

MARIA WĄSEWICZ

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego finansowanie

Polish residential property market and its financing

WSTĘP

Introduction

W ostatnich latach w znaczący sposób zmienił się rynek nieruchomości oraz powiązany z nim rynek kredytów na cele mieszkaniowe. Czynniki, takie jak: konkurencja pomiędzy bankami, urozmaicona oferta kredytowa, dobra sytuacja ekonomiczna Polski, pozwoliły na zdecydowany wzrost akcji kredytowej prowadzonej przez sektor bankowy, a przez to na łatwy dostęp do kredytu hipotecznego. W tym samym czasie dobra koniunktura zrodziła duży popyt na nieruchomości mieszkaniowe, ale również ze względu na ograniczoną podaż spowodowała gwałtowny wzrost cen. Gwałtowne załamanie światowego rynku finansowego w drugiej połowie 2007 roku doprowadziło do zmian popytu, podaży, cen oraz finansowania rynku nieruchomości. Zmniejszona liczba udzielonych kredytów, rządowy program „Rodzina na swoim” czy ustawa zakładająca pomoc osobom bezrobotnym spłacającym kredyty mieszkaniowe przyczyniły się do stabilizacji cen mieszkań na rynku.

1. SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

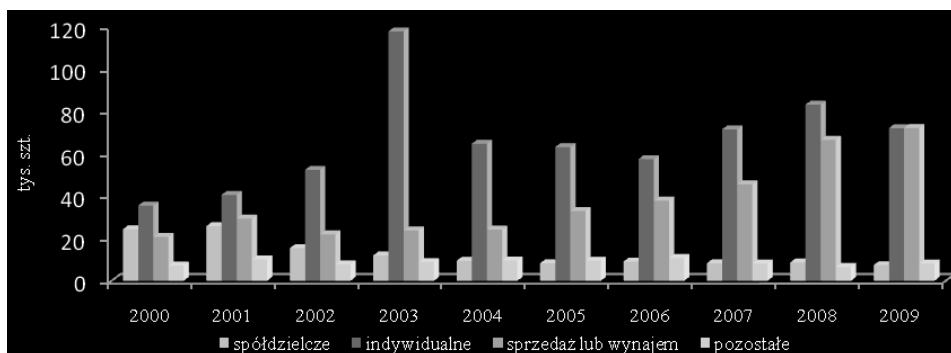
The situation in the housing market

W Polsce żyje ponad 38 mln ludzi i każdy z nich dąży do zaspokojenia potrzeby posiadania własnego mieszkania. Po roku 1989 skoncentrowano się w Polsce na tworze-

niu rynku pracy i rynku kapitałowego. Sporządzono ramy instytucjonalne dla rynku nieruchomości na poziomie ustawowym, ale nie stworzono bodźców, które by wspierały rozwój tego sektora¹. Mieszkanie nie pełni już wyłącznie funkcji dobra socjalnego, ale stało się towarem, który podlega procesom cenowym i transakcyjnym.

Zmiana polityki państwa wobec sektora mieszkaniowego była naturalnym skutkiem transformacji ustrojowej. Państwo miało w nowej sytuacji gospodarczej wpływać na budownictwo pośrednio, to znaczy kreując popyt lub wpływając na podaż mieszkań². Miały temu służyć nowe rozwiązania finansowe, takie jak kredyt hipoteczny oraz odpowiednie regulacje budowlane³.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym od 2000 roku dynamicznie zmieniała się. Na wzrost popytu na rynku nieruchomości wpłynęły takie czynniki, jak: wzrost PKB, wzrost poziomu płac, zmniejszenie się stopy bezrobocia, stabilny poziom inflacji, obniżenie stóp procentowych w Polsce i w Szwajcarii, a także aprecjacja złotówki w stosunku do innych walut. Rozwój polskiej gospodarki, wejście Polski do Unii Europejskiej oraz dobra sytuacja na rynkach światowych stworzyła warunki dzięki którym polski rynek nieruchomości stał się konkurencyjny dla inwestorów zagranicznych, developerów i osób fizycznych.



Rys.1. Liczba oddanych do użytkowania mieszkań
Number of dwellings

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z GUS.

Napływ siły roboczej oraz wzrost liczby osób z wyższym wykształceniem spowodował rozwój dużych aglomeracji miejskich, takich jak: Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto i Łódź. Inwestorzy indywidualni i instytucjonalni zaczęli interesować się możliwością zakupu mieszkań i działek budowlanych, wzmożił się popyt, a ceny zaczęły

¹ W. J. Brzeski *Korzyści wydajnego sektora przestrzennego – rynek nieruchomości, a zwarta przebudowa miast*, [w:] *Rola sektora nieruchomości w wydajnej realokacji zasobów przestrzennych*, BRE Bank i CASE, Warszawa 2002.

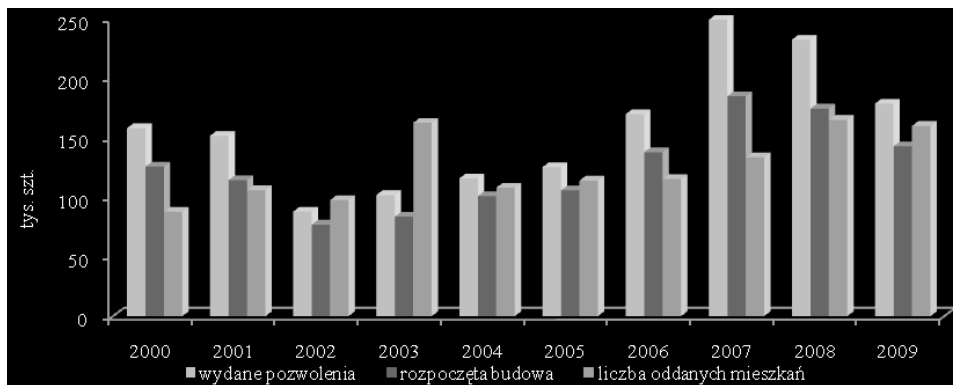
² S. Belniak, S. Wierzchowski, *System finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce*, AE w Krakowie, Kraków 2001, s. 11.

³ T. Biliński, *Współczesna polityka mieszkaniowa państwa i kierunki jej modyfikacji*. Sprawy Mieszkaniowe, 1999, nr 2-3.

rosnąć. Deweloperzy zareagowali na zgłoszony popyt i rozpoczęli realizację projektów inwestycyjnych. W latach 2000–2009 na polski rynek zostało oddanych do użytkowania łącznie ponad 1,2 mln nowych mieszkań. Ponad 52% z nich stanowiły inwestycje indywidualne, 30% wybudowanych przez firmy developerskie było przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 6% to inwestycje spółdzielni mieszkaniowych.

Z obserwacji wynika, że z roku na rok rośnie liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów, a udział budownictwa spółdzielczego oraz budownictwa komunalnego, zakładowego i społecznego staje się coraz mniejszy. Wskutek zmiany w prawie budowlanym w lipcu w 2003 r. wiele inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich zostało przekwalifikowanych dzięki dopełnieniu formalności prawnych związanych z zakończeniem robót budowlanych.

W 2009 r. oddano do użytkowania łącznie 160 079 mieszkań, czyli o 3,10% mniej niż w 2008 r., ale o ponad 16% więcej niż w 2007r. i o 27% więcej niż w roku 2006. Różnica ta jest wynikiem boomu budowlanego lat wcześniejszych oraz długości procesu inwestycyjnego. W roku 2009 deweloperzy oddali 72 353 mieszkania, tj. o 8,50% więcej niż w 2008 r. i stanowiło to 45,1 % ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytkowania.



Rys.2. Liczba wydanych pozwoleń, rozpoczętych budów i oddanych do użytkowania mieszkań
Number of licenses issued, new constructions and dwellings housing

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z GUS.

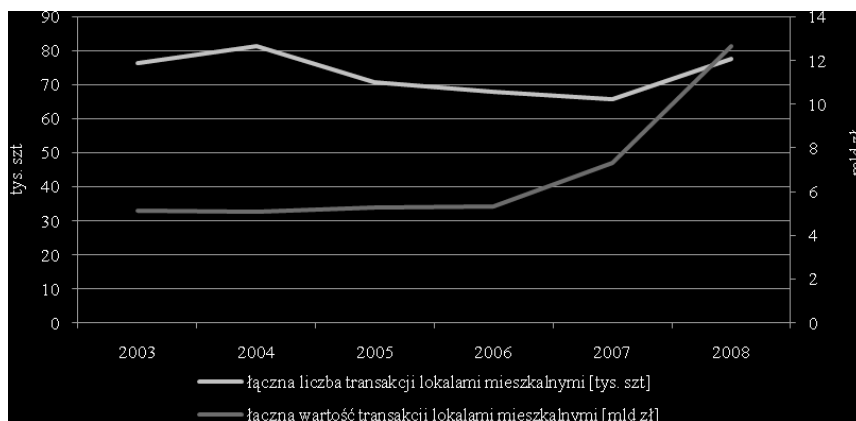
Ze względu na długość i fazy procesu inwestycyjnego liczba rozpoczętych inwestycji różni się od ilości wydanych pozwoleń. Rok 2009 był pierwszym od 5 lat rokiem, gdy liczba oddanych mieszkań do użytkowania była wyższa niż liczba otrzymanych pozwoleń na budowę. W 2009 wydano 178 801 pozwoleń na budowę mieszkań. Było to mniej o 23,14% w stosunku do 2008r. i 28,3% w porównaniu z 2007 r. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w ciągu 2009 r. wyniosła 142 901, czyli o 18,2% mniej niż w 2008 r. i o 22,8% mniej niż w 2007 r. Utrzymujące się od ponad półtora roku wyhamowanie na rynku nieruchomości skutkuje w zmniejszaniu liczby wydawanych pozwoleń na budowę, a to odzwierciedla się w spadku liczby rozpoczynanych budów.

Tab. 1. Charakterystyka rynku nieruchomości w latach 2000–2009
 Characteristics of real estate marketing years 2000–2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
wydane pozwolenia	158 105	151 753	87 896	101 855	115 894	125 355	169 913	249 387	232 626	178 801
rozpoczęta budowa	125 821	114 415	76 961	83 690	101 062	105 836	137 962	185 117	174 686	142 901
liczba oddanych mieszkań	87 789	105 967	97 595	162 686	108 117	114 066	115 353	133 698	165 189	160 079
spółdzielcze	24 391	25 835	15 406	11 957	9 432	8 222	9 032	8 240	8 647	7 373
indywidualne	35 542	40 642	52 433	118 034	64 858	63 279	57 594	71 643	83 338	72 211
sprzedaż lub wynajem	20 728	29 403	21 970	23 844	24 230	33 047	37 960	45 653	66 703	72 353
pozostałe	7 128	10 087	7 786	8 851	9 597	9 518	10 767	8 162	6 501	8 142

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z GUS.

Zmiana polityki banków na bardziej restrykcyjną (Rekomendacja S) i sytuacja na rynku przyczyniła się do tego, że w 2009 rozpoczęto budowę tylko 142 tys. mieszkań, z czego tylko 44 tys. trafi na rynek pierwotny.

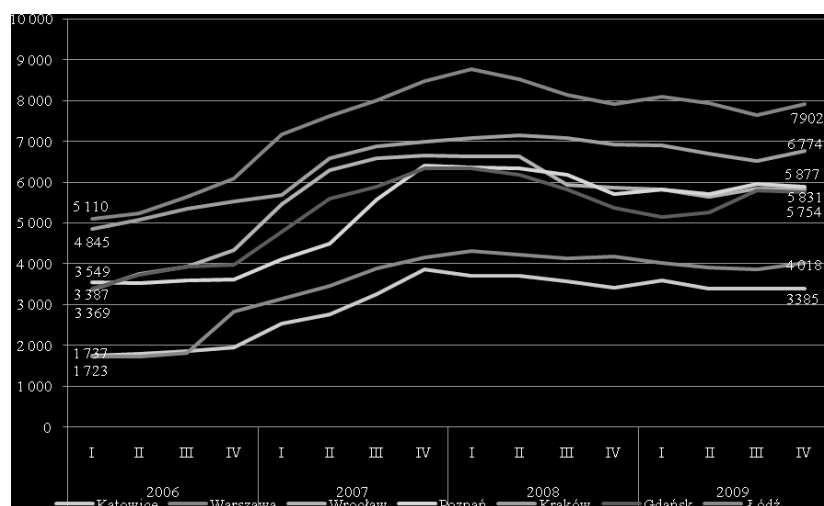


Rys.3. Łączna liczba i wartość transakcji lokalami mieszkalnymi
 Total number and value of transactions dwellings

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z GUS.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w latach 2003–2008 dokonano 439,9 tys. transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie Polski o łącznej wartości ponad

40 mld zł. Obrót lokalami mieszkalnymi dominuje w transakcjach zawieranych w granicach miast. Wartość przeciętnej transakcji na rynku lokalów mieszkaniowych wzrosła z 67 355 tys. zł w 2003 r. do 163 600 tys. zł w 2008 r.



Rys. 4. Średnie ceny transakcyjne w wybranych miastach Polski w latach 2006–2009
The average transaction prices in selected Polish cities in the years 2006–2009

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z Raportu AMRON – SAFIN, marzec 2010.

Największy wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym nastąpił pomiędzy 2005 a 2006 rokiem. Ceny mieszkań gwałtownie wzrosły. Najmocniej odczuli to mieszkańcy miast, takich jak: Gdańsk (o 82%), Wrocław (o 74%) i Łódź (o 72%). W pozostałych miastach przeciętnie cena 1 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania wzrosła od 50 do 60% w stosunku do roku poprzedniego. Na przełomie 2007/2008 roku przeciętnie za 1 mkw. w Warszawie trzeba było płacić prawie 9 000 zł, gdy w tym samym czasie w Krakowie ponad 7 tys. zł, we Wrocławiu i Poznaniu ponad 6 500 zł. Najtaniej można było kupić mieszkania w Katowicach i w Łodzi za około 4 tys. zł. Zmiany cen zostały spowodowane dużym popytem i nie dopasowaną do niego podażą, a także aktywną akcją kredytową banków (niska marża kredytowa i wymagane zabezpieczenia, dłuższy okres kredytowania). Tendencja wzrostowa utrzymała się w jeszcze w 2007 r. oraz pierwszej połowie 2008 r. W III i IV kwartale 2008 r. nastąpił spadek ilości zawieranych transakcji oraz cen spowodowany kryzysem na globalnych rynkach finansowych i zmianą w nastawieniu banków. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) obserwując sytuację rynku bankowego i nieruchomości wprowadziła Rekomendację S⁴, która miała wyhamować dynamikę wzrostu

⁴ Rekomendacja S miała na celu zastrzeżenie polityki przyznawania kredytów walutowych, m.in. poprzez ostrzejszą ocenę zdolności kredytowej kredytobiorcy starającego się o kredyt denominowany do waluty obcej.

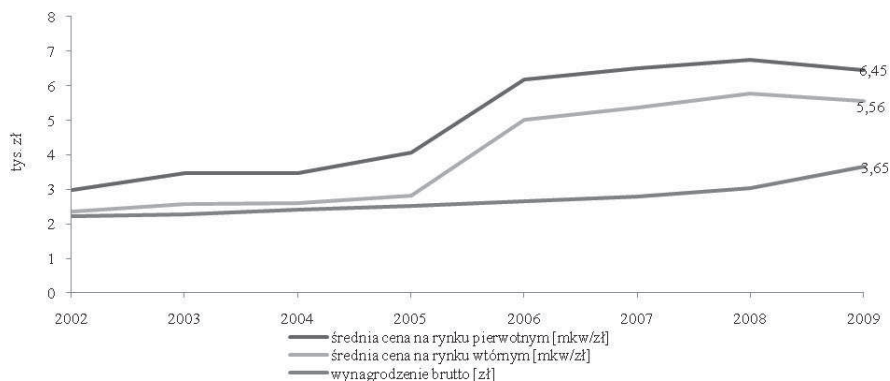
zadłużania się w walucie obcej. Innymi determinantami były słabe prognozy dla rynku mieszkaniowego, zła sytuacja na światowych rynkach finansowych, brak możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania, ryzyko pogarszającej się sytuacji gospodarczej.

Ożywienie na rynku nieruchomości można zaobserwować dopiero w drugiej połowie 2009 r. Klienci wrócili do rozważań o zakupie nieruchomości, zwiększyła się liczba zawieranych transakcji, wzrosła aktywność firm deweloperskich, rozpoczęto budowę wstrzymanych inwestycji. W większości miast ceny były stabilne lub zmieniały się nieznacznie, a niewielkie wzrosty cen transakcyjnych wystąpiły w Warszawie, Łodzi i Krakowie.

2. FINANSOWANIE RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Financing of housing market

Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych w latach 2002–2009 był tak duży, że przewyższył znacznie wzrost wynagrodzeń brutto w sektorze gospodarstw domowych. Pomimo poprawy stopy życiowej gospodarstwa domowe, które chciały dokonać zakupu nieruchomości musiały skorzystać z kredytu. Dysproporcja pomiędzy dochodami brutto, a cenami na rynku wtórnym i pierwotnym zaprezentowana została poniżej.



Rys.5. Średni poziom cen na rynku wtórnym i pierwotnym na tle przeciętnego wynagrodzenia brutto
The average level of prices in the original and aftermarket on the background of average gross salary

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z www.pontinfo.com.pl oraz www.stat.gov.pl.

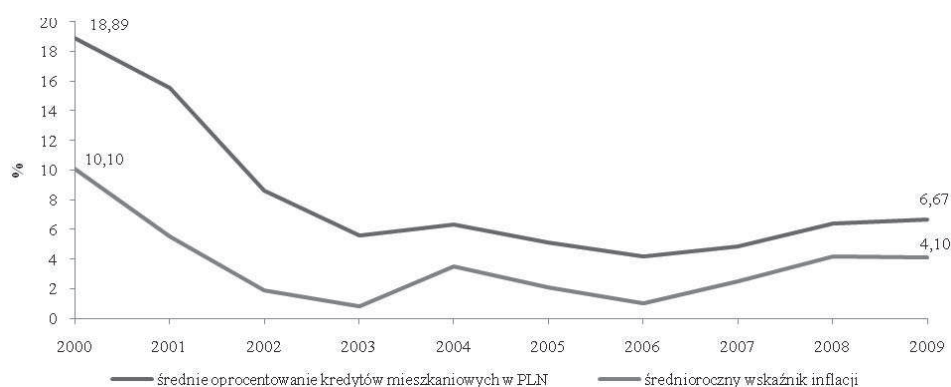
Podyktowane było to wzrostem zadłużenia kredytowego. Jeden z najważniejszych zapisów to: „Rekomenduje się, aby bank w przypadku udzielania kredytów w walutach obcych analizował zdolność kredytową klienta przy założeniu, że stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa, co najmniej stopie procentowej dla kredytu złotowego, a kapitał kredytu jest większy o 20%”.

Najpopularniejszą formą finansowania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych są kredyty hipoteczne i mieszkaniowe. Kredyty hipoteczne i mieszkaniowe są kredytami długoterminowymi, udzielanymi na zakup mieszkań, domów na rynku wtórnym lub pierwotnym, a także na budowę. Różnicą jest sposób zabezpieczenia. Kredyty hipoteczne zabezpieczone są zawsze na hipotecę nieruchomości nabywanej. Kredyt jest atrakcyjną formą finansowania w momencie gdy:

- pokrywa 80% kosztów nieruchomości (20% tzw. wkład własny),
- jest długoterminowy,
- oprocentowany na poziomie 6 – 8% w skali roku⁵.

W okresie lat dziewięćdziesiątych głównymi barierami rozwoju rynku nieruchomości były ograniczone możliwości finansowania, wysoka inflacja i stóp procentowych, a ze strony klientów obawa utraty pracy. Dopiero pomiędzy 2001, a 2004 rokiem banki powoli łągodziły politykę względem kredytowania gospodarstw domowych.

Jak można zaobserwować na rys. 6. w momencie, gdy średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych spadło poniżej 10%, kredyt w walucie polskiej stał się możliwym i popularnym źródłem finansowania inwestycji mieszkaniowych. Od 2002 roku oprocentowanie kredytów w złotych polskich utrzymuje się poniżej poziomu 8% w skali roku, jest atrakcyjny dla inwestora.



Rys. 6. Średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w PLN i średnioroczna inflacja w latach 2000 – 2009

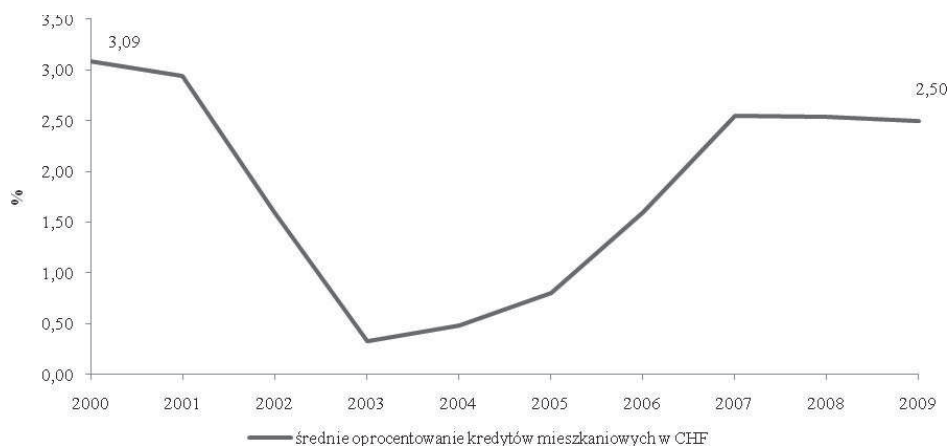
The average interest rate on housing loans in PLN and average annual inflation rate in the years 2000 - 2009

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z www.bankier.pl.

Dzięki systematycznym obniżkom stóp procentowych dokonywany przez bank centralny Szwajcarii koszt kredytu indeksowanego w walucie obcej był znacznie niższy niż

⁵ G. Głównka, *Kredyt hipoteczny jako instrument finansowania nieruchomości mieszkaniowych*, [w:] M. Bryx (red.) *Wybrane aspekty finansowania i organizacji rynku nieruchomości*, SGH Warszawa, Warszawa 2005, s. 86.

w pieniądzu krajowym. Wskutek tego duża część kredytów w latach 2002–2008 została zdenominowana we franku szwajcarskim (ponad 69% nowo udzielonych kredytów stanowiły w tym okresie kredyty w CHF).



Rys. 7 Średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w CHF
The average interest rate on housing loans in CHF

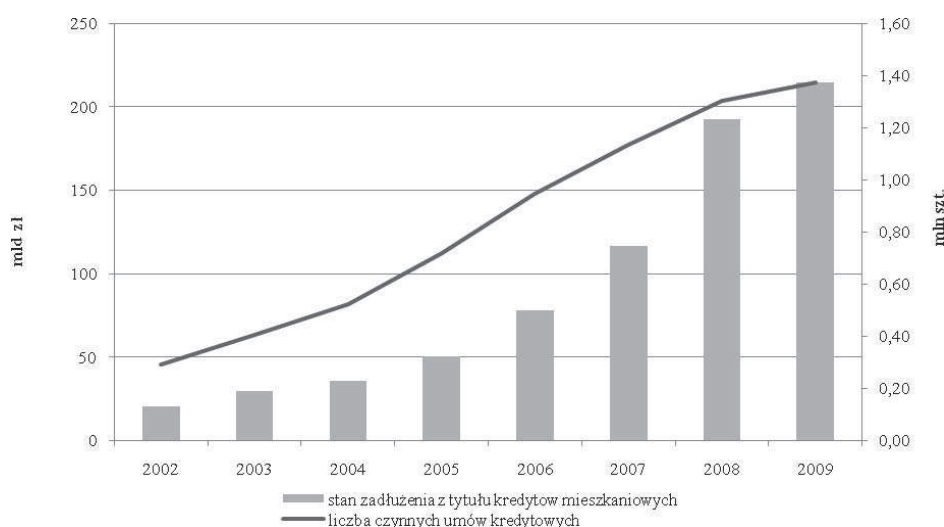
Źródło: Opracowanie na podstawie danych z www.bankier.pl.

Tab. 2. Liczba czynnych umów i stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych
Number of active contracts and debts for the state of housing loans

Lata	liczba czynnych umów [szt.]	stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych [mld zł]
2002	289 758	20 030
2003	405 320	29 576
2004	521 398	35 807
2005	717 187	50 425
2006	945 484	77 706
2007	1 135 684	116 840
2008	1 302 600	192 612
2009	1 374 099	214 892

Źródło: Opracowanie na podstawie danych publikowanych przez ZBP.

Rozwój gospodarczy, wzrost zarobków i zamożności Polaków, spadek bezrobocia oraz stabilizacja stóp procentowych przyczyniła się do zwiększonej akcji kredytowej banków w latach 2002–2007, a z drugiej strony, obawa przed wzrostem cen mieszkań spowodowała wzmożony popyt osób fizycznych na nieruchomości. Skutkiem tego liczba kredytów na cele mieszkaniowe udzielonych i obsługiwanych przez banki osobom fizycznym wzrosła z 290 tys. szt. w 2002 roku do 1 374 tys. szt. na koniec 2009 roku.



Rys.7. Liczba czynnych umów kredytowych i stan zadłużenie
Number of active credit agreements and the state of debt

Źródło: Opracowanie na podstawie danych publikowanych przez ZBP.

Przeciętne zadłużenie Polaków z tytułu kredytów mieszkaniowych jest niższe niż w krajach zachodnioeuropejskich. W 2009 r. zadłużenie w stosunku do PKB wyniosło 16,6% (w 2008 r. 15,6%, 2007 r. 9,93%). Większość krajów europejskich ma ten wskaźnik w wysokości 50%. Jako przyczynę wymienia się zwykle niechęć do zadłużania się wynikającego z niepewności jutra, obawy przed utratą pracy i dochodów oraz koszty kredytu⁶. Rodzina o przeciętnych dochodach zaciągnie kredyt, którego spłata pochłonęłaby do 25% jej budżetu⁷.

Zadłużenie Polaków z tytułu kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe wzrasta. Na koniec 2009 r. wyniosło 214 mld zł. Obserwuje się spadek dynamiki wzrostu za-

⁶ A. Szafranski, *Wolimy nie pożyczać*, „Gazet Bankowa” 2005, nr 27 (871).

⁷ L. Nykiel, *Potencjał rynku mieszkaniowego jako przedmiotu finansowania*, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – vol. 14, nr 1, 2006, s. 193.

dłużenia w porównaniu z rokiem 2008 o 11,57%. Największy wzrost zadłużenia (65%) odnotowano w latach 2006–2008, które były momentem szczytu ekspansji kredytowej.

Tab. 3. Liczba [szt.] i wartość nowo podpisanych umów [mld zł]
Number of [units] and value of newly signed contracts [mld zł]

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
liczba umów	76 000	100 000	147 000	200 000	300 000	311 000	286 761	189 192
wartość	7,2	10,6	14,1	22,4	42,4	56,6	57,1	38,7

Źródło: Opracowanie na podstawie danych publikowanych przez ZBP.

Z danych Związku Banków Polskich wynika, że w latach 2002–2007 liczba i wartość udzielanych kredytów mieszkaniowych klientom indywidualnym rosła. Szczególny pod tym względem był 2006 rok, kiedy podpisano umowy na łączną kwotę 42,4 mld zł, co było o 90% więcej niż rok wcześniej przy 50% wzroście liczby nowo udzielonych kredytów. Po znaczącym ograniczeniu akcji kredytowej banków w IV kwartale 2008 r. sektor bankowy powoli się odbudowywał. W I kwartale 2009 udzielono 37 tys. na kwotę 7 mld zł, a dopiero w IV kwartale 2009 r. było to 52 tys. na kwotę ponad 10 mld zł. W odbudowie akcji kredytowej znaczący udział ma rządowy program „Rodzina na Swoim”.

Najwięcej kredytów na cele mieszkaniowe zostało udzielonych o wartości do 150 tys. zł (75% wszystkich umów) oraz w przedziale od 150 do 300 tys. zł (około 20%). Okres kredytowania nieruchomości mieszkaniowych najczęściej wynosi od 20 do 30 lat (około 40% wszystkich umów) lub 10 do 20 lat (około 33%).

W Polsce do tej pory najbardziej popularne kredyty był kredyt denominowane we frankach szwajcarskich, rzadziej w euro i dolarach amerykańskich. Ponad 69% kredytów do końca 2008 r. było denominowanych w walucie obcej. Wynikało to z wzrostu stóp procentowych w PLN, przy jednoczesnym spadku stóp procentowych w CHF oraz aprecjacji złotego. Najlepszą miarą skali zmiany preferencji są wyniki badań ankietowych na podstawie, których można stwierdzić, że z blisko 300 tys. umów kredytowych zawartych w 2008 r. tylko jedna trzecia została zawarta w złotych, a pozostałe zawarto w walutach obcych⁸. Ponad połowa obecnego stanu zadłużenia to kredyty w walutach obcych, które na koniec grudnia 2009 wynosiły 139 mld zł (65% całości zadłużenia). Wzrost udziału kredytów w walucie krajowej odnotowano w 2009 r. W 2008 r. stanowiły one 31% całkowitego stanu zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, natomiast na koniec 2009 r. to już 35%.

Przeciętna wysokość kredytu w 2009 r. wyniosła około 203 tys. zł i była dwukrotnie wyższa niż w 2002 r., ponieważ średnie ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym i pierwotnym tym samym okresie wzrosły również prawie dwukrotnie. Pomimo ograniczenia akcji kredytowej zarówno pod względem wartości, jak i liczby kredytów

⁸ Raport o sytuacji banków w 2008r., Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2009, s. 44.

w 2009 r. osoby ubiegające się o kredyt denominowany w walutach obcych otrzymywały największe kwotowo kredyty. Średnia wartość na koniec 2009 r. wynosiła 371 tys. zł. W tym samym czasie w walucie krajowej średnia wartość kredytu wynosiła 185 tys.

Tab. 4. Średnia wartość kredytu udzielonego na cele mieszkaniowe
The average value of credit grantem for residential purposes

	średnia wartość kredytu ogółem [zł]	średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych [zł]	średnia wartość kredytu denominowanego w PLN [zł]
2002	76 220	79 620	73 130
2003	81 340	109 670	72 550
2004	94 240	123 970	84 560
2005	109 550	121 080	96 860
2006	139 140	162 160	103 190
2007	187 290	223 660	170 270
2008	205 180	258 820	145 940
2009	203 290	371 500	185 460

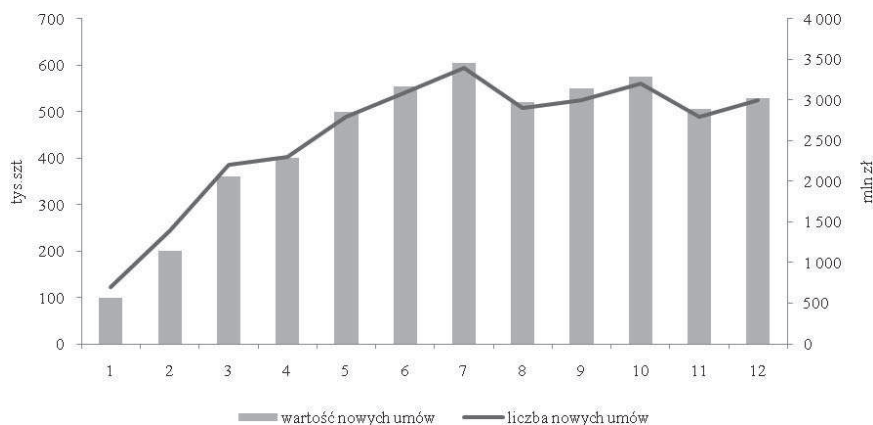
Źródło: Opracowanie na podstawie danych publikowanych przez ZBP.

Jednym z elementów finansowania rynku nieruchomości jest wprowadzony rządowy program „Rodzina na swoim”, który rozpoczął swoje działanie w styczniu 2007 r., a został stworzony w celu wsparcia rodzin przy pozyskaniu własnego mieszkania. Program umożliwił korzystanie ze środków finansowych pochodzących z budżetu państwa. Głównym założeniem funkcjonowania jest pomoc dla małżeństw i osób samotnie wychowującym dzieci. Rządowy program Rodzina miał pomóc kreować i tworzyć nowy rynek odbiorców, stymulując dynamikę i rozwój sektora budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Kredyt hipoteczny na zakup mieszkania lub rozpoczęcie czy kontynuację inwestycji budowlanej udzielany jest tylko w walucie polskiej, a dopłaty przyznawane są przez okres 8 lat. Kryterium kwalifikującym mieszkanie do programu jest średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, które obowiązują w kolejnych kwartałach⁹.

Na koniec grudnia 2009 r. w programie rządowym uczestniczyło 11 banków. Od początku istnienia programu udzielono 41,5 tys. kredytów na warunkach preferencyjnych o łącznej wartości 6 703,8 mln zł¹⁰, z czego w roku 2009 podpisano 30,8 tys. umów na kwotę 5,4 mln zł. (Rys. 8)

⁹ <http://www.bgk.com.pl/index.php?module=site&catId=306&pl#1/09>.

¹⁰ dane ze strony <http://www.rodzinaswoim.pl/>.



Rys.8. Liczba nowych umów i ich wartość w 2009 r. w programie „Rodzina na Swoim”
Number of new contracts and their value in 2009 in program „Rodzina na Swoim”

Źródło: Dane ze strony NBP.

3. TENDENCJE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Trends in the housing market

Podstawą kryzysu amerykańskiego i światowego systemu finansowego było zbyt swobodne obniżenie wymogów związanych z udzielaniem kredytów hipotecznych w USA oraz wzrost obrotów kredytów typu subprime¹¹. Banki amerykańskie udzielały kredytów osobom, które nie miały dochodów, stabilnego zatrudnienia, czy też nie przeprowadzano weryfikacji podstawowych elementów świadczących o posiadaniu zdolności do spłaty zadłużenia. Problemy ze spłatą zaciągniętych zobowiązań, spadek „napompowanych” spekulacyjnie cen nieruchomości, wskutek czego spadek wartości instrumentów finansowych opartych na amerykańskich instrumentach zabezpieczonych hipoteką (MBS) spowodowała ogromne straty oraz upadłości instytucji finansowych. Początkowo lokalne problemy amerykańskiego rynku wywołały zawirowania w systemie finansowym na całym świecie, co doprowadziły do kryzysu zaufania na rynku międzybankowym. W efekcie, również na polskim rynku doszło do wzrostu kosztu pieniądza i ograniczenia akcji kredytowej przez polskie banki¹².

Wzrost cen mieszkań w latach 2003–2007 miała miejsce głównie w dużych i aktywnie gospodarczo ośrodkach Polski. W 2008 roku nastąpiła korekta dotychczasowych cen nieruchomości. Można przypuszczać, że wraz ze zmianą waluty na europejską, ożywienia

¹¹ Informacja na temat najważniejszych wydarzeń na międzynarodowych rynkach finansowych i rekomendacji związanych z rozwojem tych wydarzeń - sierpień 2008 r., Departament Analiz i Skarbu, wrzesień 2008, Warszawa.

¹² D. Rubenstein, *The Impact of the Financial Services Meltdown on The Global Economy And The Private Equity Industry*, The Carlyle Group, Dubai 2008.

gospodarczego oraz ze względu na małą liczbę wydanych pozwoleń na budowę, a przez to małą liczbę nowych inwestycji dojdzie do ponownego wzrostu cen.

Polska stanowi dalej doskonałe miejsce dla inwestorów zagranicznych ze względu na pozytywnie i stabilnie rozwijającą się gospodarkę oraz ceny. Dobra i profesjonalna obsługa oraz aktywne działania samorządów terytorialnych, którzy ułatwiają działanie inwestorom stanowią o silnych stronach rynku nieruchomości w Polsce.

Po latach zaniedbywania procesom porządkowania i potwierdzenia ich prawdziwości i adekwatności ulegają stosunki własnościowe do zabudowań i gruntów. W dużych aglomeracjach rozpoczęło remonty i modernizację posiadanych zasobów. Działania te spowodowały ożywienie na lokalnych rynkach budowlanych i poprawiły wygląd miast. Tendencja do renowacji i remontów przeżywa rozkwit, ze względu na dofinansowanie działań z Unii Europejskiej. Zjawiskiem korzystnym ekonomicznie i technicznie jest tendencja do wykorzystywania do maksimum kubatury i powierzchni budynków w celu zagospodarowania wolnych przestrzeni. Prowadzi to do wzrostu wykorzystania majątku trwałego.

Wraz z rozwojem rynku nieruchomości można zaobserwować powiększanie się liczby podmiotów obsługujących rynek nieruchomości. Przewidywalnie będą się gromadzić wokół najbardziej rozwiniętych rynków nieruchomościowych. Firmy developerskie kreowały obrót na rynku nieruchomości w latach ubiegłych, a obecna sytuacja spowoduje, że przetrwają tylko firmy posiadające duży kapitał, doświadczenie na rynku oraz bank ziemi.

Ze względu na słabe strony polski rynek nieruchomości narażony jest na długotrwałe procesy prawno-administracyjne, które nadmiernie wydłużają proces budowlany. Opieszałość powoduje, przetrzymywane lub sprzedawane po zaniżonej cenie atrakcyjnych nieruchomości, a pozwolenia na budowę wydawane są z dużym opóźnieniem. Skromna i w przeważającej części droga informacja rynkowa powoduje niekorzystne ułożenie pomiędzy nabywcami, a oferentami, dające jednej ze stron przewagę. Wzrost cen nieruchomości spowodował powstanie dysproporcji na rynku. Przeciętnego mieszkańca nie stać na kupno 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania za przeciętną miesięczną pensję, co więcej należy tutaj spojrzeć również na wysokie koszty transakcyjne m.in. opłatę notarialną, za księgę wieczystą, prowizję pośrednika itp. Brak w infrastrukturze drogowej, wodociągowej, ochronie środowiska stanowi poważne zagrożenie dla rozwoju, a wręcz może go hamować. Patrząc na możliwości rozwoju rynku nieruchomości należy wyróżnić fakt, że rząd chce wprowadzić w Polsce wspólną walutę dla krajów Unii Europejskiej. Rozwój instrumentów finansowych skierowanych na rynek nieruchomości takich jak odwrócona hipoteka, czy instrumenty zabezpieczone hipotecznie spowodują dalsze możliwości rozwoju i przekształcenie rynku.

ZAKOŃCZENIE

Summary

Rynek nieruchomości i rynek bankowy w roku 2009 zdał test wiarygodności w okresie spowolnienia gospodarczego. Pomimo zmniejszenia liczby kredytów nie doszło do załama-

nia się rynku kredytów mieszkaniowych. Pomogło w tym wprowadzenie wielu ograniczeń w dostępie do kredytów, rządowy program „Rodzina na swoim” czy ustawa zakładająca pomoc osobom bezrobotnym spłacającym kredyty mieszkaniowe w formie dopłat do spłacanych rat kredytów. Elementy te przyczyniły się do stabilizacji cen mieszkań na rynku.

Zastosowano nowoczesne instrumenty oceny ryzyka kredytowego klientów banków, takich jak np.: scoring kredytowy klienta, sprawdzanie klienta poprzez Biuro Informacji Kredytowej i Biuro Informacji Gospodarczej InfoMonitor oraz ubezpieczenia (na wypadek utraty pracy, brakującego wkładu własnego, wpis udo hipoteki). Dodatkowe regulacje nadzorcze, takie jak: Rekomendacja S oraz Rekomendacja T zwiększają stabilność i bezpieczeństwo rynku.

Szacowany niedobór nowych mieszkań sięga 1,5-3 mln, zatem potencjał rynku w Polsce mierzony portfelem finansującym rynek kredytów mieszkaniowych jest nadal ogromny. Wymagane byłoby usunięcie barier i zwiększenie m.in. bezpieczeństwa na rynku transakcji deweloperskich, przez co Państwo powinno wzmocnić swoją rolę i aktywność we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego, zapewnienia długoterminowe refinansowania dla kredytów hipotecznych i odbudować wzajemne zaufanie uczestników rynku obrotu

SUMMARY

The purpose of the article is to show the situation of polish housing property market and ways of financing it between 2000 – 2009. Situation on the housing property market is governed by prices on primary and secondary market, demand and supply and others conditions such as wealth community, amount of building permits and new dwellings. A significant influence on real estate market has also situation an international situation and economic factors such as: gross domestic product, unemployment rate, the rate of inflation, the interest rates and number and value of granted credits. Because of the fact that the polish economical situation was good, real estate market evolved. Prices on primary and secondary market increased, what caused that amount of building permits and new dwellings raised up also. The economic crisis hastened the changes on housing and banking market. Banks limited amount and number, changed ways and aggravating conditions of gaining credits. On the market showed new tendency like: government help, restrictions from supervision institution, stabilization of prices, highest quality of services.

mgr Maria Wąsewicz, Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu