Zeszyty Naukowe
Wyższej Szkoły Bankowej we Wrocławiu
Nr 20/2011

Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Analiza polskiego rynku kredytów mieszkaniowych

Streszczenie. W ostatnich latach obserwuje się rozwój rynku kredytów mieszkaniowych. Banki z roku na rok zwiększały wachlarz dostępnych produktów bankowych związanych z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. Polityka kredytowa banków, choć w pewnych momentach liberalna, jest sukcesywnie zaostrzana przez kolejne wydawane rekomendacje. Zmniejszanie potencjalnej liczby kredytobiorców miało wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości mieszkaniowych, po osiągnieciu wysokich cen – jak na rynek polski – ustabilizowały się, a w niektórych aglomeracjach nawet spadły. Jednak nie tylko sytuacja na rynku nieruchomości miała wpływ na rynek kredytów mieszkaniowych. Wśród innych czynników znalazły się także: koszt utrzymania nieruchomości, stopa bezrobocia oraz wysokość średniego miesięcznego wynagrodzenia.

Celem niniejszego artykułu jest analiza polskiego rynku kredytów mieszkaniowych oraz analiza czynników wpływających na ten rozwój.

Słowa kluczowe: kredyt mieszkaniowy, rynek nieruchomości mieszkaniowych, polityka kredytowa banków

Wprowadzenie

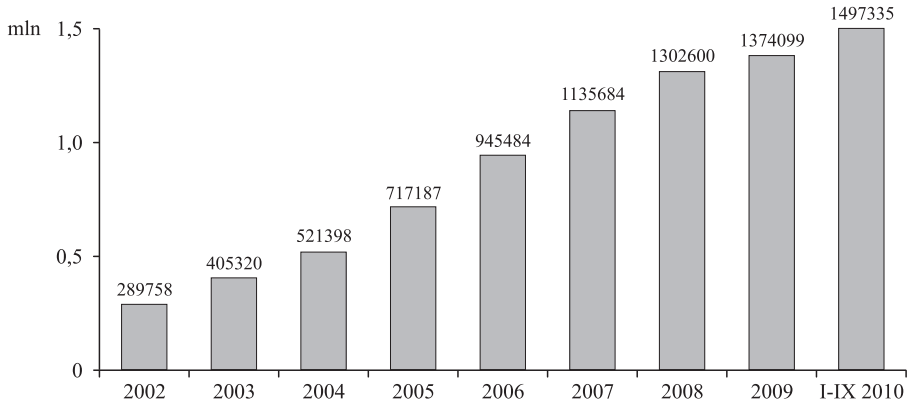
Rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce obserwowany jest od początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Od tego też momentu oferta produktowa na rynku polskim zdecydowanie powiększyła się. Z uwagi na rozwijającą się konkurencję wśród banków oferujących kredyty mieszkaniowe, kredyt mieszkaniowy stał się nie tylko bardzo popularną formą finansowania nieruchomości, ale także okazał się produktem dostępnym dla wielu klientów. Pojawiające się ponadto możliwości zakupu własnego mieszkania – uwarunkowane rosnącą liczbą inwestycji mieszkaniowych – spowodowały, że popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych powiększał się z miesiąca na miesiąc. Doprowadziło to do szybkiego tempa wzrostu cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Banki w odpowiedzi na tę sytuację zaoferowały finansowanie nieruchomości do 100% ich wartości, a w pewnym momencie (rok 2007) nawet do 125% wartości nieruchomości (mimo rekomendowanego współczynnika LTV na poziomie 80%). Dopiero sytuacja na rynku kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych, która rozpoczęła proces tzw. spowolnienia gospodarczego (kryzysu finansowego), spowodowała zaostrzenie polityki kredytowej banków na rynku polskim. Analiza ostatnich dwóch lat wskazuje na zdecydowanie ostrożniejsze podejście banków do uruchamiania kredytów mieszkaniowych. Zaostrzenie tych warunków w znacznym stopniu wpłynęło na rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Celem niniejszego artykułu jest analiza polskiego rynku kredytów mieszkaniowych oraz analiza czynników wpływających na ten rozwój.

1. Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Analizując rynek kredytów mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich niespełna ośmiu lat, można zauważyć znaczne tempo wzrostu liczby czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2002-2007 i mniejsze w latach 2008-2010 (rys. 1). Przyczyną zmniejszenia tego tempa było spowolnienie gospodarcze, które powstało wskutek światowego kryzysu finansowego. Jednak sam fakt, że ponadpięciokrotnie zwiększyła się liczba czynnych umów kredytowych w analizowanym okresie, świadczy o dużym popycie na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak również o dużej liczbie możliwej do zakupienia substancji mieszkaniowej. Nie bez znaczenia jest także akcja kredytowa banków funkcjonujących na rynku polskim, które to umożliwiły polskiemu społeczeństwu skorzystanie z kapitału obcego w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a nie-

którym również w celach spekulacyjnych. Warto podkreślić, że niektórzy klienci indywidualni korzystając z kredytu mieszkaniowego dokonywali zakupu nieruchomości w celu jej wynajmu. Atrakcyjne warunki uruchamiania kredytów (m.in. niskie oprocentowanie, niskie raty kredytu) spowodowały, że dochód z wynajmu nieruchomości był na tyle wysoki, że właścicielom nieruchomości wystarczało środków finansowych nie tylko na spłatę kredytu, ale także na inne cele. Sytuację tę można było zaobserwować szczególnie w miastach akademickich, gdzie popyt na wynajem nieruchomości, przy niewielkiej podaży, stał się atrakcyjną formą pozyskiwania dodatkowych dochodów. Od momentu zaostrzenia polityki kredytowej banków, zwiększenia się podaży nieruchomości mieszkaniowych na wynajem, a także od momentu spowolnienia gospodarczego (a dokładnie od roku 2008), w większości przypadków przestało być opłacalne finansowanie kredytem mieszkaniowym zakupu nieruchomości na wynajem.



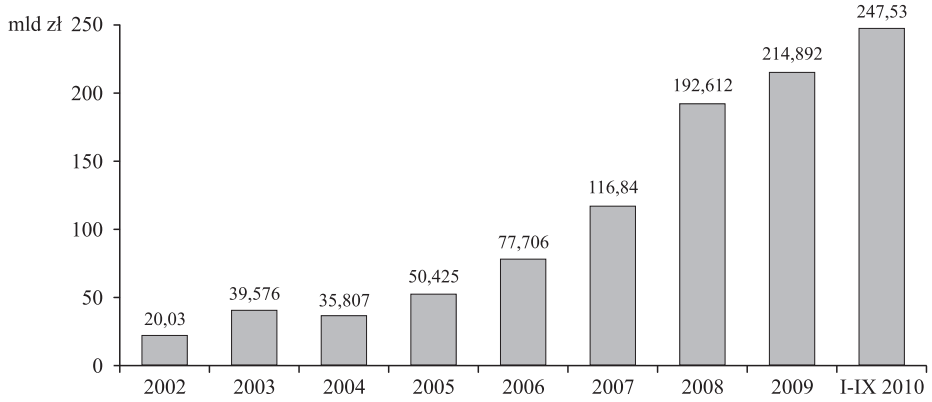
Rys. 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2002 – III kw. 2010

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z Raport Amron-Sarfin 3/2010.

Warto też przyjrzeć się stanowi zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (rys. 2). Gwałtowny wzrost nastąpił w latach 2006-2008, co zestawiając z poprzednim rysunkiem świadczy o znacznie wyższych kwotach kredytu w tym okresie. Polityka kredytowa banków w tym czasie była bardzo liberalna. W szczególności obserwowane było:

1) obniżanie wymogów w analizie zdolności kredytowej,
2) nadmierne i nieuzasadnione wydłużanie okresu kredytowania (w celu zmniejszenia wysokości rat), nawet do 50 lat,
3) zwiększanie relacji wartości kredytu do zabezpieczenia (LTV), nawet do 125%.

Do obniżania warunków i kryteriów udzielania kredytów skłaniały banki również: optymistyczna ocena przyszłej sytuacji gospodarczej, a także utrzymujący się wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych (wzrost ten został zahamowany w drugiej połowie 2007 r.).



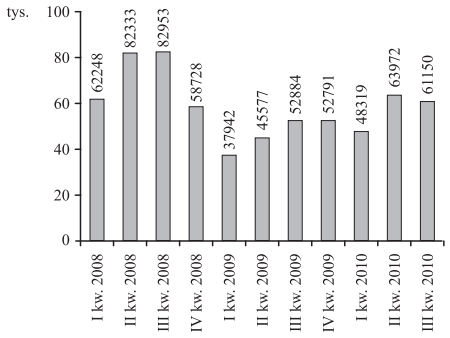
Rys. 2. Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2002 – III kw. 2010 w mld zł

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z Raport Amron-Sarfin 3/2010.

Ostatnie trzy lata (rys. 3 i 4) wskazują na zaostrzenie polityki kredytowej większości banków (w szczególności od IV kwartału 2008 r.). Przyczyną tego zaostrzenia były negatywne zmiany na rynku finansowym, wynikające z załamania rynku kredytów subprime w USA, nasilonego m.in. w związku z upadłością banku Lehman Brothers, które przeniosły się na sferę realną. W ich wyniku banki istotnie zmieniły zasady polityki kredytowej, zaostrzając warunki akceptacji klientów i transakcji. Doprowadziło to do zdecydowanego podwyższenia marży kredytowej (niezależnie od kwoty i waluty kredytu mieszkaniowego), co spowodowało, że spora część klientów indywidualnych, która jeszcze przed podwyższeniem tejże marży mogła uzyskać kredyt mieszkaniowy, nagle utraciła zdolność kredytową. Ponadto część banków wycofała się z finansowania nieruchomości kredytem wyrażonym w CHF, który był bardzo popularną formą zaciągania zobowiązań mieszkaniowych przez klientów indywidualnych (rys. 5).

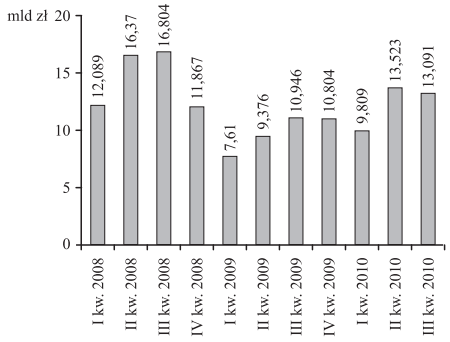
Jednak z uwagi na fakt, iż nie wszystkie banki wyciągnęły odpowiednie wnioski z materializującego się ryzyka wynikającego ze słabości w procesie kredytowym i podjęły odpowiednie działania korygujące[1], organ nadzoru wprowadził kolejną rekomendację – Rekomendację T dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych (która weszła w życie w sierpniu 2010 r.).

[1] Rekomendacja T, KNF, luty 2010.



Rys. 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w kwartałach lat 2008 – III kw. 2010

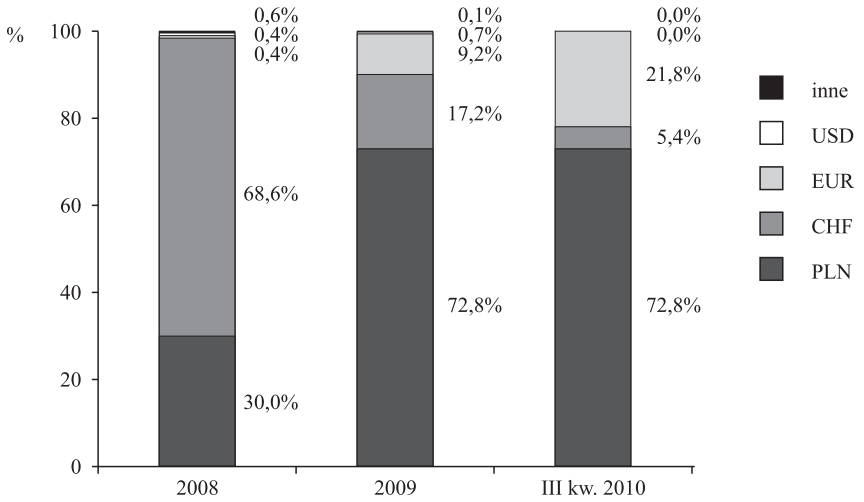
Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z Raport Amron-Sarfin 3/2010.



Rys. 4. Wartość nowo podpisanych umów w mld zł w kwartałach 2008 – III kw. 2010

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z Raport Amron-Sarfin 3/2010.

Nie bez znaczenia jest także struktura walutowa uruchamianych kredytów mieszkaniowych. Jak zostało wspomniane powyżej, jeszcze w 2008 r. CHF był najpopularniejszą walutą kredytu mieszkaniowego uruchamianego na rynku polskim. Zdecydowana zmiana nastąpiła w roku 2009 na korzyść głównie PLN i już wtedy pojawiły się kredyty w EUR. Do końca trzeciego kwartału 2010 r. najwięcej kredytów udzielono w PLN, zdecydowanie zwiększył się odsetek kredytów w EUR, natomiast jeszcze bardziej zmniejszył się udział kredytów



Rys. 5. Struktura walutowa nowo udzielonych kredytów w kwartałach 2008 – III kw. 2010

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z Raport Amron-Sarfin 3/2010.

Tabela 1. Udział kredytów o danym współczynniku LTV w ogólnej liczbie nowo udzielonych kredytów od I kw. 2008 do III kw. 2010 (w %)

LTV	I kw. 2008	II kw. 2008	III kw. 2008	IV kw. 2008	I kw. 2009	II kw. 2009	III kw. 2009	IV kw. 2009	I kw. 2010	II kw. 2010	III kw. 2010
Do 30%	8,2	6,0	8,9	8,3	10,1	9,2	7,7	7,7	6,83	6,72	5,77
Od 30 do 50%	28,4	14,4	19,8	17,8	21,4	18,6	15,7	17,4	17,56	15,42	12,62
Od 50 do 80%	32,3	45,4	35,0	46,3	44,4	47,5	51,0	44,3	43,29	36,89	33,03
Powyżej 80%	31,1	34,2	36,4	27,6	24,2	24,7	25,6	30,6	32,32	40,97	48,58

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z NBP (Raporty roczne: www.nbp.pl) oraz Sarfin--Amron 3/2010,

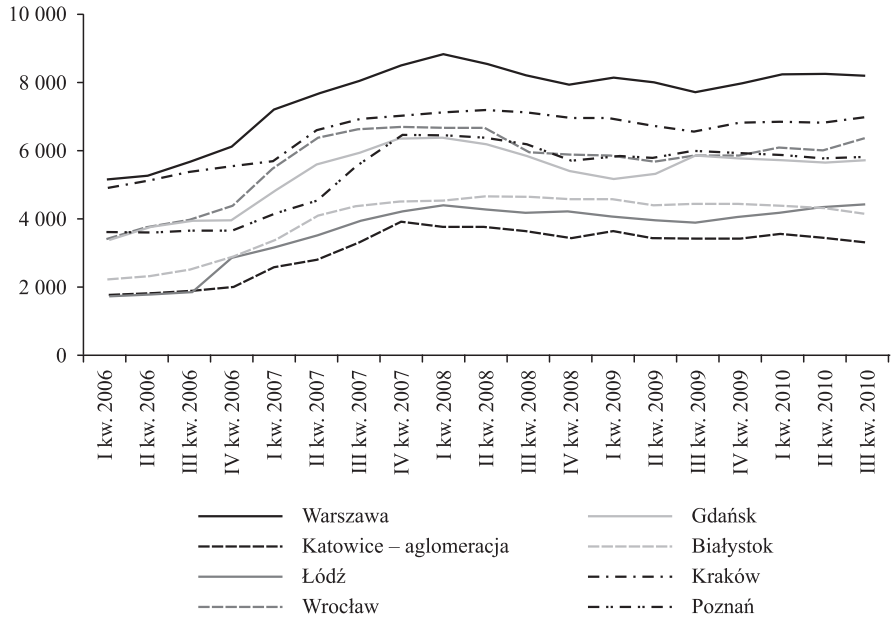
wyrażonych w CHF. Sytuacja ta spowodowana była nie tylko wycofaniem z rynku finansowania nieruchomości za pomocą kredytu w CHF (choć niezupełnym), ale także bardzo dużym zainteresowaniem polskiego społeczeństwa programem „Rodzina na swoim", gdzie jedyną walutą kredytu jest PLN.

Jedną z istotnych kwestii dotyczących ryzyka kredytowego (tym samym oceny zdolności kredytowej) jest zabezpieczenie w postaci finansowanej przez bank nieruchomości mieszkaniowej. Często bywa tak, że im mniejszy jest współczynnik LTV (stosunek wartości kredytu mieszkaniowego do wartości nieruchomości), tym marża banku jest niższa (bo premia za ryzyko jest niższa), a co za tym idzie oprocentowanie kredytu jest niższe. Większość banków na rynku polskim wymaga posiadania udziału własnego w wysokości 20% wartości nieruchomości. Jeśli ten wymóg nie jest spełniony, to kredytobiorcy są zobowiązani do wykupienia ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, które zabezpiecza ryzyko po stronie banku. Tabela 1 pokazuje udział kredytów o danym współczynniku LTV w ogólnej liczbie nowo udzielonych kredytów na przestrzeni ostatnich niespełna trzech lat. W ciągu roku (tj. od IV kw. 2009 do III kw. 2010) wyraźnie zwiększyła się ilość kredytów z bardzo wysokim współczynnikiem LTV (ponad 80%), co oznacza, że kredytobiorcy posiadali niskie wkłady własne lub w ogóle ich nie posiadali. Warto jednak zauważyć, iż w całym rozpatrywanym tutaj okresie około 20% lub niewiele ponad 20% kredytobiorców posiadała wkład własny wynoszący ponad 50% wartości nieruchomości.

2. Wpływ rynku kredytów mieszkaniowych na rynek nieruchomości mieszkaniowych

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych znacząco wpływa na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Im polityka kredytowa banków jest

bardziej zaostrzona, tym mniejsza liczba klientów indywidualnych jest w stanie pozyskać kredyt mieszkaniowy, chyba że ceny nieruchomości mieszkaniowych znacząco by się obniżyły. Jednak, jak pokazują dane pochodzące z dużych aglomeracji polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych (rys. 6), ceny transakcyjne 1 m^2 spadły w roku 2008, w kolejnym roku nastąpiła stabilizacja, a w III kwartale roku 2010 można było zaobserwować już ich wzrost we Wrocławiu i w Katowicach.



Rys. 6. Ceny transakcyjne 1 m^2 nieruchomości mieszkaniowej w wybranych miastach w Polsce w latach 2006 – III kw. 2010

Ź r ó d ł o: Raport Amron-Sarfin 3/2010.

Przewidywano znaczne spadki cen nieruchomości mieszkaniowych, które miały być konsekwencją kryzysu finansowego. Jednakże ceny, które się ostatecznie ustabilizowały, nadal pozostały na wysokim poziomie. Biorąc pod uwagę średnie miesięczne wynagrodzenie ogłaszane przez GUS dla każdego z dużych miast w Polsce, należy zauważyć, iż przeciętny polski obywatel ma możliwość zakupu za swoje miesięczne uposażenie tylko 0,5 metra kwadratowego nieruchomości mieszkaniowej. Dla porównania w Anglii przeciętny obywatel jest w stanie kupić między 1 a 1,3 metra kwadratowego (zależnie od aglomeracji).

Nie bez znaczenia jest także czas rozpatrywania wniosku kredytowego, który znacznie się wydłużył w ostatnich kwartałach, co oznacza, że czas pomiędzy podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości a umowy przyrzeczonej,

także jest zdecydowanie dłuższy (nawet do dwóch miesięcy). Ponadto wydłużył się czas wyeksponowania nieruchomości mieszkaniowej na rynku. Łącznie oznacza to zdecydowanie dłuższy proces sprzedaży nieruchomości, który powoduje, że nieruchomość staje się aktywem jeszcze mniej płynnym. Należy jednak podkreślić, że skróceniu uległ czas dokonywania stosownych wpisów w księgach wieczystych, co powoduje, iż banki coraz rzadziej korzystają z dodatkowego ubezpieczenia pomostowego (czyli ubezpieczenia do czasu ustanowienia hipoteki). W zamian stosują z reguły podwyższoną marżę kredytu na okres bez wpisu hipotecznego. Skrócony czas wpisu w księgach wieczystych skutkuje niższym całkowitym kosztem pozyskania kapitału przez kredytobiorcę[2].

Polityka kredytowa banków wpływa znacząco zarówno na podaż, jak i na popyt na rynku nieruchomości. Spadek popytu jest odzwierciedleniem zaostrzonej polityki kredytowej wobec klientów indywidualnych, natomiast wzrost popytu to konsekwencja liberalnej polityki kredytowej. Malejącą podaż zaobserwować można w sytuacji, gdy banki bardzo restrykcyjnie podchodzą do finansowania przedsięwzięć deweloperskich lub gdy klienci indywidualni nie mają możliwości finansowania budowy nieruchomości mieszkaniowych ze środków własnych. Rosnącej podaży sprzyja nie tylko wzrost zamożności społeczeństwa (które nabywa nieruchomości w celach spekulacyjnych, uzyskania dodatkowych dochodów lub zabezpieczenia emerytalnego), ale także chęć banków do uruchamiania kredytów dla przedsiębiorstw budowlanych.

3. Analiza wpływu pozostałych czynników na rynek kredytów mieszkaniowych

Poza polityką kredytową banków, która warunkuje rozwój rynku kredytów mieszkaniowych, istnieją jeszcze inne czynniki, które w mniejszym bądź większym stopniu wpływają na ten rynek. Poniżej zostaną scharakteryzowane wybrane czynniki.

Istotną kwestią przy ocenie zdolności kredytowej jest koszt utrzymania finansowanej przez bank nieruchomości mieszkaniowej. Zbyt wysoki koszt będzie wpływał negatywnie na ocenę tej zdolności. Ponadto – w zależności od stanu technicznego nieruchomości, roku jej budowy – koszt ten będzie w przyszłości rósł szybciej lub wolniej. Starsze nieruchomości będą wymagały częstszej modernizacji, co oznacza rosnące wydatki na fundusz remontowy. Dodatkowo jeszcze niezmodernizowane budynki (bez dokonanej wymiany okien i ocieplenia ścian

[2] Znowelizowana ustawa o księgach wieczystych obowiązywać będzie od lutego 2011 r.

oraz dachu) wymagają zdecydowanie więcej ciepła, co prowadzi do rosnących kosztów ogrzania tych nieruchomości. Tabela 2 pokazuje średni koszt utrzymania mieszkań w zależności od technologii budowy.

Tabela 2. Średnie miesięczne koszty utrzymania mieszkań w zależności od technologii budowy w wybranych miastach Polski

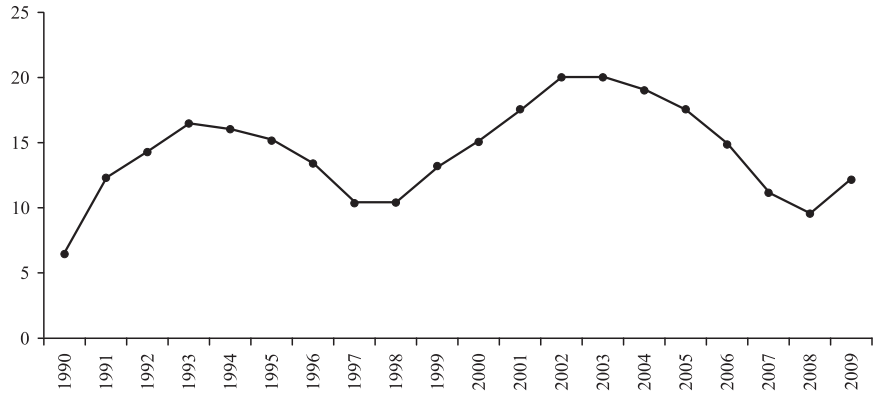
Miasto	**Wielka płyta**			**Cegła do 2000 roku**			**Wzniesione po 2000 roku**		
	za lokal [zł]	**za m^2 [zł]**	**pow. lok. [m^2]**	**za lokal [zł]**	**za m^2 [zł]**	**pow. lok. [m^2]**	**za lokal [zł]**	**za m^2 [zł]**	**pow. lok. [m^2]**
Warszawa	439	8,6	51	495	7,7	65	525	7,4	71
Wrocław	395	7,4	53	316	5,1	62	333	5,5	61
Kraków	328	7,0	47	327	5,0	66	335	5,4	62
Poznań	437	7,9	55	389	5,4	72	339	5,7	60
Trójmiasto	377	7,5	50	359	5,7	63	354	5,4	66
Średnia dla 15 miast	406	7,9	52	405	6,2	65	422	6,3	67

Ź r ó d ł o: www.dom.money.pl (dostęp: 8.12.2010 r.).

Z powyższych danych wynika, że mieszkania z dużej płyty są droższe w utrzymaniu niż nieruchomości zbudowane w nowoczesnej technologii.

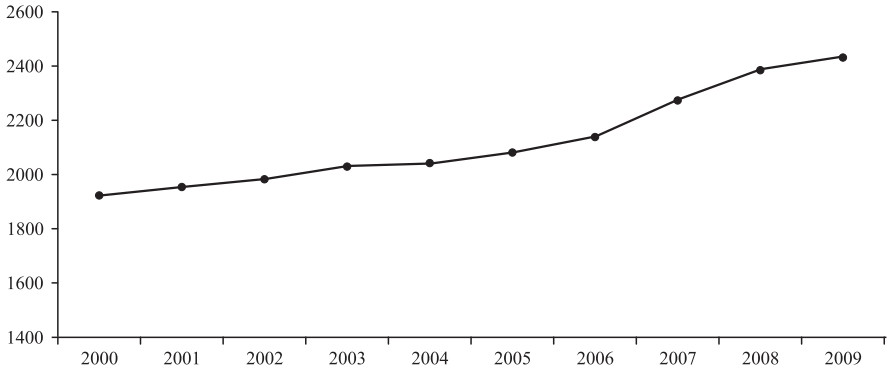
Kolejnym ważnym czynnikiem jest bezrobocie. Rosnące bezrobocie powoduje mniejsze zainteresowanie kredytami mieszkaniowymi, gdyż osoby fizyczne w obawie przed utratą pracy nie zaciągają zobowiązań finansowych na wysokie kwoty i na wiele lat. Z drugiej strony – banki obserwujące pogarszającą się sytuację na rynku pracy mogą wprowadzić konieczność dodatkowego zabezpieczenia się, chociażby w postaci opłacenia odpowiedniego produktu ubezpieczeniowego. Będzie się to wiązało z opłaceniem kolejnej składki ubezpieczeniowej jeszcze przed uruchomieniem środków finansowych pochodzących z kredytu. Na podstawie rysunku 7 można wnioskować, że w latach 2003-2008 sytuacja na polskim rynku pracy poprawiała się, co oznacza, iż uzasadniona była liberalna polityka kredytowa banków na przestrzeni tych lat.

Oprócz bezrobocia ważna jest także zamożność społeczeństwa. Rosnące wynagrodzenia powodują nie tylko chęć inwestowania, na przykład w nieruchomości, ale także pozwalają wielu osobom fizycznym na zakup nieruchomości w celu zrealizowania własnych potrzeb mieszkaniowych. Rysunek 8 wskazuje na rosnące na rynku polskim przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Wskazywać to może na rosnącą zamożność i możliwość zadłużania się polskich obywateli.



Rys. 7. Stopa bezrobocia w Polsce (stan na grudzień) w latach 1990-2009

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie GUS (www.stat.gov.pl).

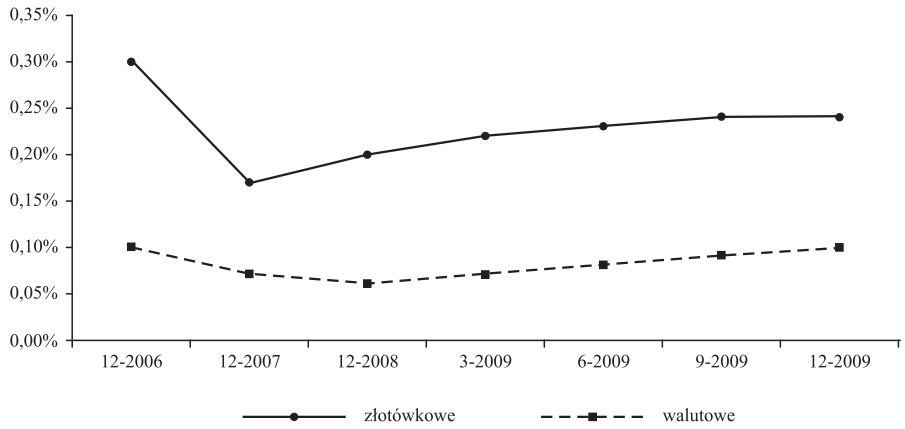


Rys. 8. Średnie miesięczne wynagrodzenie w Polsce w latach 2000-2009 w cenach stałych z 2000 roku

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Bardzo ważną kwestią jest poziom stóp procentowych, które stanowią odniesienie do wyznaczania oprocentowania kredytu, czyli WIBOR (dla kredytów wyrażonych w PLN), LIBOR (dla kredytów wyrażonych w CHF) oraz EURIBOR (dla kredytów wyrażonych w EUR). Rosnące stopy procentowe będą wpływały niekorzystnie na wysokość raty kredytu, a tym samym obniżały nie tylko zdolność kredytową w momencie podejmowania przez bank decyzji, ale także utrudniały kredytobiorcom spłatę zaciągniętego już zobowiązania, co może doprowadzić do zwiększenia się liczby kredytów zagrożonych, a nawet straconych. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych przedstawia

rysunek 9, z którego wynika, że udział kredytów zagrożonych wyrażonych w walucie obcej jest mniejszy niż udział kredytów zagrożonych wyrażonych w walucie polskiej.



Rys. 9. Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w okresie od grudnia 2006 r. do grudnia 2009 r.

Ź r ó d ł o: Raport IBnGR *Rynek zarządzania wierzytelnościami w Polsce oraz perspektywy jego rozwoju do 2014 roku*.

Na sytuację na rynku kredytów mieszkaniowych w ostatnim czasie duży wpływ miał rządowy program „Rodzina na swoim". Tylko w roku 2009 – według danych Banku Gospodarstwa Krajowego – udzielono około 31 tysięcy tego rodzaju kredytów na sumę 5,4 mld zł. Jednak zapowiadane zmiany dotyczące tego programu mogą poważnie ograniczyć możliwość korzystania z niego. Od połowy roku 2011 nie będzie można dokonać zakupu nieruchomości mieszkaniowej z rynku wtórnego korzystając z kredytu z dopłatą. Oznacza to, że większą szansę na wzrost ma rynek pierwotny niż wtórny. Ponadto będą mogły skorzystać z tego programu osoby samotne i bezdzietne, których ustawodawca do tej pory nie uwzględniał. Dodatkowo pojawi się także ograniczenie wieku kredytobiorcy do 35 lat[3], co może znacząco zmniejszyć liczbę przyznawanych dopłat.

Podsumowanie

Z przeprowadzonych powyżej rozważań należy wnioskować, że nie można jednoznacznie określić, jak będzie się kształtowała sytuacja na rynku kredytów

[3] Szerzej: Raport *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w 2009 roku*, w: „Finansowanie Nieruchomości" 02/2010, s. 62.

mieszkaniowych. Wiele czynników ma na nią wpływ mniej lub bardziej znaczący. Począwszy od uregulowań Komisji Nadzoru Finansowego, która wprowadziła już Rekomendację S oraz Rekomendację S2, a także Rekomendację T, która jest właśnie wdrażana na rynku polskim, poprzez sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych, po czynniki makroekonomiczne, które warunkują rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w stopniu mniejszym, ale nie pozostają bez znaczenia. Ponadto rządowe programy i zmiany w nich zachodzące mogą stymulować popyt i podaż na rynku nieruchomości, a tym samym wpływać na rynek kredytów mieszkaniowych.

Literatura

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, Raport Amron-Sarfin 3/2010.

Rekomendacja T, www.knf.gov.pl.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w 2009 roku, w: *Finansowanie nieruchomości* 02/2010/23.

Rynek zarządzania wierzytelnościami w Polsce oraz perspektywy jego rozwoju do 2014 roku, Raport IBnGR, Gdańsk 2010.

www.stat.gov.pl.