

Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Wojciech Kwaśniak
Zastępca Przewodniczącego KNF

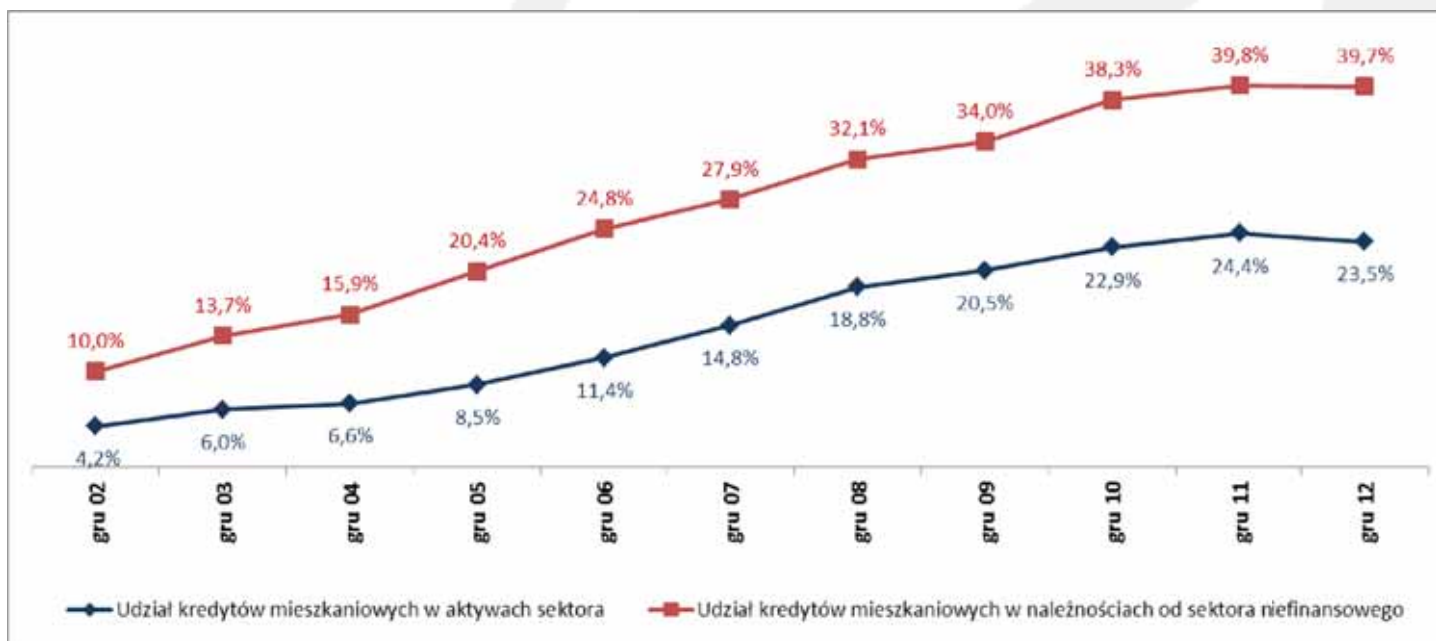
Warszawa, lipiec 2013

Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej oraz Instytucji Płatniczych
Wydział Analiz Sektora Bankowego

Plan prezentacji

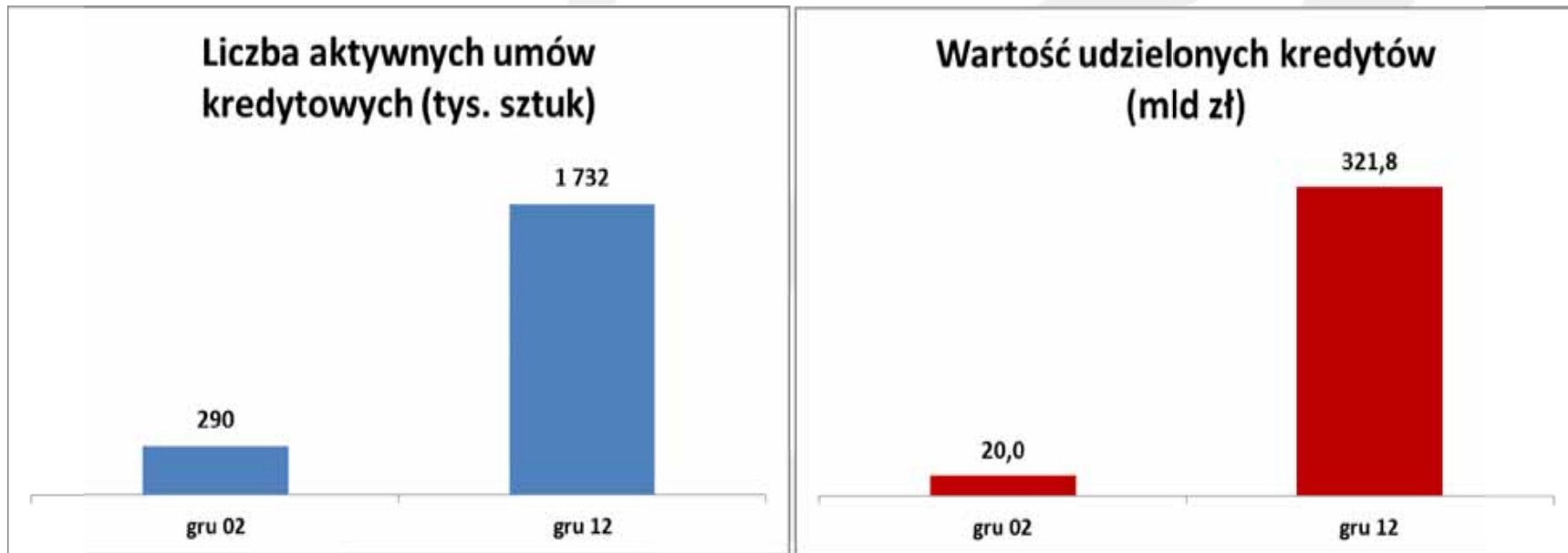
- **Rozwój kredytów mieszkaniowych w Polsce**
- **Bieżąca charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych**
- **Ryzyko związane z portfelem**
- **Finansowanie akcji kredytowej**
- **Działania regulacyjne UKNF - *nowelizacja Rekomendacji S***
- **Działania UKNF na rzecz poprawy struktury bilansów banków**
- **Podsumowanie**

Rozwój kredytów mieszkaniowych zmiana udziału w aktywach banków



- W ciągu ostatnich 10 lat kredyty mieszkaniowe były najszybciej rosnącą pozycją aktywów banków.
- Od grudnia 2002 r. do końca 2012 r. udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wzrósł ponad pięć razy, a w należnościach od sektora niefinansowego zwiększył się czterokrotnie.
- W latach 2005-2010 kredyty mieszkaniowe zdominowały strukturę bilansu sektora bankowego.

Rozwój kredytów mieszkaniowych *wzrost liczby i wartości kredytów*



- Na przestrzeni ostatnich 10 lat liczba kredytów mieszkaniowych znajdujących się w bilansie banków wzrosła sześciokrotnie (z 290 do 1 732 tys. sztuk), a wartość aż szesnastokrotnie (z 20,0 do 321,8 mld zł).
- Średnia wartość udzielonego kredytu wzrosła w tym okresie z około 70 do ponad 185 tys. zł.

Rozwój kredytów mieszkaniowych *determinanty rozwoju portfela przed światowym kryzysem finansowym*

Szybki rozwój portfela kredytów mieszkaniowych w latach 2002 – 2008 był wynikiem oddziaływania czynników o charakterze popytowym i podażowym, w szczególności:

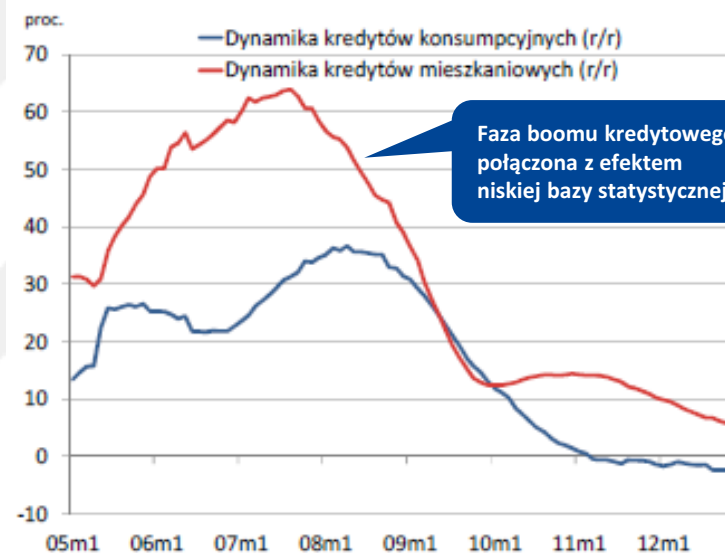
- Rosnących dochodów gospodarstw domowych,
- Napływu finansowania zagranicznego,
- Redukcji stóp procentowych,
- Silnego łagodzenia standardów kredytowych,
- Upowszechnienia niskooprocentowanych kredytów walutowych,
- Dużego zapotrzebowania na mieszkania,
- Szybko rosnących cen nieruchomości (w Polsce i innych krajach)
- Relatywnie niskiej początkowej wartości portfela kredytów mieszkaniowych w bankach i dobrej jakości tego portfela.

Rozwój kredytów mieszkaniowych *spadek tempa wzrostu po wystąpieniu światowego kryzysu finansowego*

Przyczyny spowolnienia tempa wzrostu kredytów mieszkaniowych w ostatnich latach:

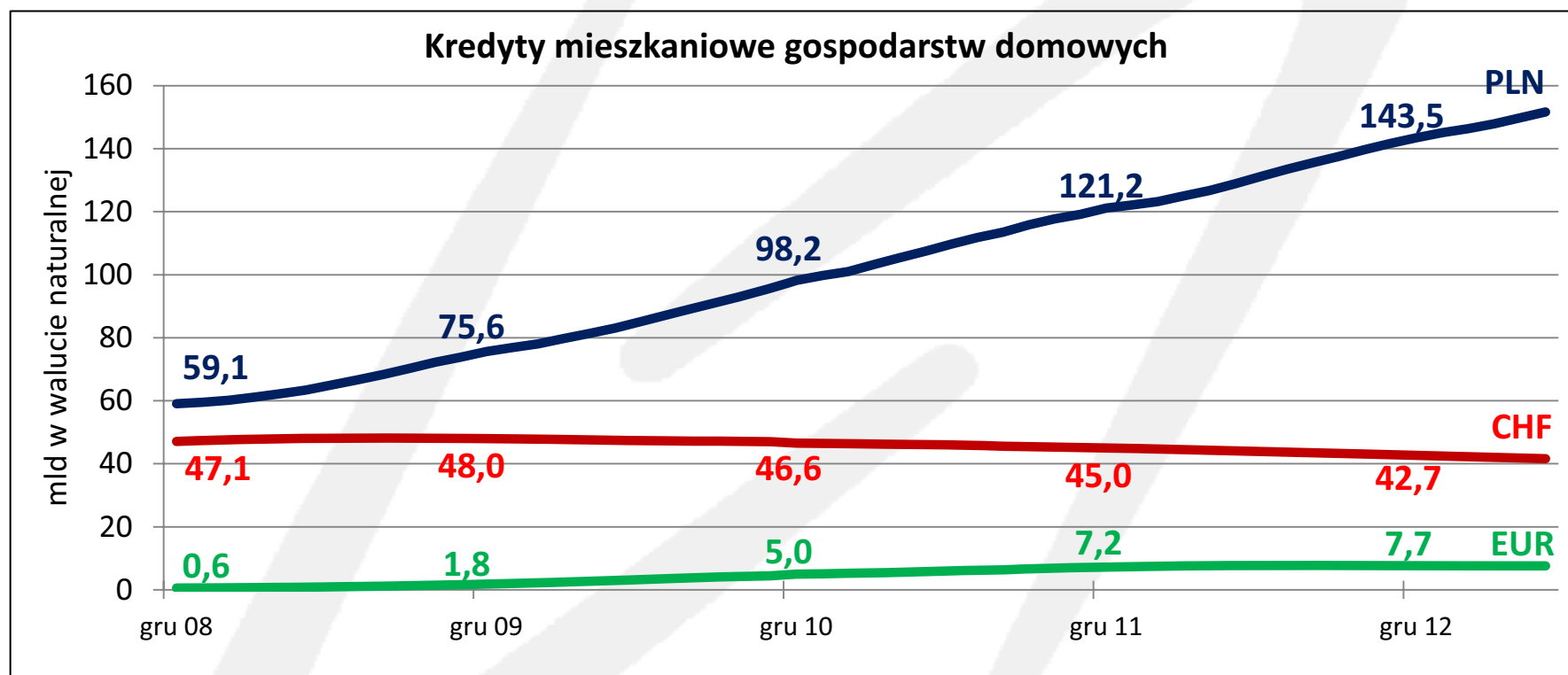
- Pogarszające się perspektywy wzrostu gospodarki, słabnący popyt inwestycyjny oraz pogarszająca się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych,
- Wstrzymanie popytu na skutek korekty cen na rynku nieruchomości,
- Rosnące nasycenie potrzeb kredytowych w latach wcześniejszych,
- Zmniejszenie limitów cenowych w programie „Rodzina na swoim” a w końcu całkowite jego wstrzymanie,
- Zaostrzenie polityki kredytowej w niektórych bankach (zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów i warunków kredytowania),
- Niekorzystna relacja przeciętnych cen mieszkań do przeciętnych wynagrodzeń,
- Zmiany regulacyjne 2010-2011: analizy UKNF wskazują, że czynnik regulacyjny nie stanowi istotnej bariery.

Dynamika kredytów konsumpcyjnych i mieszkaniowych dla gospodarstw domowych.



Źródło: Dane NBP.

Rozwój portfela kredytów mieszkaniowych ewolucja struktury walutowej po 2008 roku



- Stopniowa przebudowa struktury walutowej portfela kredytów mieszkaniowych – efekt działań nadzoru oraz wzrostu świadomości znaczenia ryzyka kursowego w bankach i u klientów.
- W konsekwencji, w maju 2013 r. portfel kredytów mieszkaniowych wynosił 151,7 mld PLN, 41,6 mld CHF oraz 7,6 mld EUR.

Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych znaczenie w bilansie sektora bankowego



- Na koniec maja 2013 r. wartość kredytów mieszkaniowych przekroczyła 330 mld zł.
- Stanowiły one 23,3% sumy bilansowej sektora bankowego i 40% należności od sektora niefinansowego.
- Udział kredytów mieszkaniowych walutowych wynosi obecnie 12,8% sumy bilansowej sektora bankowego i 68,2% należności walutowych od sektora niefinansowego.

Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych *struktura ilościowa i wartościowa*

Szybki rozwój portfela kredytów mieszkaniowych doprowadził do **znacznego wzrostu wartości aktywów długoterminowych**.

W ujęciu ilościowym w portfelu **dominują kredyty złotowe**, a **w ujęciu wartościowym** kredyty **walutowe**, co wynika z blisko dwukrotnie wyższej, przeciętnej wartości kredytu walutowego.

Na koniec 2012 r. struktura portfela była następująca:

- *struktura ilościowa*: kredyty złotowe - 980 tys. sztuk, tj. 58,4%; kredyty walutowe - 700 tys. sztuk, tj. 41,6% (w tym 580 tys. w CHF, 113 tys. w EUR i 6 tys. w pozostałych walutach),
- *struktura wartościowa*: kredyty złotowe - 143,5 mld zł, tj. 44,6%; kredyty walutowe - 178,3 mld zł, tj. 55,4% (144,6 mld zł w CHF, 31,4 mld zł w EUR i 2,3 mld zł w pozostałych walutach),
- *przeciętna wartość kredytu*: złotowe - 141,5 tys. zł, walutowe - 253,0 tys. zł.

Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych udział w PKB oraz aktywach w krajach UE, w 2012 r. (%)

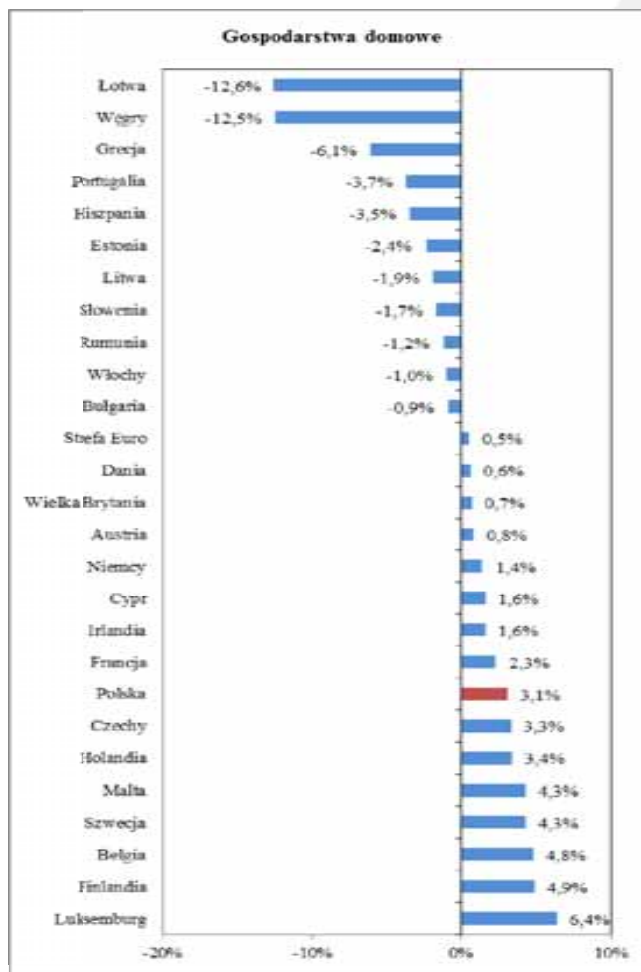


Relatywnie wysoki udział kredytów mieszkaniowych w sumie bilansowej na tle innych krajów UE

Szybki rozwój kredytów mieszkaniowych w poprzedniej dekadzie spowodował silny wzrost ich udziału w PKB (w 2002 r = 3% PKB)



Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych tempo wzrostu akcji kredytowej w krajach UE, w 2012 r. (%)



Kredyty mieszkaniowe
Polska +5,4%
Strefa euro +1,3%

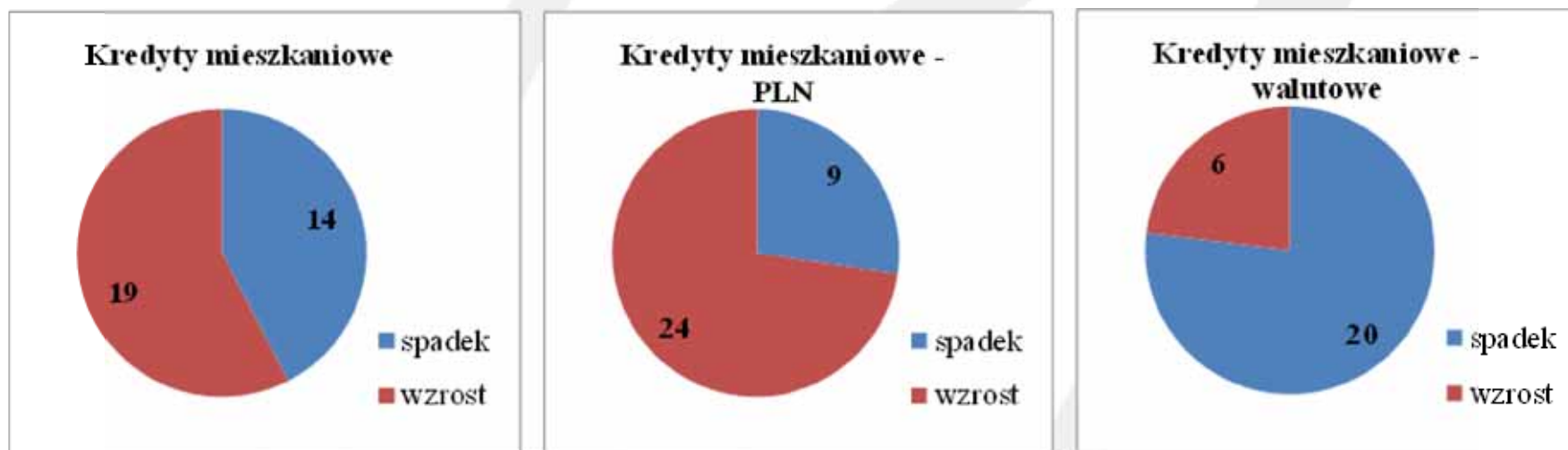


Źródło: EBC, banki centralne, Raport o sytuacji sektora bankowego - UKNF

- Choć tempo wzrostu kredytów mieszkaniowych uległo obniżeniu w ostatnich latach, to utrzymuje się na wyższym poziomie niż w większości krajów UE.

Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych plany banków na 2013 r.

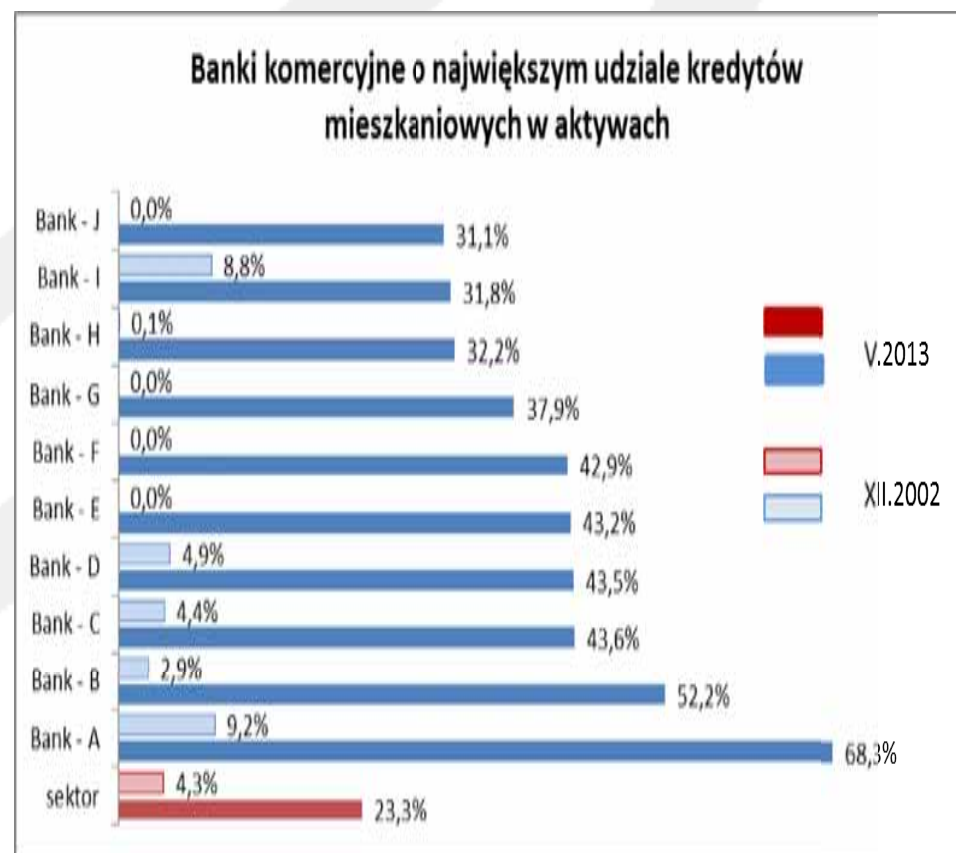
Liczba banków planujących wzrost bądź spadek wolumenu kredytów w poszczególnych kategoriach



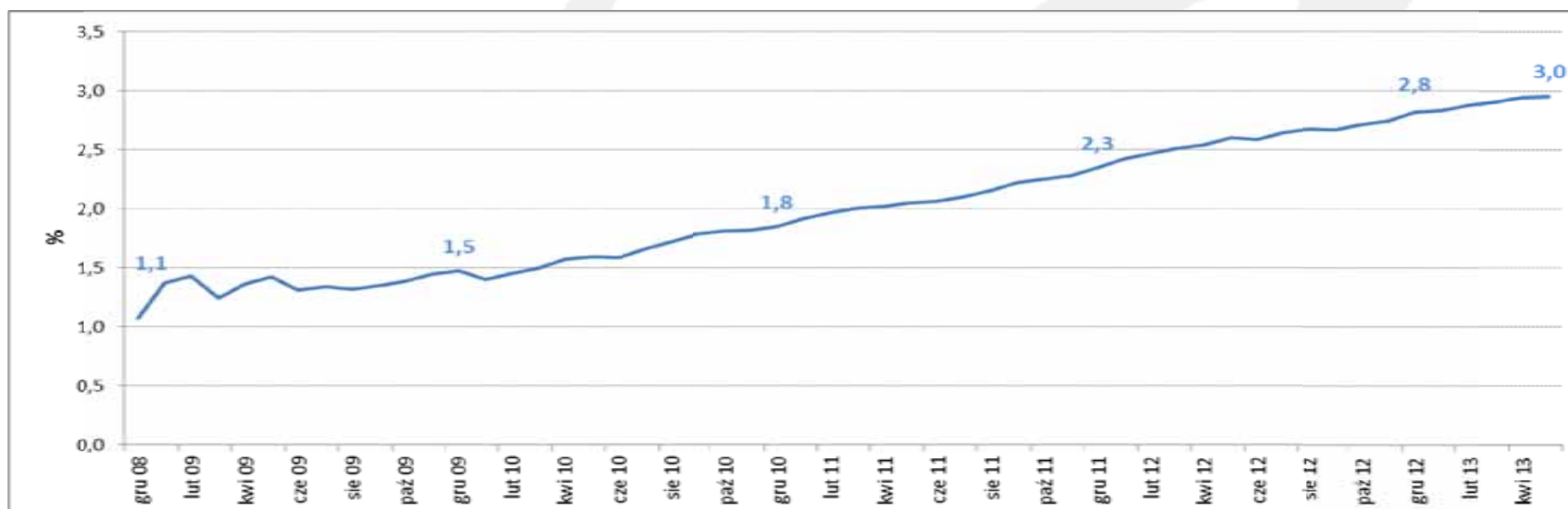
- W 2013 r. banki planują wzrost wartości kredytów mieszkaniowych o 2% r/r.
- Banki planują wzrost portfela kredytów mieszkaniowych udzielanych w złotych o 13%, przy jednoczesnym spadku portfela kredytów udzielanych w walucie obcej o 7%.
- Silne osłabienie tempa wzrostu gospodarki i pogorszenie perspektyw jej rozwoju na skutek niekorzystnej koniunktury zagranicą, spadku popytu krajowego na skutek pogarszającej się sytuacji na rynku pracy (wzrost bezrobocia, pierwszy od kilkunastu lat spadek realnych wynagrodzeń) oraz konieczności dostosowania fiskalnego – może utrudniać bankom realizację ich planów.

Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych *wzrost koncentracji produktowej w niektórych bankach*

- *Koncentracja produktowa* w niektórych bankach jest bardzo wysoka
- Prowadzi do znacznego uzależnienia ich sytuacji finansowej od:
 - jakości kredytów mieszkaniowych,
 - sytuacji na rynku nieruchomości,
 - sytuacji na rynku walutowym,
 - wysokości stóp procentowych kształtowanych przez zagraniczne władze monetarne (ze względu na wysoki udział kredytów walutowych).



Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych *jakość portfela kredytowego*



- Osłabienie gospodarki będzie wywierało negatywną presję na jakość portfela kredytowego ale silne złagodzenie polityki pieniężnej ogranicza koszty obsługi kredytów i prowadzi do poprawy sytuacji finansowej części kredytobiorców.
- Obserwujemy stały wzrost udziału kredytów mieszkaniowych zagrożonych w kredytach mieszkaniowych ogółem. W maju 2013 r. wartość zagrożonych kredytów mieszkaniowych wynosiła 9,8 mld zł, a ich udział w kredytach mieszkaniowych ogółem wyniósł 3,0% zaś udział kredytów przeterminowanych >30 dni wyniósł 4% i wykazuje tendencję rosnącą.
- Relatywnie niski wolumen kredytów mieszkaniowych walutowych ze stwierdzoną utratą wartości (1,9% w maju 2013 r.), w porównaniu do odpowiedniego wolumenu kredytów złotych (4,2% w maju br.), jest w znacznej części efektem przewalutowań „złych” kredytów walutowych na złote w momencie objęcia ich procesem windykacji. Celem tego typu działań stosowanych przez banki jest dążenie do ograniczenia ryzyka kursowego.
- **Po dokonaniu korekty (uwzględniającej przewalutowania), można stwierdzić, że na koniec 2012 r. jakość kredytów złotych (2,67%) była lepsza niż kredytów walutowych (2,93%).**

Charakterystyka portfela kredytów mieszkaniowych *jakość portfela kredytowego*

Pomimo relatywnie niskiego udziału kredytów zagrożonych, portfel kredytów mieszkaniowych generuje istotne ryzyko wynikające z:

- **koncentracji portfela** – w aktywach 10 banków znajduje się ponad 80% kredytów mieszkaniowych stanowiących ponad 32% ich sumy bilansowej,
- **wysokiego udziału kredytów walutowych** – kredyty te stanowią ponad 54% portfela kredytów mieszkaniowych,
- **wysokiej wartości LTV znacznej części portfela** - na koniec 2012 r. w portfelach banków było ponad 500 tys. kredytów o LTV > 80%, które stanowiły 51,0% wartości całego portfela, w tym 238,8 tys. kredytów o LTV > 100%, które stanowiły 27,3% wartości portfela (w tym ponad 40 tys. kredytów o LTV > 150%),
 - wysokie LTV znacznej wzbudza obawy m.in. o sytuację finansową banków w przypadku pogorszenia spłacalności tych kredytów (kwestia niskiej skali odzysku) oraz o sytuację finansową gospodarstw domowych, które zostałyby objęte procesami windykacyjnymi (część z nich pomimo sprzedaży nieruchomości pozostałaby z bardzo wysokimi zobowiązaniami),
- **spadku cen nieruchomości** stanowiących główne zabezpieczenie kredytów,
- **długich terminów pierwotnych kredytów**, przy znacznie krótszej wymagalności środków na ich finansowanie.

Ryzyko portfela kredytów mieszkaniowych *ryzyko dla gospodarki*

Ryzyko dla gospodarki:

- Kredyty walutowe były jedną z głównych przyczyn gwałtownego wzrostu cen nieruchomości w latach 2005-2008, a tym samym ograniczenia ich dostępności dla przeciętnych gospodarstw domowych.
- Niskie stopy procentowe powodowały silny wzrost zdolności kredytowej, co w obliczu ograniczonej podaży nieruchomości przekładało się na podwyższanie ich cen przez stronę podażową.
- Zmniejszenie skuteczności oddziaływania polityki pieniężnej: oprocentowanie około 55% kredytów mieszkaniowych oraz ponad 35% kredytów dla gospodarstw domowych uwarunkowane jest decyzjami zagranicznych władz monetarnych.
- Kredyty walutowe dla gospodarstw domowych nie występują na masową skalę w żadnym wysoko rozwiniętym kraju (wyjątek stanowiła Austria, ale w 2008 r. austriacki nadzór zakazał udzielania tych kredytów).
- Przyjmuje się generalną zasadę, że kredyt udzielany jest w walucie w której klient otrzymuje stałe wynagrodzenie/dochody.

Ryzyko portfela kredytów mieszkaniowych

ryzyko dla kredytobiorcy i dla banku

Ryzyko dla kredytobiorcy:

- silny wzrost rat spłaty na skutek wzrostu stóp procentowych z rekordowo niskich poziomów oraz osłabienia złotego,
- główne ryzyko polega jednak na możliwości wystąpienia okresu silnego osłabienia złotego (w stosunku do momentu zaciągnięcia kredytu) w sytuacji, w której kredytobiorca będzie zmuszony do przedterminowego zakończenia umowy kredytowej (zmniejszenie/utrata źródeł dochodów, trudna sytuacja rodzinna, etc.).

Gospodarstwa domowe w żaden sposób nie są zabezpieczone przed ryzykiem kursowym. Wyjątek stanowią gospodarstwa domowe uzyskujące stałe dochody w walucie kredytu.

Ryzyko dla banku:

- możliwość silnego pogorszenia spłacalności tych kredytów w okresie osłabienia kursu złotego i dekonunktury na rynku nieruchomości,
- kwestia finansowania portfela tych kredytów,
- negatywne postrzeganie kredytów walutowych przez część analityków, inwestorów i agencji ratingowych, co może znaleźć odzwierciedlenie w wycenie i ratingu banku oraz możliwości i koszcie pozyskania finansowania.

Działania regulacyjne UKNF

konieczność działań regulacyjnych

- W części banków występuje *nadmierna koncentracja produktowa*.
- *Niekorzystna struktura portfela obejmuje:*
 - wysoki udział kredytów walutowych,
 - wysokie średnie LTV portfela,
 - wysokie DTI części portfela,
 - nadmiernie wydłużone okresy kredytowania
 - niedostosowanie struktury terminowej aktywów i pasywów banków - oparcie długoterminowej akcji kredytowej o krótkoterminowe depozyty i niedopasowanie walutowe przyczyniają się do wzrostu ryzyka sektora.
- Stopniowo *narastający problem z regularną obsługą kredytów mieszkaniowych*.
- *Ograniczona płynność na rynku nieruchomości,*
 - niezadowalające bazy danych o rynku,
 - brak długookresowych doświadczeń,
 - niska skuteczność dochodzenia roszczeń przez banki
 - brak standardów w zakresie aspektów socjalnych związanych z egzekucją należności, stawiają pytania o skuteczność realizacji zabezpieczeń i jej ewentualny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości.

Działania regulacyjne UKNF *konieczność działań nadzorczych*

- *Banki nie są w stanie same uwzględnić ryzyka systemowego wynikającego z ich działalności.*
- *Zjawisko negatywnej presji konkurencji, powoduje wypieranie z rynku banków stosujących ostrożne modele rozwoju przez banki akceptujące istotnie wyższy poziom ryzyka.*
- *Nadmierna ekspansja i nadmierne poluzowanie standardów kredytowych było jedną z głównych przyczyn silnego wzrostu cen nieruchomości w latach 2005-2008, co doprowadziło do ograniczenia ich dostępności dla przeciętnych gospodarstw domowych, w szczególności poprzez:*
 - *nadmierną podaż kredytów walutowych,*
 - *nadmiernie wydłużone okresy kredytowania,*
 - *zbyt wysokie LTV kredytów.*
- *Kredyty walutowe generują szereg rodzajów ryzyka po stronie kredytobiorców (w szczególności gospodarstw domowych) i banków, a w konsekwencji całej gospodarki.*

Działania regulacyjne UKNF

cel i środki

Cele

- Zwiększenie świadomości ryzyka i zmniejszenie jego skali po stronie kredytobiorców.
- Poprawienie zarządzania ryzykiem i ograniczenie jego skali po stronie banków, a tym samym zwiększenie stabilności sektora bankowego.
- Stworzenie solidnych fundamentów pod bezpieczny rozwój rynku instrumentów dłużnych opartych o jednorodne portfele wierzytelności hipotecznych – finansowanie długoterminowe.
- Wypełnienie zaleceń ESRB, uwzględnienie rekomendacji NBP oraz instytucji i ciał kolegialnych odpowiedzialnych za kwestie stabilności systemu finansowego w skali międzynarodowej, jak też wykorzystanie niektórych z najlepszych praktyk i rozwiązań stosowanych w innych krajach.

Środki

- Rekomendacje (S).
- Rozwój alternatywnych źródeł finansowania długoterminowego.

Działania nadzorcze UKNF

Rekomendacja S

Obok szeregu zjawisk pozytywnych, szybki rozwój kredytów mieszkaniowych generował również istotny wzrost ryzyka na poziomie gospodarki, klienta i banku. Doświadczenia z rozwoju kredytów mieszkaniowych w Polsce leżały u podstaw wprowadzenia Rekomendacji S.

Celem **nowelizacji Rekomendacji S** było dalsze wzmocnienie bezpieczeństwa klienta i obniżenie kosztów kredytu oraz zmniejszenie ryzyka podejmowanego przez banki poprzez:

- zwiększenie wymogów w zakresie informowania klienta o ryzyku i kosztach kredytu
- rezygnację z kredytowania w walutach obcych lub znaczne jego ograniczenie w celu oznaczające eliminacji ryzyka związanego ze wzrostem zadłużenia na skutek niekorzystnych zmian kursów walut,
- skrócenie okresu kredytowania,
- ograniczenie maksymalnej wartości LtV kredytów, i zwiększenie wymogów w zakresie weryfikacji przez banki zdolności kredytowej klientów,
- stworzenie solidnych fundamentów pod bezpieczny rozwój rynku instrumentów dłużnych opartych o jednorodne portfele wierzytelności hipotecznych.

Działania nadzorcze UKNF

Rekomendacja S – główne obszary zmian

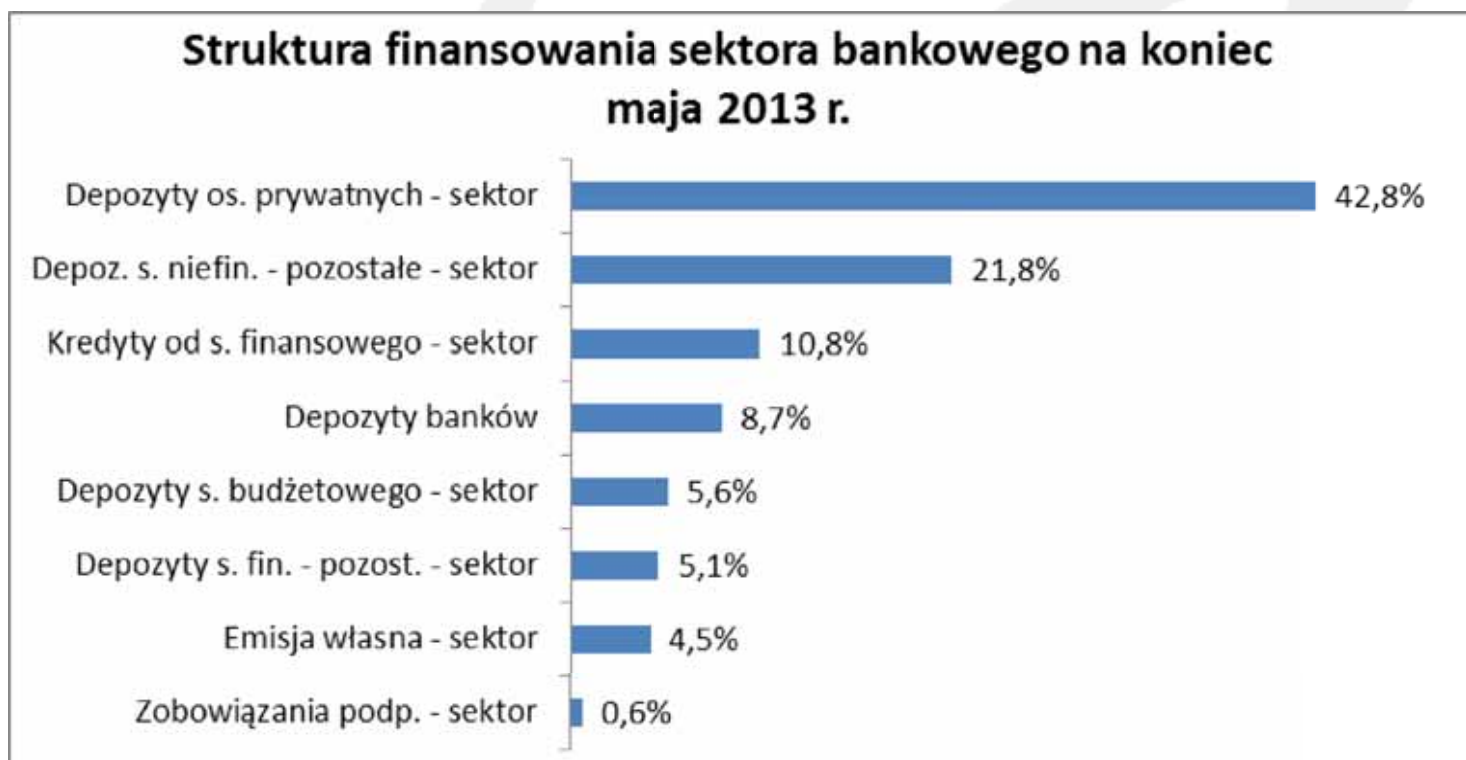
- Wyłączenie z Rekomendacji S kredytów finansujących nieruchomości (niezabezpieczonych hipotecznie).
- OGRANICZENIE KREDYTOWANIA W WALUTACH OBCYCH - banki powinny udzielać klientom detalicznym kredytów wyłącznie w walucie w jakiej uzyskują oni dochód, bez względu na ich sytuację dochodową.
- WYDŁUŻENIENIE OKRESU PRZYJMOWANEGO DO WYLICZANIA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ DO 30 LAT, ale:
 - rekomendowanie 25-lat jako maksymalnej długości okresu kredytowania - możliwe przekroczenie tego okresu, ale ma to być świadoma akceptacja przez klienta wzrostu ryzyka i kosztu kredytu,
 - ustalenie 35-lat jako maksymalnej długości okresu kredytowania.
- REZYGNACJA Z REGULACYJNEGO USTALENIA MAKSYMALNYCH WARTOŚCI DTI, ale:
 - banki powinny ustalić wewnętrzne limity maksymalnych wartości DTI,
 - wskazanie poziomu Dtl-40% dla klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania oraz Dtl-50% dla pozostałych klientów, jako poziomów wymagających szczególnej uwagi – mogą one zostać przekroczone, ale ma to być świadoma akceptacja podwyższonego ryzyka tak po stronie banku, jak i klienta.

Działania nadzorcze UKNF

Rekomendacja S – główne obszary zmian

- USTANOWIENIE MAKSYMALNEJ WARTOŚCI LTV - bank nie powinien kredytować pełnej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia:
 - dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych maksymalny poziom LtV nie powinien przekraczać 80% lub 90% jeżeli część ekspozycji przekraczająca 80% LtV jest odpowiednio ubezpieczona,
 - ustalenie okresów przejściowych (2013 – 100%; 2014 – 95%; ...; 80% dopiero od 2017) dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych maksymalny poziom LtV nie powinien przekraczać 70%,
 - wymogi dotyczą tylko nowo udzielanych kredytów.
- WZMOCNIENIE BEZPIECZEŃSTWA KLIENTA – postanowienia dotyczące relacji z klientami, waluta kredytu, LTV, proces oceny zdolności kredytowej.
- **Kluczowe postanowienia nowelizacji Rekomendacji S uzyskały silną akceptację ze strony głównych uczestników rynku**

Finansowanie portfela kredytów mieszkaniowych *struktura finansowania sektora bankowego*

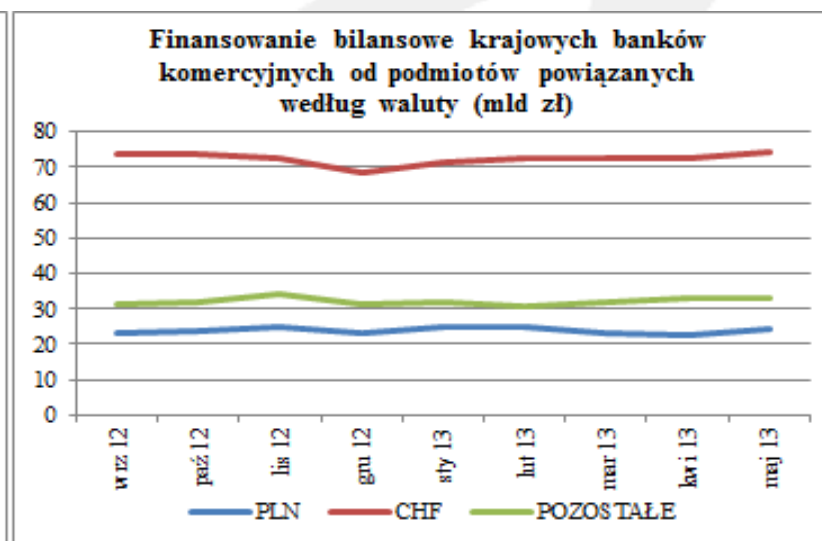
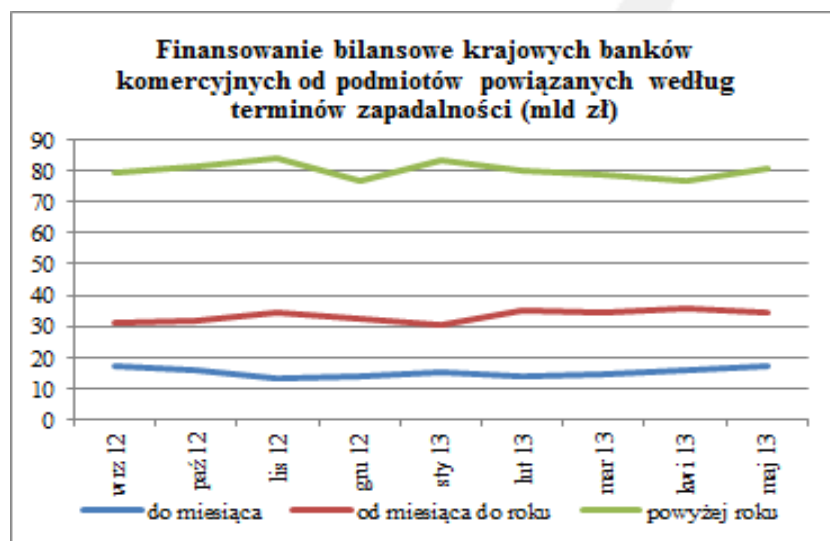


- Problemem dla polskiego sektora bankowego nie jest tylko ryzyko kredytowe, ale również sposób refinansowania walutowych kredytów hipotecznych.
- Największym składnikiem finansowania akcji kredytowej w Polsce jest baza depozytowa od sektora niefinansowego.
- Kredyty i depozyty sektora finansowego są drugim najistotniejszym źródłem finansowania. Istotnym elementem są środki pozyskane od podmiotów powiązanych.

Finansowanie portfela kredytów mieszkaniowych *struktura finansowania sektora bankowego*

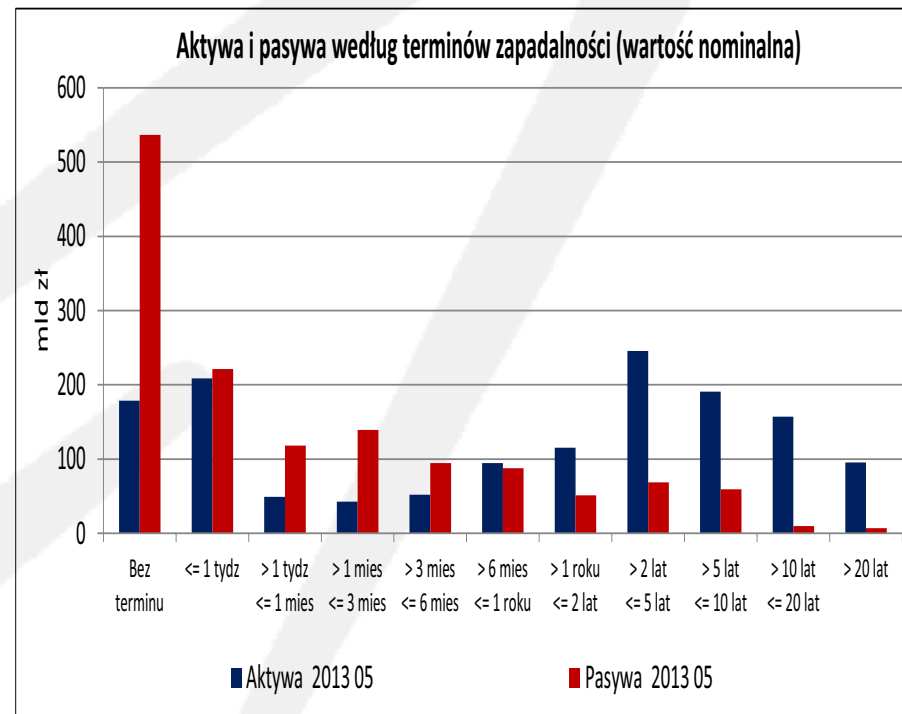
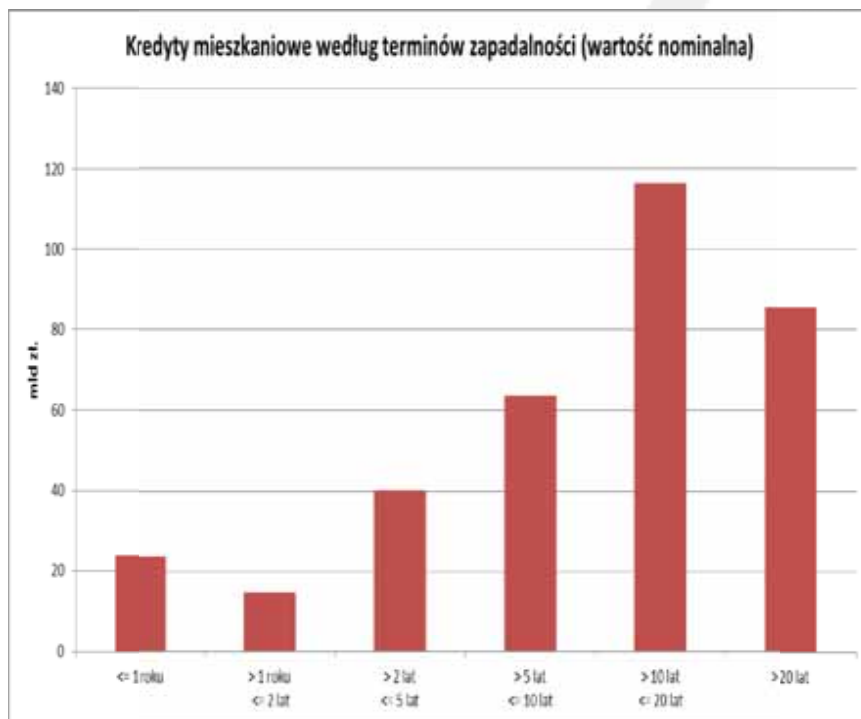
- Ekspansja kredytów mieszkaniowych była finansowana z lokat walutowych dostarczanych przez zagraniczne banki matki albo przez środki złotowe odpowiednio transformowane za pomocą transakcji swapowych.
- W obu przypadkach długoterminowe aktywa walutowe były finansowane przez pasywa o krótszych terminach zapadalności. Napięcia w bilansach banków natychmiast się ujawniły w momencie zawirowań na międzynarodowych rynkach finansowych.
- W dłuższej perspektywie potrzebne jest promowanie bezpiecznych form finansowania kredytów mieszkaniowych.

Finansowanie portfela kredytów mieszkaniowych *finansowanie OTRZYMANE od podmiotów powiązanych*



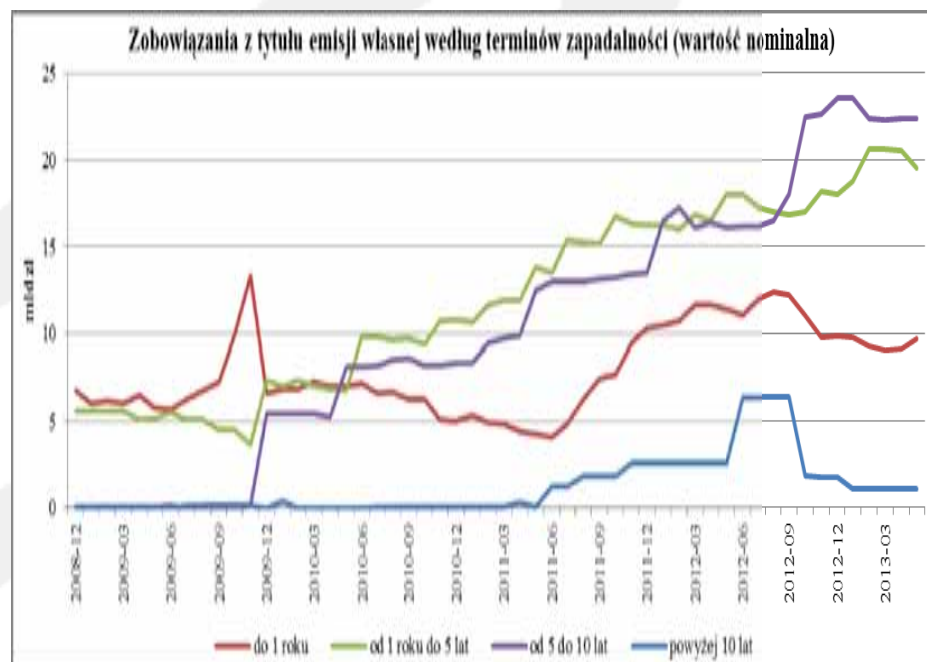
- Ponad połowa (na koniec maja 2013 r. - 61%) finansowania bilansowego od podmiotów powiązanych jest otrzymywana na okres powyżej roku.
- Także ponad połowa (na koniec maja 2013 r. – 56%) finansowania bilansowego krajowych banków komercyjnych od podmiotów powiązanych jest otrzymywana w CHF.
- Następuje ograniczony spadek finansowania zagranicznego na skutek umocnienia złotego, zmiany strategii działania niektórych banków oraz zmienności na rynku.
- Zmniejszenia stanu środków nierezydentów nie można utożsamiać z procesem wycofywania kapitałów z Polski, gdyż takie zjawisko nie występuje. Stopniowe ograniczanie finansowania zagranicznego sprzyja zwiększeniu stabilności sektora, ale może niekorzystnie wpływać na rozwój akcji kredytowej.

Finansowanie portfela kredytów mieszkaniowych *niedopasowanie struktury terminowej aktywów i pasywów*



- Działania UKNF zmierzają jednocześnie w kierunku wydłużania zapadalności pasywów sektora bankowego w celu dostosowania do struktury terminowej aktywów.

Finansowanie kredytów mieszkaniowych *rozwój emisji własnej banków*



- Największy wzrost zobowiązań banków z tytułu emisji własnych ma termin zapadalności w przedziale od 1 roku do 10 lat.
- Jedną z przyczyn spadku dynamiki wzrostu udziału środków na finansowanie pozyskanych w ramach emisji własnych może być relatywnie wysoka cena tego typu zobowiązań.

Działania UKNF na rzecz zmiany struktury bilansów banków

- Powołanie *Zespołu ds. rozwoju publicznego rynku długoterminowych bankowych instrumentów dłużnych*.
- *Celem* było wypracowanie rozwiązań prawnych, podatkowych i regulacyjnych, przyczyniających się do rozwoju publicznego rynku długoterminowych bankowych instrumentów dłużnych oraz sprzyjających zmianie niekorzystnej struktury bilansu banków, w których przeważają długoterminowe kredyty hipoteczne, finansowane w większości poprzez krótkoterminowe depozyty lub linie kredytowe z międzynarodowego rynku bankowego.
- Funkcjonujące w ramach Zespół grupy robocze opracowały trzy raporty, zawierające diagnozę sytuacji oraz propozycje działań w następujących dziedzinach:
 - *Emisja długoterminowych obligacji własnych przez banki*, zarówno w walucie krajowej, jak i w walutach obcych.
 - *Sekurytyzacja wierzytelności bankowych*, w tym wierzytelności hipotecznych, z wykorzystaniem formy subpartycypacji.
 - *Rozwój rynku listów zastawnych* oraz wykorzystanie banków hipotecznych do pozyskania długoterminowego finansowania na podstawie jednorodnych portfeli kredytów hipotecznych.

Podsumowanie

- Jednym z wniosków wynikających z globalnego kryzysu finansowego oraz niekorzystnych zjawisk obserwowanych w Polsce jest konieczność zmiany podejścia do kredytu hipotecznego, który stanowi najważniejsze zobowiązanie finansowe w życiu większości kredytobiorców.
- Kredyt musi być dostosowany do sytuacji finansowej kredytobiorcy i realnych możliwości jego spłaty, a zarazem nie powinien powodować nadmiernego obciążenia dochodów rodziny, osłabiać ich konsumpcji oraz zdolności do tworzenia oszczędności.
- W związku z tym pożądana jest budowa skłonności do długoterminowego oszczędzania na zakup mieszkania.
- Obserwowane w ostatnich okresach osłabienie akcji kredytowej w znacznej mierze wynika z pogorszenia perspektyw wzrostu gospodarki (występuje również w innych krajach UE), co spowoduje zmniejszenie popytu na skutek niepewności co do przyszłej sytuacji finansowej. Tego typu warunki w otoczeniu zewnętrznym nie sprzyjają podejmowaniu długoterminowych zobowiązań finansowych, w związku z czym są one odkładane w czasie.

Podsumowanie

- Istotne znaczenie ma też zaostrzenie polityki kredytowej banków, co wynika ze stopniowego pogorszenia jakości portfela kredytowego, jak też ograniczonych źródeł finansowania oraz wzrostu niepewności, co do dalszego rozwoju koniunktury. Potencjalnie negatywnie na przyszłą skłonność banków do rozwoju akcji kredytowej może oddziaływać konieczność dostosowywania się banków do zapisów CRD/CRR.
- Dodatkowo obserwowane w ostatnich okresach spadki cen na rynku nieruchomości powodują, że część potencjalnych nabywców wstrzymuje się z decyzją, oczekując że w przyszłych okresach uda im się dokonać zakupu po korzystniejszej cenie.
- Ponadto należy mieć na uwadze, że w ostatniej dekadzie nastąpił silny rozwój akcji kredytowej (liczba czynnych umów kredytowych wzrosła z 290 tys. na koniec 2002 do 1 704 tys. na koniec III kwartału 2012), co oznacza że znaczna część gospodarstw domowych zaspokoili już swoje potrzeby kredytowe (w pierwszych trzech kwartałach 2012 przybyło 74 tys. kredytów w ujęciu netto, co trudno uznać za zły wynik wzięwszy pod uwagę trudne warunki zewnętrzne oraz dotychczasowe nasycenie rynku).
- Istotną przyczyną osłabienia popytu są też niekorzystne relacje cen nieruchomości do dochodów przeciętnych gospodarstw domowych, które uległy silnemu pogorszeniu w latach 2005-2008.

Podsumowanie

- W celu zasadniczej poprawy sytuacji przeciętnych gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym z jednej strony potrzebny jest wzrost ich realnych wynagrodzeń, a z drugiej obniżenie kosztu nabycia mieszkania. To wymaga jednak przyspieszenia tempa wzrostu gospodarki oraz kompleksowego programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
- Zmiany regulacyjne w sposób pośredni wpłyną na:
 - zwiększenie stabilności systemu finansowego,
 - stworzenie solidnych fundamentów pod stabilny rozwój budownictwa mieszkaniowego i rynku nieruchomości w długim okresie,
 - stabilny rozwój gospodarki w długim okresie,
 - wzmocnienie postrzegania bezpieczeństwa polskiego sektora bankowego/finansowego oraz działania instytucji nadzorujących rynek przez instytucje zewnętrzne, agencje ratingowe, analityków i inwestorów, co w dłuższej perspektywie może skutkować m.in. ułatwieniem w dostępie do źródeł finansowania, zwiększeniem napływu stabilnego kapitału zagranicznego oraz podniesieniem ratingów banków i kraju.
- **Rolą nadzoru w tym obszarze jest ustanowienie ram bezpiecznego rozwoju akcji kredytowej, które z jednej strony zapewnią dostęp do kredytu, a z drugiej nie będą prowadziły do nadmiernego wzrostu ryzyka na poziomie klienta, banku i gospodarki. Dlatego niezbędne jest zachowanie odpowiedniej równowagi w podejmowanych działaniach.**

Podsumowanie

Dziękuję za uwagę