osobę w 2022 r. wyniósł 2250 zł i był nominalnie wyższy o 11,4%, ale realnie niższy o 2,6% od dochodu z 2021 (dane GUS).

Ważnym czynnikiem jest jednak również obserwowany wzrost wydatków – przeciętne miesięczne wydatki na osobę w gospodarstwach domowych osiągnęły w 2022 r. wartość 1475 zł i były realnie wyższe o 3,5% (nominalnie o 8,8%) od wydatków z 2020 r. Dlatego też kluczowym wskaźnikiem jest udział wydatków w dochodzie rozporządzalnym, czyli stosunek wydatków do dochodu rozporządzanego. A ten był wyższy w 2022 roku względem roku poprzedniego. Wzrost udziału wydatków w dochodzie oznacza pogorszenie możliwości oszczędzania. Wydatki na towary i usługi konsumpcyjne wyniosły 1420 zł i były wyższe nominalnie o 14,9%, a realnie o 0,4% w stosunku do 2021 r. Po 2-letnim okresie wyjątkowo niskiego udziału wydatków w dochodzie rozporządzalnym, wzrósł on z 63,4% w 2021 r. do 65,6% w 2022 r., jednak nadal pozostaje on na poziomie istotnie poniżej wartości z 2019 r.





OSZCZĘDNOŚCI POLAKÓW NA TLE UE

15,4%

wyniosła stopa oszczędności gospodarstw domowych w strefie euro w I kw. 2024 r.

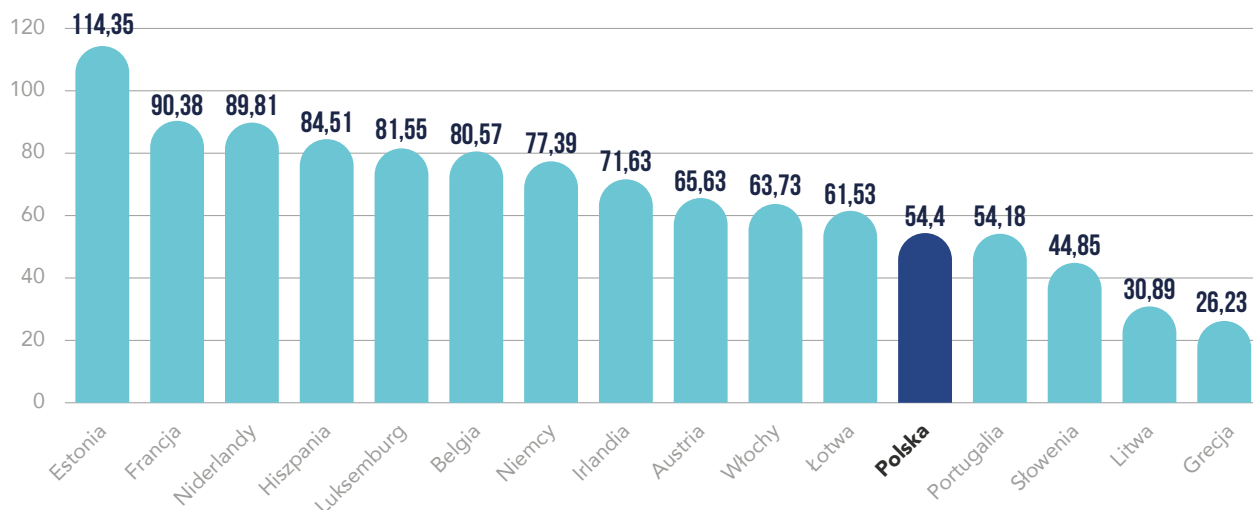
4,9%

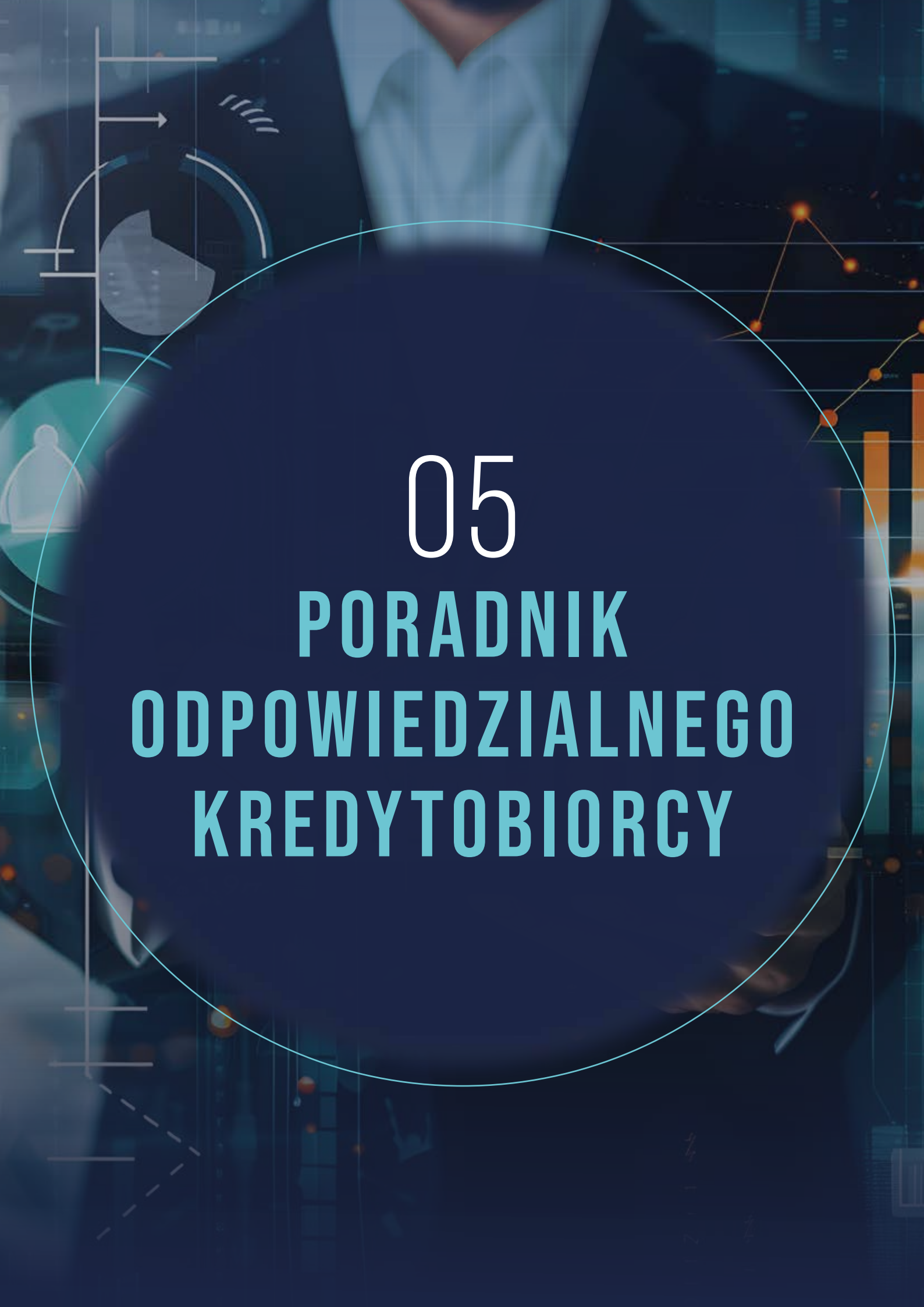
wyniosła stopa oszczędności gospodarstw domowych w Polsce w analogicznym okresie

Stopa oszczędności w Polsce w ostatnich dwóch latach była niska na tle danych historycznych, ale obserwujemy wyraźne zmiany związane z rosnącymi wynagrodzeniami. Mimo to, w Polsce wartość oszczędzanych środków w relacji do dochodów pozostaje ponad trzykrotnie niższa niż w krajach Europy Zachodniej.

Kredyty gospodarstw domowych do depozytów gospodarstw domowych

Źródło: opracowanie własne Zespołu Badań i Analiz ZBP





05
**PORADNIK
ODPOWIEDZIALNEGO
KREDYTOBIORCY**

05 PORADNIK ODPOWIEDZIALNEGO KREDYTOBIORCY

Zanim zdecydujesz się na zaciągnięcie kredytu, sprawdź na co zwrócić uwagę wybierając odpowiedni produkt finansowy:

1



WYBIERAJ ROZSĄDNIIE. Zanim podejmiesz jakąkolwiek decyzję, zrób tzw. research, czyli sprawdź dostępne opcje na rynku i porównaj warunki, jakie proponują. Pomocnym będą odpowiednie narzędzia, tj. porównywarki czy kalkulatory kredytów oraz informacje dostępne na stronach banków. Ten krok pozwoli ci na ustalenie najbardziej korzystnego dla ciebie kredytu.

2



ZROZUMIAŁA UMOWA. Zanim podpiszesz jakąkolwiek umowę, upewnij się, że wszystkie jej punkty są dla ciebie zrozumiałe. Jeśli coś jest dla ciebie niejasne albo w międzyczasie pojawią się jakieś wątpliwości – pytaj! Pracownicy banku wyjaśnią Ci wszystkie elementy umowy, co pozwoli ci na podjęcie świadomej decyzji przy wyborze odpowiedniego produktu finansowego.

3



ZMIENNY RYNEK. Bierz pod uwagę możliwy wzrost raty kredytowej. Aktualnie za sprawą inflacji stopy procentowe rosną, a w konsekwencji także raty kredytów. Rozważ czy w obecnej sytuacji kredyt ze stałym oprocentowaniem nie będzie lepszym rozwiązaniem.

4



KALKULUJ KOSZTY. Zanim podpiszesz umowę kredytową upewnij się, że wiesz o wszystkich kosztach, jakie poniesiesz. Warto na spokojnie przeliczyć ile faktycznie kosztować cię będzie kredyt.

- całkowity koszt kredytu określa nam wskaźnik RRSO. Jest on określany w procentach – im wskaźnik jest wyższy, tym kredyt jest droższy.
- kredyty w bankach, mimo, że wiążą się z dodatkową procedurą, w tym badaniem naszej zdolności i historii kredytowej, zazwyczaj są zdecydowanie tańsze niż kredyty udzielne w pozabankowych firmach pożyczkowych.

5



NIE PANIKUJ. Gdy wysokość zobowiązań zaczyna Cię niepokoić:

- nie zaciągaj nowych długów na spłatę starych. W ostateczności – skonsoliduj posiadane kredyty i pożyczki w jeden kredyt i regularnie go spłacaj. To pozwoli na obniżenie oprocentowania. Kiedy masz problem z regulacją raty, powiadom bank.
- zacznij wdrażać działania naprawcze: zacznij określać priorytety w wydawaniu gotówki – rób tylko niezbędne zakupy.

6



MONITORUJ SYTUACJĘ NA RYNKU. Sprawdzaj czynniki, które mają wpływ na wysokość Twoich zobowiązań, w tym ewentualne wahania kosztów kredytu.

Autorzy raportu i kontakt dla mediów:

Dr Przemysław Barbrich

Dyrektor Zespołu Komunikacji i PR ZBP

tel. 660-763-831

przemyslaw.barbrich@zbp.pl

Katarzyna Walterska

Doradca Zarządu

Zespół Komunikacji i PR ZBP

tel. 607-816-500

katarzyna.walterska@zbp.pl

Jakub Borucki

Zespół Komunikacji i PR ZBP

tel. 796-777-637

jakub.borucki@zbp.pl

Konsultacje merytoryczne:

dr Mariusz Zygierewicz,

dyrektor Zespołu Ekonomiczno-Regulacyjnego ZBP

oraz **dr Tomasz Pawlonka,**

*dyrektor Zespołu Badań i Analiz ZBP; dyrektor
Programu Analityczno-Badawczego Warszawskiego*

Institutu Bankowości

www.pabwib.pl

OPRACOWANIE GRAFICZNE:

Polska Grupa Infograficzna (infograficy.pl)

