

Anna Szelańska

Kredytowanie polskiego mieszkalnictwa w dobie światowego kryzysu finansowego

Ekonomiczne Problemy Usług nr 38, 501-508

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ANNA SZELAĞOWSKA
Politechnika Radomska

KREDYTOWANIE POLSKIEGO MIESZKALNICTWA W DOBIE ŚWIATOWEGO KRYZYSU FINANSOWEGO

Wprowadzenie

Mieszkanie, jako dobro zaspokajające podstawowe potrzeby ludzkie, już dawno przestało pełnić funkcje tylko socjalne i stało się towarem. Polskie potrzeby mieszkaniowe w tym zakresie są więc ogromne, a banki nie są w stanie udzielić kredytów osobom nieposiadającym zdolności kredytowej. Jednakże w dobie globalnego kryzysu finansowego finansowanie mieszkalnictwa kredytami bankowymi w istotny sposób stymulować może tempo wzrostu gospodarczego. Celem poniższego opracowania było wykazanie prawdziwości hipotezy, zgodnie z którą dynamiczny popyt na kredyty mieszkaniowe w fazie przedkryzysowej wiązał się z wystąpieniem silnej zależności między kondycją polskiej waluty a poziomem rynkowych stóp procentowych, bowiem wraz z umacnianiem się złotego stopy procentowe malały, w wyniku czego popyt na kredyty mieszkaniowe rósł w imponującym tempie. Drugim celem tego opracowania było wykazanie istnienia zależności odwrotnie proporcjonalnej między kosztem pozyskania kredytu a cenami nieruchomości mieszkaniowych. Analizą objęto w głównej mierze rok 2008, w którym kryzys finansowy objawił się na największą dotychczas skalę, przez co miał także decydujący wpływ na decyzje kredytowe banków.

Stan polskiego rynku mieszkaniowego na koniec 2008 roku

Od lat polska gospodarka boryka się z ogromnym deficytem mieszkaniowym, który na koniec 2008 roku wyniósł 1,160 mln mieszkań. Stan zasobów mieszkaniowych w Polsce na koniec 2008 roku wyniósł 13,158 mln mieszkań¹. Biorąc pod uwagę liczbę 14,317 mln gospodarstw domowych oznacza to, że na jedno gospodarstwo domowe przypadają w naszym kraju 0,91 mieszkania. Wskaźnik ten plasuje Polskę na ostatnim miejscu wśród krajów członkowskich UE. Średnia powierzchnia polskiego mieszkania wynosiła na koniec 2008 roku 70 m², podczas gdy średnia powierzchnia mieszkania w UE wynosi 84 m².

¹ Obliczenia własne na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2007 roku*. GUS, Warszawa, październik 2008, s. 22 oraz *Biuletyn statystyczny*, GUS, styczeń 2009, s. 50.

Uwzględniając standard znacznej części zasobów mieszkaniowych należy podkreślić, że na koniec 2007 roku 13,3% polskich mieszkań nie była wyposażona w łazienkę, a 12,2% mieszkań nie posiadało ustępu². Mając na uwadze niewielką liczbę rocznie oddawanych do użytkowania mieszkań i zmiany w strukturze gospodarstw domowych w Polsce, statystyczny deficyt mieszkaniowy ulega od wielu lat systematycznemu wzrostowi. Jest to spowodowane wzrostem liczby gospodarstw domowych jednoosobowych. Związane jest to z wydłużającym się średnim wiekiem życia oraz odkładaniem decyzji o wchodzeniu w związki małżeńskie młodych osób i prowadzeniem przez osoby związane ze sobą odrębnych gospodarstw domowych i odrębnego zamieszkiwania. Na ten stan wpływ miała także rosnąca liczba separacji i rozwodów. Porównując deficyt mieszkaniowy Polski z innymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej warto wspomnieć także o tym, że na 1000 mieszkańców przypada w naszym kraju zaledwie 335 mieszkań, podczas gdy średnia w Unii Europejskiej to 470 mieszkań na 1000 mieszkańców. Polska charakteryzuje się także najwyższym w UE wskaźnikiem przeciętnej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie (2,93 osoby na jedno mieszkanie), co pokazuje w jeszcze większym stopniu problem deficytu mieszkaniowego w naszym kraju i kwestię pozyskiwania źródeł jego finansowania. Rola banków w tym zakresie jest niezmiernie ważna, bowiem udzielając kredytów mieszkaniowych i inwestycyjnych przyczyniają się nie tylko do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale także do zahamowania spowolnienia gospodarczego, z jakim Polska boryka się od czasu wybuchu światowego kryzysu finansowego. Kredyty te pobudzają bowiem rozwój budownictwa, którego kondycja silnie wpływa na stan polskiej gospodarki.

Finansowanie hipoteczne w wybranych krajach Unii Europejskiej

Dotychczasowy wysoki koszt finansowania zakupu lub budowy mieszkań oraz niewystarczająca ich podaż plasuje Polskę na szarym końcu europejskich statystyk odnoszących się do wartości zaciągniętych kredytów hipotecznych, chociaż ich udział stale rośnie. Wg danych NBP, na koniec 2004 roku relacja kredytów hipotecznych do PKB wynosiła w Polsce 3,9%, natomiast na koniec 2008 roku udział ten wzrósł trzykrotnie do poziomu 12%, podczas gdy średnia w UE wynosi ponad 50% PKB (tab. 1).

Tabela 1

Rynek hipoteczny w wybranych krajach europejskich (wg stanu na koniec 2007 r.)

	Wartość kredytów hipotecznych w mln EUR	Udział kredytów hipotecznych w PKB	Zadłużenie hipoteczne per capita w tys. EUR
1	2	3	4
Islandia	17 710	121,0%	56,58
Holandia	558 982	100,0%	34,14

² *Gospodarka mieszkaniowa 2007...*, s. 27.

1	2	3	4
Dania	211 381	92,8%	38,71
Wielka Brytania	1 745 790	86,3%	28,76
Irlandia	139 842	75,3%	32,20
Portugalia	101 094	62,1%	9,52
Norwegia	151 412	53,3%	32,46
Niemcy	1 155 742	47,7%	14,05
Cypr	6 989	44,8%	8,87
Luksemburg	13 847	38,5%	29,03
Belgia	121 831	36,8%	11,53
Francja	651 100	34,9%	10,17
Hiszpania	646 676	61,6%	14,51
Szwecja	189 426	57,0%	20,71
UE27	6 146 672	50,1%	11,25
Polska	35 966	11,7%	0,94

Źródło: opracowanie na podstawie danych Eurostatu.

Jak można zauważyć na podstawie danych w tabeli 1, stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych wciąż jest stosunkowo niski względem najbardziej rozwiniętych państw europejskich. Biorąc pod uwagę udział wierzycielności hipotecznych w PKB, na pierwszym miejscu plasuje się Islandia, w której wskaźnik ten był dziesięciokrotnie wyższy niż w Polsce. Jednakże zbyt wysoki wskaźnik udziału wierzycielności hipotecznych w PKB może w dobie globalnego kryzysu finansowego generować wiele niepożądanych problemów zarówno dla kredytobiorców, jak i kredytodawców i w rezultacie może wpłynąć na dalsze spowolnienie gospodarcze. Niemniej jednak zarówno wysoki deficyt mieszkaniowy, jak i niski udział kredytów hipotecznych w PKB Polski pozwala stwierdzić, iż istnieją przesłanki dla banków w Polsce co do dalszego kredytowania polskiego mieszkalnictwa, którego rozwój pobudza także inne pokrewne sektory gospodarki.

Kredytowanie polskiego rynku mieszkaniowego w 2008 roku

XXI wiek otworzył przed Polakami nowe możliwości. Polska weszła w fazę wzrostu gospodarczego, co wpłynęło na spadek bezrobocia, wzrost dochodów rozporządzalnych, poprawę sytuacji gospodarczej w kraju, co z kolei stało się przesłanką do wzrostu popytu mieszkaniowego. Popytowi na kredyty mieszkaniowe towarzyszyły malejące stopy procentowe i złagodzenie restrykcji kredytowych. Popyt ten mierzony poprzez liczbę czynnych umów kredytowych pokazuje stopień zainteresowania Polaków kredytami mieszkaniowymi w ostatnich latach (tab. 2).

Tabela 2

Liczba czynnych umów kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2003–2009 (w tys. sztuk)

Data	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009*
Czynne umowy kredytowe	405	521	717	945	1135	1330	1450
Dynamika	139,6%	128,6%	137,6%	131,7%	120,1%	117,0%	109,2%
Data	1Q 2008	2Q 2008	3Q 2008	4Q 2008	2Q 2009*	3Q 2009*	4Q 2009*
Czynne umowy kredytowe	1197	1227	1300	1330	1360	1400	1450
Dynamika	105,4%	102,5%	105,9%	102,3%	102,2%	102,9%	103,5%

* prognoza autorki.

Źródło: dane ZBP, SARFiN.

Analiza danych w tabeli 2 pozwala wyodrębnić dwa podokresy związane z liczbą czynnych umów kredytowych. Punkt styczny dla tych podokresów tworzy trzeci kwartał 2008 roku, w którym to wybuchł światowy kryzys finansowy. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w trendach na rynku usług bankowych w Polsce. O ile na skutek obaw wiązanych ze wzrostem cen nieruchomości mieszkaniowych po wstąpieniu do UE, z największym przyrostem czynnych umów kredytowych Polska miała do czynienia w 2003 roku (wzrost o 39,6% względem grudnia 2002 r.), o tyle w kolejnych latach przyrost liczby czynnych umów kredytowych był coraz niższy. W analizowanym okresie to rok 2006 okazał się okresem, w którym przybyło blisko ćwierć miliona umów kredytowych. Wiązało się to z bankowymi zapowiedziami zmian w udzielaniu kredytów mieszkaniowych, jakie miały miejsce w maju 2006 roku i co de facto przyczyniło się do rekordowej liczby nowo zawieranych umów kredytowych. Pamiętny rok 2008 na rynku kredytów mieszkaniowych charakteryzował się dalszym wzrostem liczby i wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Ze względu jednak na wydarzenia płynące z rynku amerykańskiego, w ostatnim kwartale 2008 roku odnotowane zostało spowolnienie akcji kredytowej. Jednakże do trzeciego kwartału 2008 roku liczba obsługiwanych kredytów mieszkaniowych wykazywała trend wzrostowy. W 2008 roku podpisano 195 tys. umów kredytowych, z czego 62 tys. umów w I kwartale 2008 roku, 30 tys. umów w II kwartale 2008 roku, 73 tys. umów w III kwartale 2008 roku i 30 tys. umów w IV kwartale 2008 roku. Zdaniem autorki ograniczenie przyrostu liczby czynnych umów kredytowych będzie miało miejsce także w 2009 roku. Ponadto należy się spodziewać wzrostu udziału kredytów refinansowych. Zmianie ulec może także struktura celu kredytowania: z przesunięciem w stronę kredytów na inne cele niż zakup lub budowa. Istnieje także duże prawdopodobieństwo, iż udział kredytów mieszkaniowych denominowanych w walutach obcych będzie w dalszym ciągu ule-

gał zmniejszeniu. W 2008 udział nowo udzielonych kredytów w walucie krajowej wyniósł ok. 31%, zaś w walucie obcej ok. 69%. Od stycznia 2008 obserwowano nieprzerwany trend wzrostu udziału kredytów w walucie obcej: z poziomu 48,81% do 80,21% w sierpniu 2008 roku. Od tego momentu obserwowano zmniejszający się udział walut obcych w portfelu nowo udzielanych kredytów, który na koniec września 2008 wynosił 79,12%, a na koniec grudnia 2008 osiągnął poziom 47,72%, czyli zbliżony do poziomu ze stycznia 2008 roku. Zdaniem autorki na koniec 2009 roku udział kredytów walutowych w wierzytelnościach hipotecznych spaść może do poziomu 40%. Kryzys finansowy, jaki dotknął światową gospodarkę jesienią 2008 roku przyczynił się do obniżenia średniej wartości udzielonego kredytu w całym 2008 roku. O ile średnia wartość kredytu mieszkaniowego w trzecim kwartale 2008 roku wynosiła 221 tys. zł, o tyle średnia wartość kredytu mieszkaniowego dla całego 2008 roku wyniosła 199 tys. zł i była wyższa o ponad 10% w porównaniu do 2007 roku. Na koniec grudnia 2008 roku stan zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych wyniósł ponad 192 mld zł i wzrósł o blisko 2/3 w porównaniu ze stanem z grudnia 2007 roku. Wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych w 2008 roku kształtowała się w granicach ponad 57 miliardów złotych (czyli o 2% więcej niż w 2007 r.). Na skutek zawirowań na rynkach finansowych w IV kwartale 2008 odnotowano spadek wartości nowo udzielanych kredytów względem danych z poprzednich kwartałów. W porównaniu do grudnia 2007 odnotowano spadek wartości nowo udzielanych kredytów o ok. 6%¹.

Na koniec 2008 roku, wg wstępnych danych ZBP, należności zagrożone z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych stanowiły około 1%, co na tak duży przyrost wartości kredytów mieszkaniowych udzielanych w walutach obcych w latach 2007–2008 było wskaźnikiem bardzo niskim. Pamiętać jednak należy, iż kredyty te zaciągane są na okres kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu lat i sytuacja kredytobiorców może ulec dalszemu pogorszeniu. W gospodarce rynkowej istnieje silna zależność między rynkiem nieruchomości mieszkaniowych a gospodarką. Zależność ta ma także charakter zwrotny, bowiem każda gospodarka silnie oddziałuje na rynek nieruchomości. O sile wpływu tej gospodarki decyduje koniunktura i dochody konsumentów. Koniunktura na rynku nieruchomości wiąże się z popytem. Rosnący popyt mieszkaniowy w Polsce prowadził do intensywnego wzrostu cen mieszkań. Spośród przeanalizowanych przez autorkę krajów UE, w Polsce miał miejsce najwyższy wzrost cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Dane z 2007 roku pozwalają zauważyć, że Polska intensywnie wchodziła w tzw. spiralę cen nieruchomości mieszkaniowych, podczas gdy większość rozwiniętych krajów UE dawno już z niej wyszła. Oznacza to także, że istnieje zależność pomiędzy kosztem kredytów mieszkaniowych a cenami mieszkań, bowiem gdy koszt pozyskania kredytu jest stosunkowo niski, wówczas ceny nierucho-

¹ Dane ZBP, SARFiN, *Kredyty mieszkaniowe – wyniki sektora bankowego za okres IV kwartału 2008 roku*. ZBP, Warszawa, luty 2009, s. 1.

Tabela 3

Zmiana cen nieruchomości mieszkaniowych (ZCN) i oprocentowanie kredytów mieszkaniowych (OKM) w wybranych krajach UE w okresie marzec 2006 - wrzesień 2008 (w.%)

	IQ 2006	2Q 2006	3Q 2006	4Q 2006	IQ 2007	2Q 2007	3Q 2007	4Q 2007	IQ 2008	2Q 2008	3Q 2008
Dania	ZCN	25,1	25,5	22,3	15,8	10,7	5,5	-0,1	-1,9	-4,6	-5,7
	OKM	3,26	3,46	3,63	4,18	4,18	4,50	4,56	4,56	5,36	5,03
Hiszpania	ZCN	12,0	10,8	9,8	9,1	7,2	5,8	4,7	3,8	2,0	0,3
	OKM	3,55	3,86	4,2	4,49	4,76	4,93	5,2	5,34	5,39	5,93
Francja	ZCN	14,8	12,9	11,1	9,9	8,1	6,8	5,7	4,3	2,8	2,5
	OKM	3,60	3,70	3,90	3,90	4,00	4,10	4,40	4,60	4,70	5,00
Irlandia	ZCN	12,1	15,1	15,0	11,8	7,4	0,9	-2,8	-7,3	-9,6	-10,7
	OKM	3,85	3,99	4,40	4,57	4,78	4,98	4,99	5,07	5,00	5,58
Polska	ZCN	34,7	38,3	42,2	39,6	54,6	66,6	50,0	36,9	21,2	8,4
	OKM	5,60	5,80	5,80	5,70	5,70	5,70	6,00	6,20	6,51	8,40
Szwecja	ZCN	13,5	13,0	12,0	10,5	8,0	10,3	11,8	11,3	9,0	1,8
	OKM	2,83	3,00	3,31	3,63	3,92	4,11	4,43	4,75	5,10	6,06
Wielka Brytania	ZCN	3,5	5,4	7,1	9,1	11,2	11,3	11,5	9,8	6,5	-3,7
	OKM	5,01	5,01	5,13	5,25	5,42	5,61	5,90	6,08	5,89	6,04

Źródło: European Mortgage Federation, *Quarterly Statistics* No. Q3 2008, February 2009, s. 6, 9.

mości mieszkaniowych szybko rosą. Natomiast, gdy banki zaostrzają kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych, ceny mieszkań zaczynają stopniowo maleć (tab. 3).

Analiza danych z tabeli 3 pozwala zauważyć, iż wraz ze wzrostem cen mieszkań obniżeniu ulegał koszt kredytów mieszkaniowych w większości analizowanych krajów. W szczególności widoczne było to w Irlandii, Wielkiej Brytanii, Szwecji i Danii. Przypadek Polski również pozwala zauważyć analogiczną zależność – w szczególności od drugiego kwartału 2007 roku. Uwzględniając trendy w gospodarkach rozwiniętych krajów UE można przypuszczać, że w dobie światowego kryzysu finansowego, w Polsce odnotować będzie można dalszy spadek cen nieruchomości mieszkaniowych w 2009 roku, co wiązać się będzie także z wyższym oprocentowaniem kredytów mieszkaniowych i zaostrzeniem kryteriów ich przyznawania. Może to negatywnie odbić się na inwestycjach i wpłynąć na pogorszenie wielu zmiennych makroekonomicznych. Z tego względu od banków, jako głównych dostarczczyeli kapitału, zależy, w którym kierunku podążać będą zmiany deficytu mieszkaniowego i w jaki sposób przełoży się to na stan polskiej gospodarki.

Podsumowanie

Dokonawszy analizy sytuacji na polskim rynku finansowym, można zatem postawić tezę, iż znaczny popyt na kredyty mieszkaniowe, z jakim Polska miała do czynienia przed wybuchem światowego kryzysu finansowego, wiązał się z wystąpieniem silnej zależności między kondycją polskiej waluty a poziomem rynkowych stóp procentowych, bowiem gdy złoty się umacniał, stopy procentowe malały, przez co popyt na kredyty mieszkaniowe rósł w tempie niespotykanym dotychczas. Ponadto istnieje jeszcze jedna zależność mająca istotny wpływ na popyt mieszkaniowy. Otóż gdy koszt pozyskania kredytu jest stosunkowo niski, wówczas ceny nieruchomości mieszkaniowych osiągają swe maksima. Z drugiej zaś strony większe restrykcje na rynku kredytów mieszkaniowych, powodujące wzrost kosztu ich pozyskania, wpływają na spadek cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Niemniej jednak skutki światowego kryzysu finansowego mają negatywny wpływ zarówno na decyzje kredytowe banków, które zmuszone są zaostrzyć wymogi udzielania kredytów, jak i na całą gospodarkę, bowiem spowalnia to tempo inwestycji i przekłada się na osłabienie tempa wzrostu gospodarczego.

LENDING OF THE POLISH HOUSING INDUSTRY IN THE AGE OF THE WORLD FINANCIAL CRISIS

Summary

The global financial crisis has a big influence on the Polish economy due to restrictions on housing demand. Pointing out the huge housing needs in Poland, restrictions on housing finance will contribute to the further increase of the housing shortage. The basic aim of this paper was to establish

that the big housing demand in the pre-crisis stage was connected with the dependence of the Polish zloty strength and the level of market interest rates. What is more, in this paper established that there is an inversely proportional dependence between the cost of lending and the real estate prices. The research covers the period before and after Autumn 2008, when the world financial crisis has broken out.