

**Oświadczenie złożone
przez senatora Adama Szejnfelda
na 29. posiedzeniu Senatu
w dniu 10 września 2021 r.**

Oświadczenie skierowane do prezesa Rady Ministrów Mateusza Morawieckiego

Panie Premierze!

Na rynku nieruchomości, a co za tym idzie także w sektorze bankowym, mamy od kilku lat w Polsce do czynienia z sytuacją nieznaną na przestrzeni ostatnich 2 dekad. W sytuacji galopującej inflacji, nakręca się bowiem niespotykany wcześniej olbrzymi popyt na mieszkania i domy, a jednocześnie na lewar finansowy w zakresie ich kupna, czyli na kredyty bankowe. Dynamika przyrostu obu zjawisk jest tak znacząca, że należy chyba zacząć zastanawiać się, czy jest to proces pod względem społecznym i gospodarczym bezpieczny! Może on bowiem stworzyć tzw. bańkę mieszkaniową i poważne ryzyko tąpnięcia na obu omawianych rynkach. Przyczyną potencjalnie tak groźnej sytuacji może być w przyszłości znaczący wzrost kosztu spłaty zaciąganych obecnie kredytów, w tym przede wszystkim kredytów hipotecznych, oraz zaciąganych przez nabywców nieruchomości innych zobowiązań.

W związku z powyższym chciałbym zapytać Pana Premiera: czy poszczególni ministrowie odpowiedzialni za te działy gospodarki narodowej, które są związane z finansami, budownictwem, rozwojem oraz sprawami społecznymi, monitorują i analizują obecną sytuację, czy podejmują działania zaradcze przeciwdziałające ewentualnemu kryzysowi oraz czy prognozują różne możliwe warianty rozwoju sytuacji i opracowują projekty odpowiedniego działania władzy publicznej na wypadek wystąpienia groźnych w skutkach zarówno dla gospodarki, jak i dla obywateli zjawisk? Jeśli nie, to dlaczego? A jeśli tak, to proszę o informację na ten temat wraz z przedstawieniem dokonanych analiz i prognoz oraz rozpatrywanych wariantów rozwoju sytuacji w sektorze bankowym i na rynku nieruchomości, w tym projektów działań zaradczych i przeciwdziałających wystąpieniu potencjalnego kryzysu.

Moje zaniepokojenie i zadane Panu Premierowi pytanie są uzasadnione choćby napływającymi ostatnio z rynku nieruchomości oraz z sektora bankowego informacjami i danymi. Na przykład tylko ostatnio, w lipcu br., instytucje finansowe udzieliły w Polsce kredytów mieszkaniowych na kwotę 7,9 miliarda zł – największą od prawie 7 lat. Jednocześnie banki udzieliły też nowych kredytów konsumpcyjnych na 6,5 miliarda zł. W tym kontekście trzeba też dodać, że od początku roku z tego sektora trafia do gospodarki średnio ok. 13 miliardów zł miesięcznie, czyli równowartość aż ponad 6% PKB.

Wszystko to powoduje, że popyt na nieruchomości nakręca popyt na kredyty, a rozwijające się akcje kredytowe jeszcze bardziej nakręcają ciągle większe zainteresowanie chętnych na nabycie mieszkań czy innych nieruchomości. I w ten sposób wskazana spirala nakręca się tak znacząco, że obecny popyt na kredyty hipoteczne jest już rekordowy, co skutkuje też taką oto sytuacją, że deweloperzy sprzedają mieszkania wręcz na pniu.

Dzieje się tak, dlatego że kredyty są obecnie nie tylko łatwo dostępne, ale i „tanie”. Koszt spłaty rat kredytów, szczególnie kredytów hipotecznych, w przyszłości niewątpliwie wzrośnie, a wzrost ten może być, niestety, radykalny. Niektórzy ekonomiści prognozują, że może on wynieść nawet 50%.

W związku z powyższym niepokój o przyszłość rynku nieruchomości z jednej strony i rynku kredytów, głównie kredytów hipotecznych, z drugiej strony, a w tym kontekście także o sytuację nabywców nieruchomości i kredytobiorców, jest uprawniony i uzasadnia wcześniej zadane pytanie.

Adam Szejnfeld