

MARŻE KREDYTOWE



DR TOMASZ PAWLONKA
ZESPÓŁ BADAŃ I ANALIZ ZBP



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH

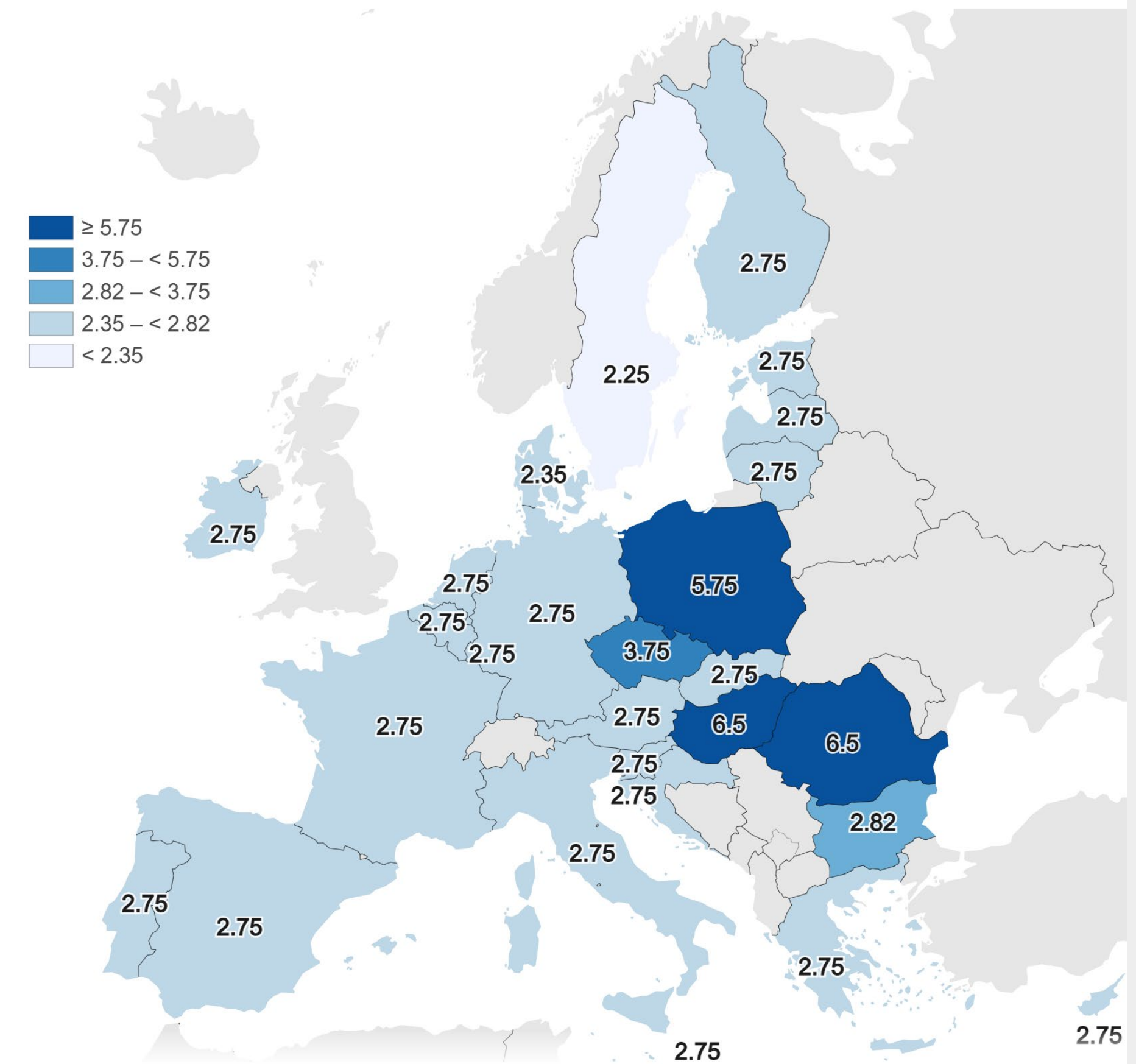
W przestrzeni publicznej pojawiają się nieprecyzyjne informacje o marży kredytowej w polskim sektorze bankowym na poziomie 3,5%

- Dane dotyczące „marży kredytowej” na poziomie 3,5% **nie są tożsame z ogólnym i powszechnie stosowanym rozumieniem marży kredytowej.**
- Wg metodologii EBC, dane te oznaczają **różnicę między oprocentowaniem nowych kredytów a średnim ważonym oprocentowaniem depozytów gospodarstw domowych.**
- **Nie jest to marża kredytowa rozumiana jako: WIBOR + marża = oprocentowanie.**
- Według danych NBP **marża kredytowa w 2024 r. w grudniu 2024 r. wynosiła 1,70%** - **ponad 2-krotnie mniej** niż poziom pojawiający się w przestrzeni publicznej.
- **Dokonywanie porównania międzynarodowego marż kredytowych jest skrajnie utrudnione** ze względu na fakt, że na poziom marż przy kredycie hipotecznym wpływa zbyt wiele czynników: profil kredytowy klienta, wkład własny, skorzystanie z cross-sellingu, apetyt banku na ryzyko, jakość portfela kredytowego, dane makroekonomiczne w danym kraju.

Dlaczego kredyty w Polsce są drogie?

- **Mamy jedną z najwyższych stóp referencyjnych w Europie** (PL 5,75%, EA 2,75%, CZK = 3,75%), od której w dominującym stopniu zależy oprocentowanie kredytów.
- Mamy **największe ryzyko prawne działalności kredytowej**, którego wpływ na wysokość marży kredytu szacowany jest aż na **0,81 pp**.
- **Klienci polskich banków zostali ukarani podatkiem bankowym**, mimo że polskie banki nie korzystały z pomocy publicznej w okresie kryzysu finansowego – jak miało to miejsce w wielu państwach europejskich - zaś jego **wpływ na wysokość marży szacujemy na 0,24 pp**.
- **Polski sektor bankowy musiał sfinansować polityczne projekty** (np. wakacje kredytowe), które kosztowały ok. **15,5 mld zł**.
- Wieloletnie **kredyty zaciągane średnio na 27 lat spłacane są w 12-13 lat**. Kredyty te są zabezpieczane przez banki przed ryzykiem stopy procentowej. **Za spłacających wcześniej muszą płacić wszyscy**.
- Banki muszą **finansować kredyty mieszkaniowe drogim finansowaniem w postaci papierów dłużnych** (zamiast depozytów).

Bazowe stopy procentowe banków centralnych UE



W większości państw UE-27 poszczególne rządy biorą odpowiedzialność za dostępność mieszkaniową dla obywateli

1. Włochy:

- a) **Institucja gwarancji państwowej** na pierwszy kredyt
- b) Fundusz Gwarancyjny Pierwszego Domu

2. Portugalia - **gwarancja państwowa** adresowana do instytucji kredytowych udzielających kredyty mieszkaniowe dla osób poniżej 35 roku życia

3. Francja:

- a) **Institucja gwarancji państwowej** na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego
- b) Kodeks Budownictwa Mieszkaniowego – reguluje instytucję gwarancji państwowej
- c) Spółka zarządzająca finansowaniem i gwarancjami dla społecznej własności domów

4. Rumunia - **Rządowy Program Nowy Dom** (13 mld euro kredytów od 2009 r. do końca 2023 r.)

5. Finlandia - **Institucja gwarancji państwowej** na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego

6. Słowenia:

- a) **Institucja gwarancji państwowej** na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego
- b) Program gwarancji mieszkaniowych dla młodych ludzi

7. Dania:

- a) **Institucja gwarancji państwowej** na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego
- b) Rozwiązania podatkowe wspierające osoby fizyczne będące stronami umowy kredytu hipotecznego

8. Słowacja:

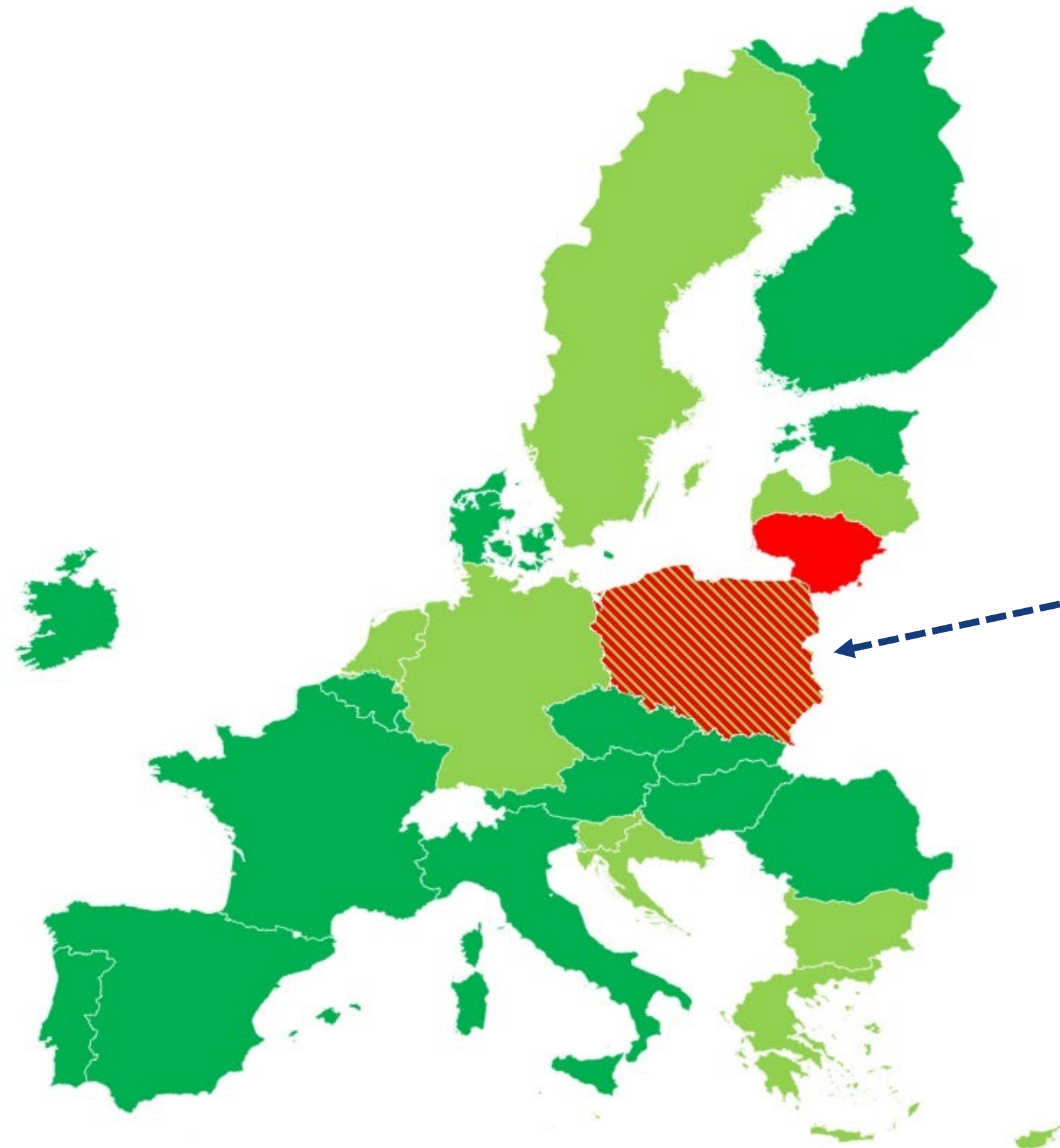
- a) **Rozwiązania pomocowe** dla osób młodych zaciągających kredyty mieszkaniowe w ramach programu pomocy państwowej
- b) Dodatkowa premia podatkowa dla beneficjentów poniżej 35 roku życia poprzez spłatę części odsetek przez okres 5 lat w formie premii podatkowej
- c) Wypłata premii państwowej dla osób gromadzących środki na zakup pierwszego mieszkania lub zawarcie umowy kredytu.
- d) Wsparcie przy kredytach dla nowożeńców do 35 roku życia

9. Rządowe **programy gwarancji publicznych, programy mieszkaniowe, ograniczenie oprocentowania kredytów oraz preferencje podatkowe** obecne są również na **Węgrzech**, w **Czechach**, w **Belgii**, w **Bułgarii**, w **Niemczech**, w **Estonii**, w **Irlandii**, w **Grecji**, w **Hiszpanii**, w **Chorwacji**, na **Cyprze**, na **Łotwie**, w **Luksemburgu**, na **Malcie**, w **Holandii**, w **Austrii** i w **Szwecji**.

W większości krajów istnieją programy ograniczające ryzyko po stronie banków (zdejmujące lub ograniczające ryzyko po stronie banków)

- W większości europejskich państw istnieją **publiczne programy gwarancji** (zdejmujące w sposób mechaniczny wagę ryzyka)
- Programy **obniżające oprocentowanie kredytów** poprzez system dopłat
- **Dopłaty do oprocentowania** w postaci ulg podatkowych

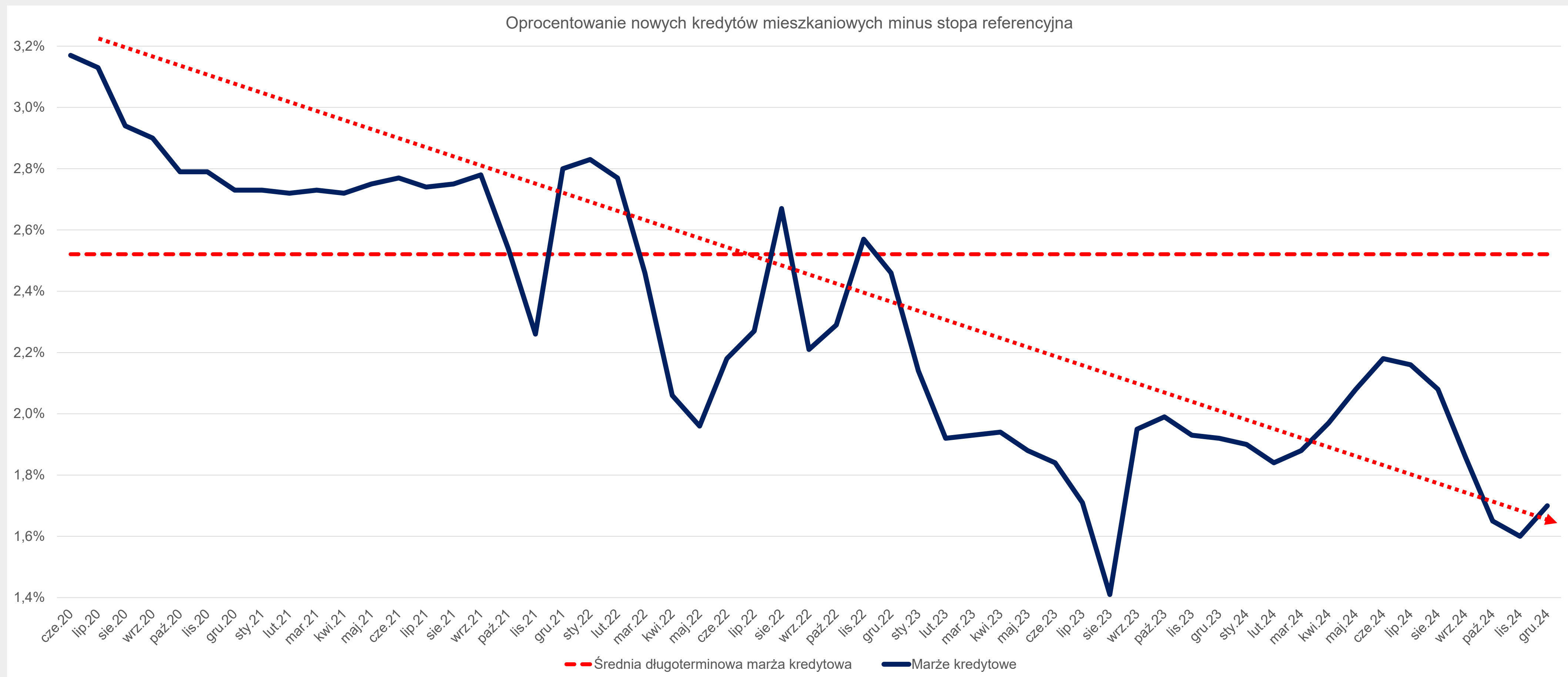
Wsparcie kredytobiorców przez państwa UE



■ Bez pomocy ■ Jedna forma wsparcia ■ Więcej niż jedna forma wsparcia

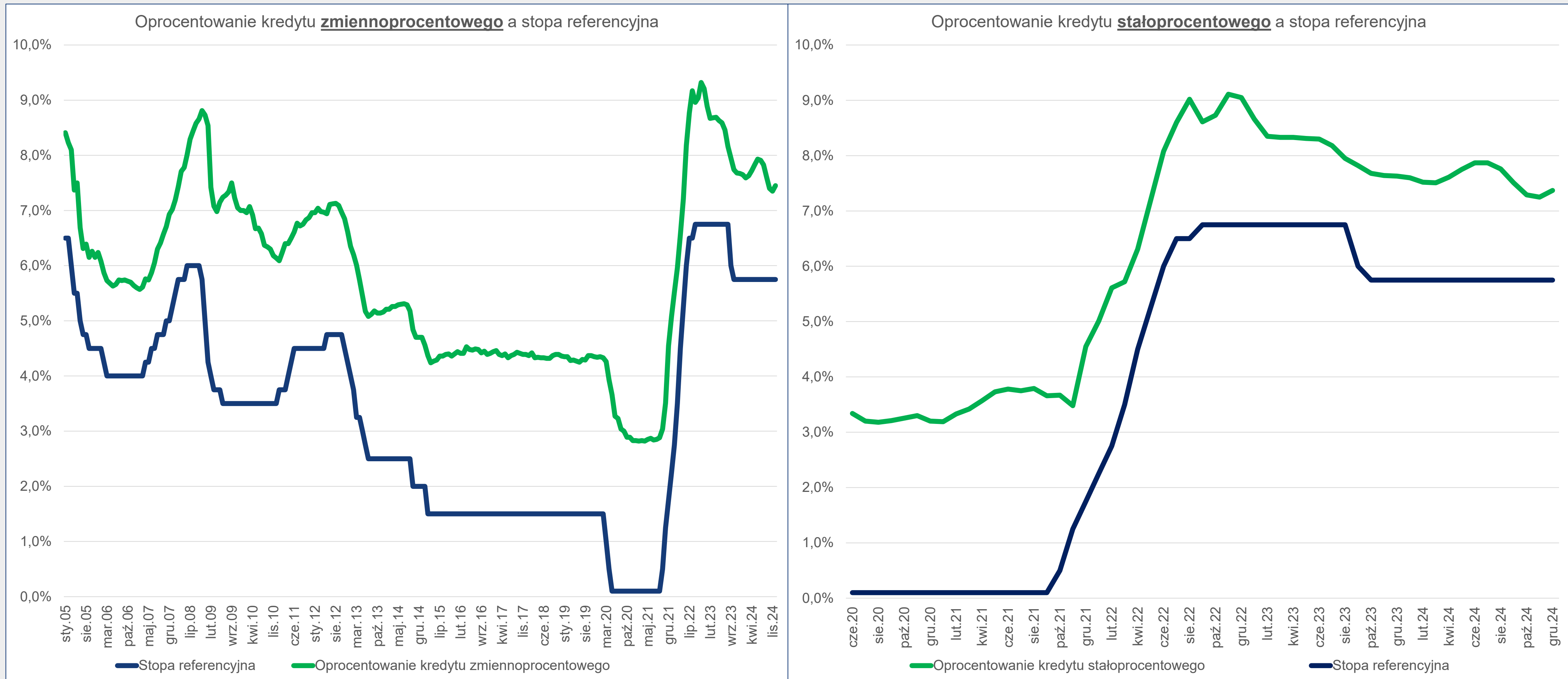
- Konto mieszkaniowe + premia mieszkaniowa
- Rodzinny kredyt mieszkaniowy

Bieżące marże kredytowe (oprocentowanie kredytów mieszkaniowych minus stopa referencyjna) utrzymują się na poziomie wyraźnie poniżej długoterminowej średniej (w XII 2024 r. marża wyniosła 1,7%).



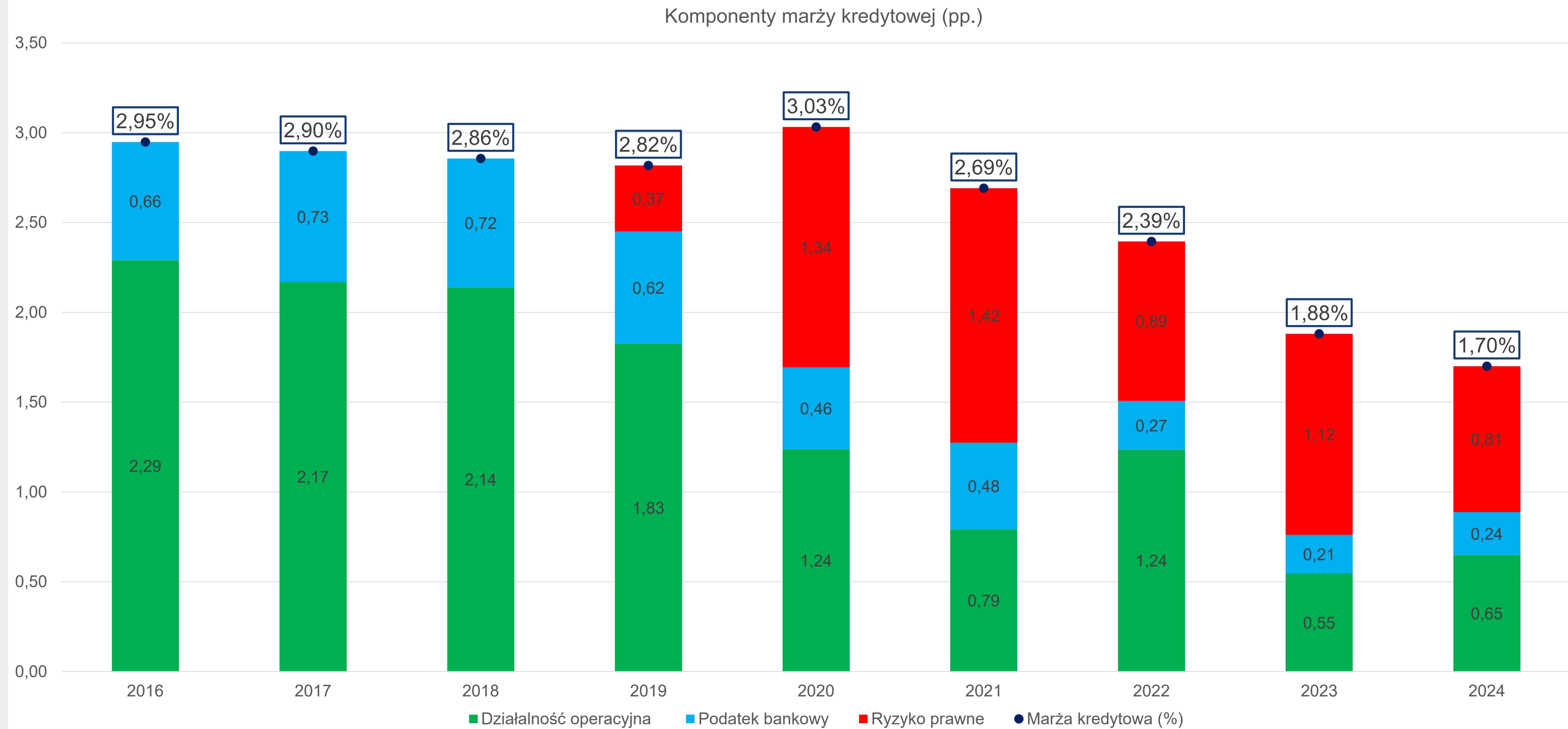
Źródło: opracowanie własne ZBiA ZBP, dane NBP

Oprocentowanie kredytu w 96% wynika z wysokości stopy referencyjnej, która wynosi w Polsce 5,75%



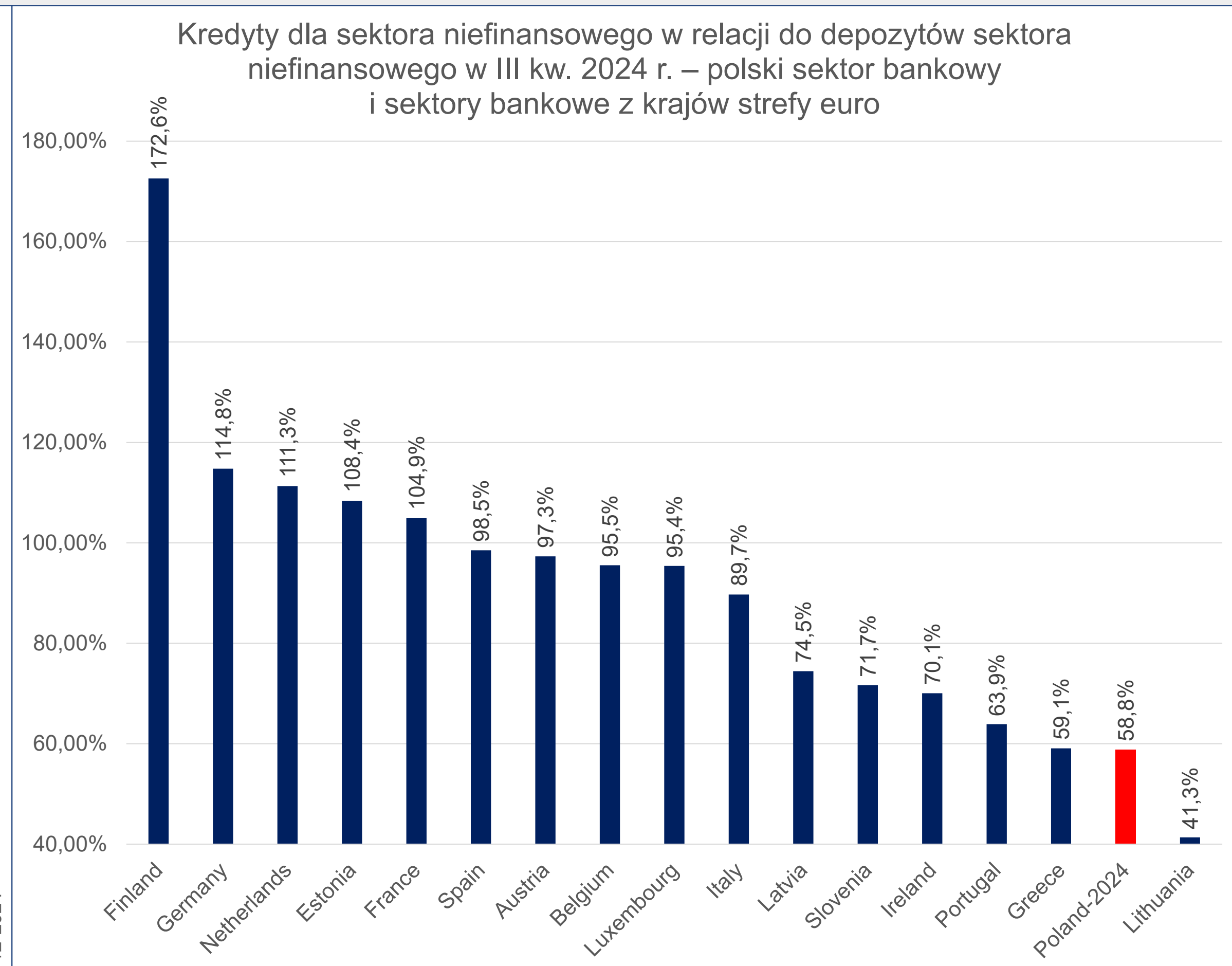
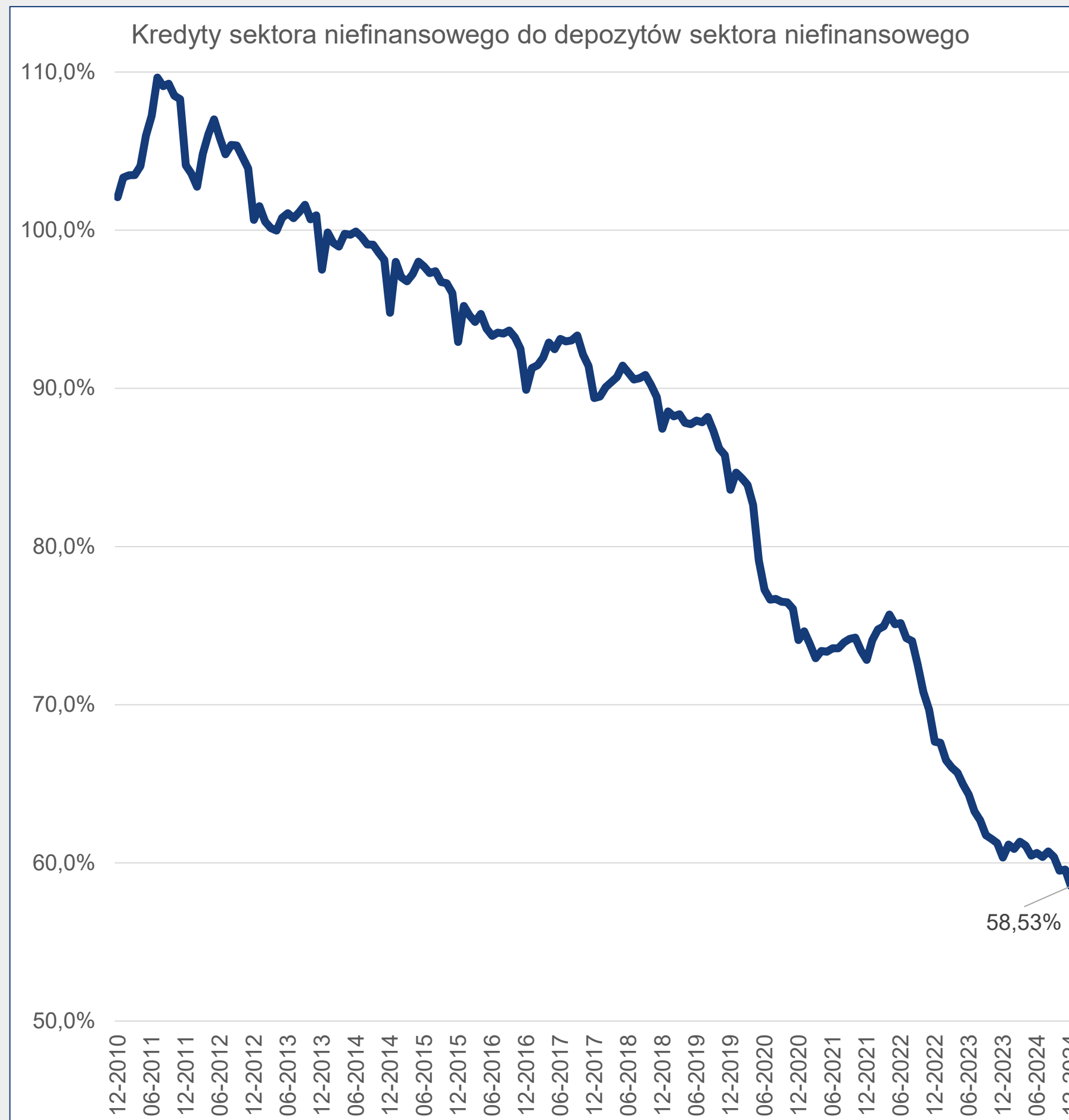
Źródło: opracowanie własne ZBiA ZBP, dane NBP

Wzrost marży na skutek ryzyka prawnego w latach 2019-2024 wyniósł ok. 1,01 pp., zaś na skutek podatku bankowego - około 0,49 pp.



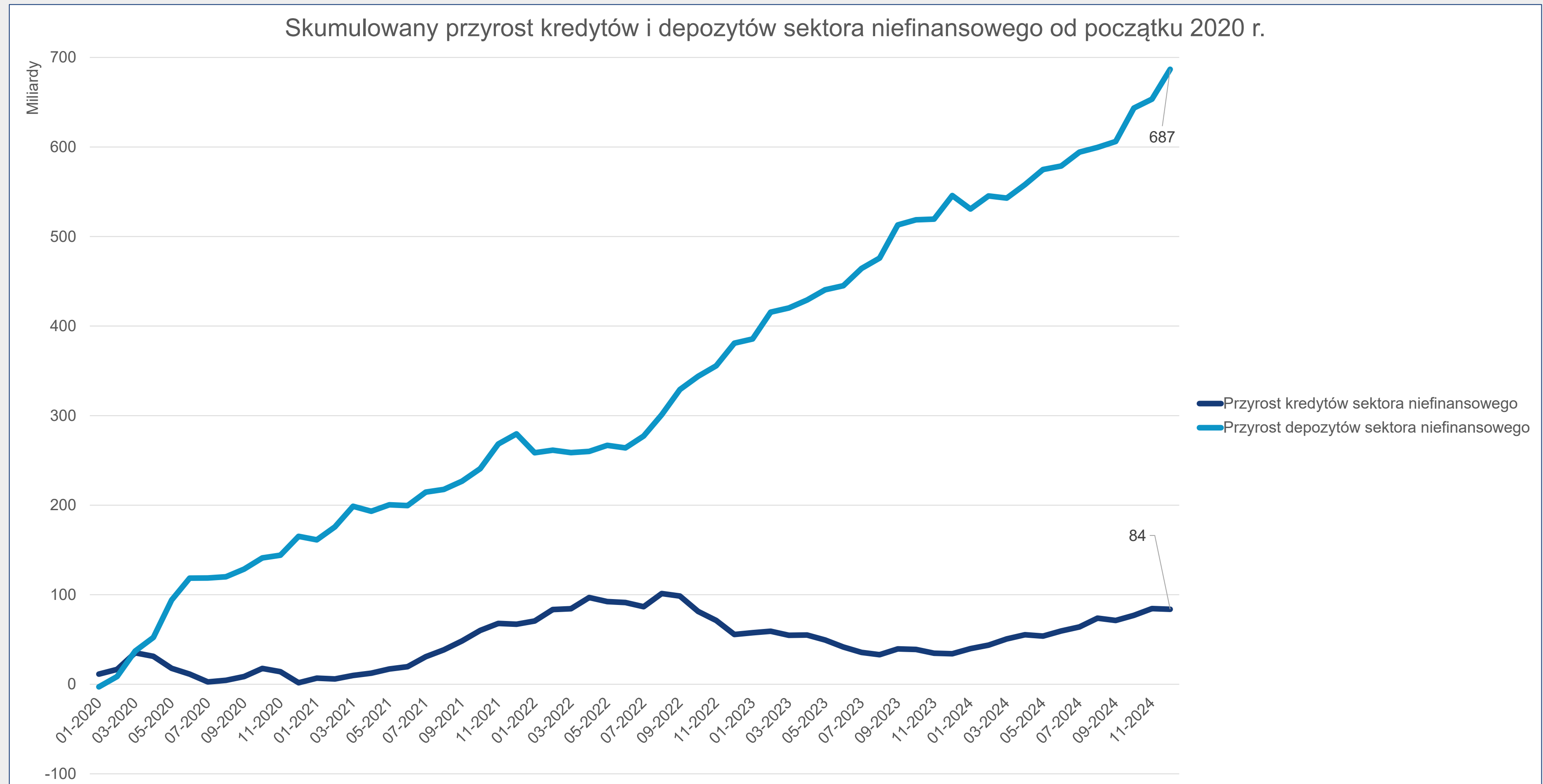
Źródło: opracowanie własne ZBiA ZBP

W sektorze bankowym znacząco wzrosła nadpłynność. Polski sektor bankowy ma jedną z najwyższych nadpłynności spośród innych europejskich sektorów bankowych

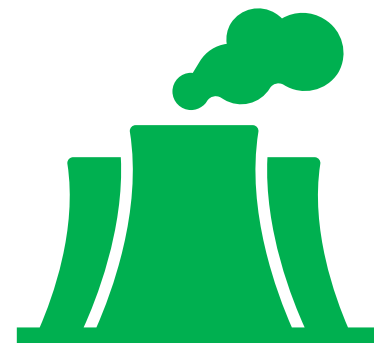


Źródło: opracowanie własne ZBiA ZBP, dane KNF

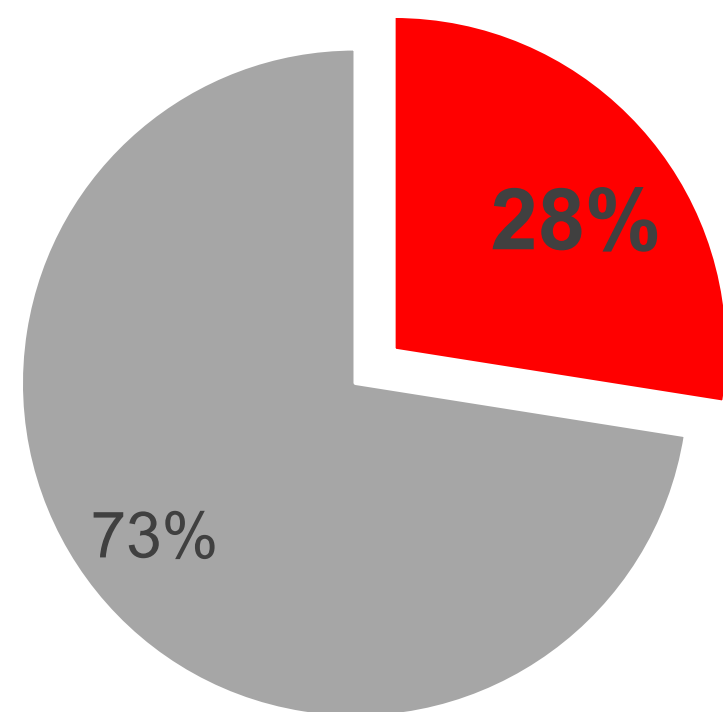
Od 2020 r. depozyty sektora niefinansowego przyrosły ponad 8-krotnie mocniej niż kredyty sektora niefinansowego



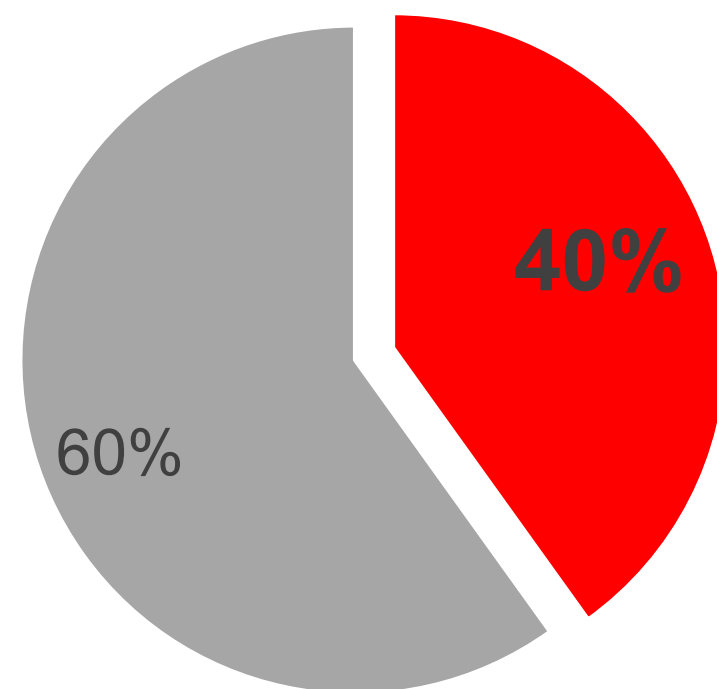
Sektor bankowy (konsorcjum) ma potencjał do współfinansowania maksymalnie 5 dużych projektów, przy założeniu, że nie finansuje już innych obszarów (przedsiębiorstwa, nieruchomości, rolnicy...)



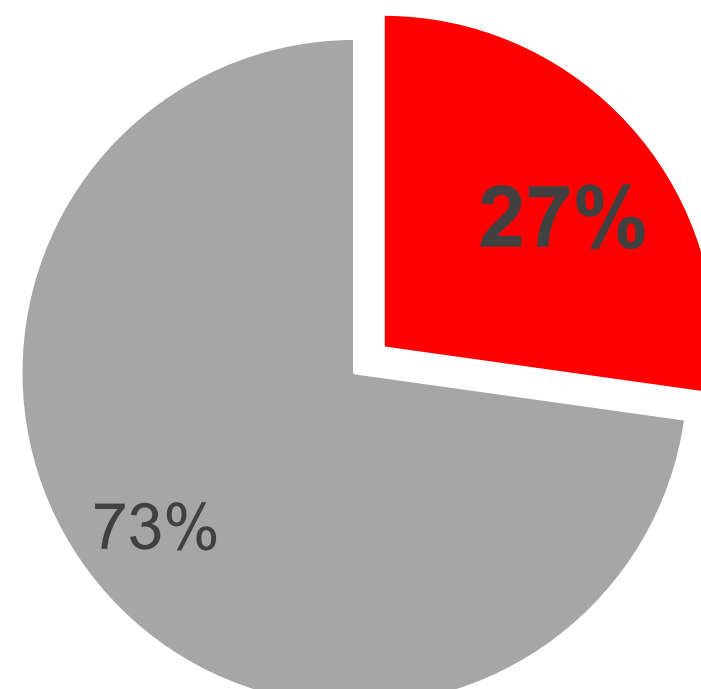
Elektrownia atomowa
192 mld zł



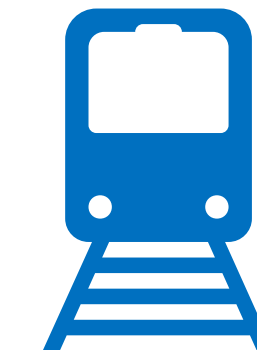
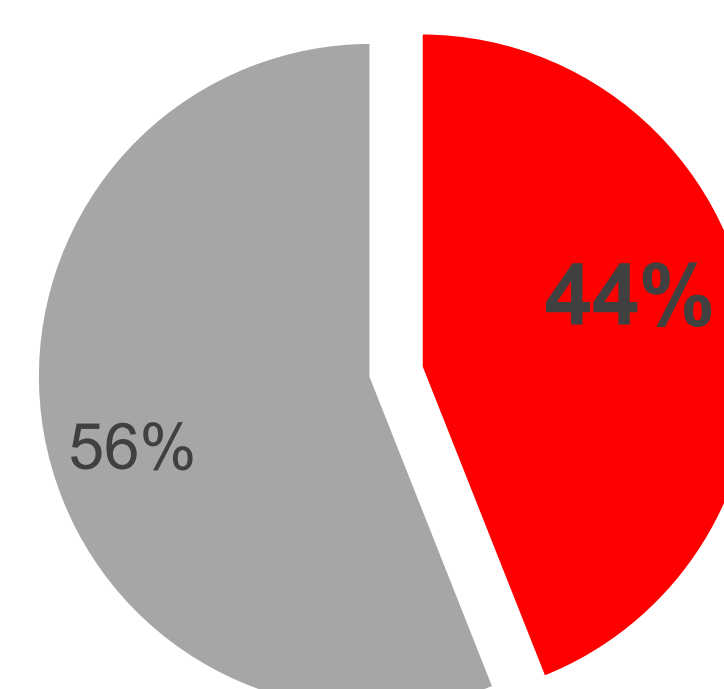
Centralny Port
Komunikacyjny
131,7 mld zł



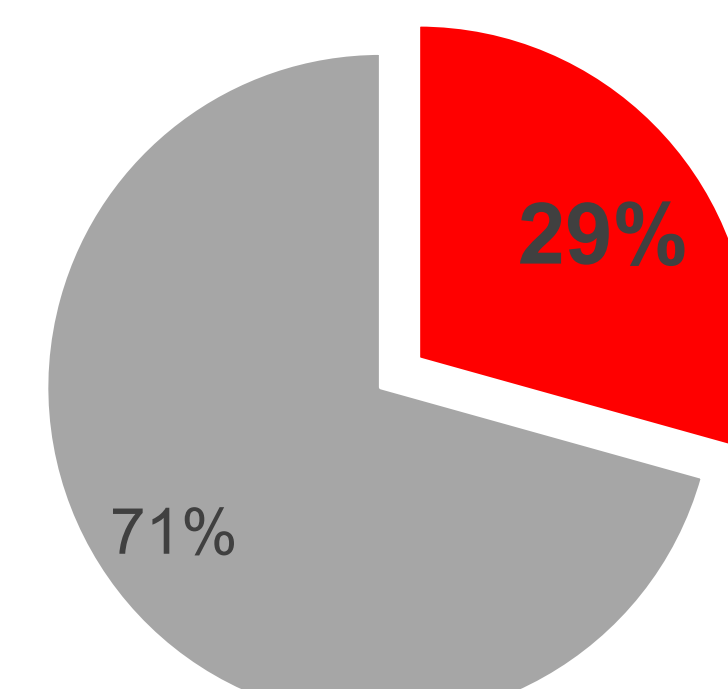
Rozwój sieci
energetycznej
194 mld zł



Budowa dróg
ekspresowych i autostrad
120 mld zł



Rozbudowa i
modernizacja kolei
180 mld zł



■ Maksymalne finansowanie bankowe ■ Wymagane pozostałe finansowanie

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

ZAPRASZAMY DO KONTAKTU



Związek Banków Polskich
ul. Kruczkowskiego 8
00-380 Warszawa



zbp.pl



Dr Tomasz Pawlonka
Zespół Badań i Analiz
Związek Banków Polskich



ZWIĄZEK
BANKÓW
POLSKICH