

Kamila RADLIŃSKA*

ZNACZENIE SEKTORA BANKOWEGO W FINANSOWANIU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Zarys treści: Celem referatu jest analiza sposobów finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. W ramach referatu postawiono następujące pytania badawcze:

1. Jak finansowany jest rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce?
2. Czy sposób finansowania rynku polskich nieruchomości mieszkaniowych wpływa na jego rozwój?

Do rozwiązania celu pracy i odpowiedzi na pytania badawcze wykorzystano studia literatury oraz analizę danych statystycznych pochodzących ze źródeł statystyki narodowej, tj. zasobów Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego, Komisji Nadzoru Finansowego.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości mieszkaniowych, bank hipoteczny, kredyt mieszkaniowy.

Struktura sektora bankowego

System finansowy to skomplikowany mechanizm, jego zdefiniowanie nie jest zadaniem łatwym. Według Z. Polańskiego¹ system finansowy to mechanizm, dzięki któremu świadczone są usługi, pozwalające na krążenie siły nabywczej w gospodarce. Inna definicja systemu finansowego odnosi się do układu wzajemnie powiązanych instytucji finansowych, rynków finansowych oraz elementów infrastruktury systemu finansowego. Układ ten pozwala podmiotom sfery realnej systemu gospodarczego, przede wszystkim gospodarstwom domowym, przedsiębiorstwom i rządowi pozyskiwać fundusze, inwestować oszczędności oraz zaspokajać pozostałe potrzeby związane z

* Katedra Ekonomii, Wydział Nauk Ekonomicznych, Politechnika Koszalińska

¹ Z. Polański, *System finansowy w Polsce. Lata dziewięćdziesiąte*, PWN, Warszawa 1997, s. 34.

finansową sferą funkcjonowania². System finansowy kraju składa się z kilku sektorów m.in. sektora bankowego.

Elementami sektora bankowego³ są bank centralny oraz banki operacyjne, tj. banki komercyjne, depozytowo-kredytowe, uniwersalne, banki specjalistyczne m.in. banki inwestycyjne, hipoteczne, rolne i melioracyjne, komunalne, towarzystwa kredytowe, kasy oszczędnościowe i spółdzielczość kredytowa. Od 2004 r. w polskim sektorze bankowym pojawiły się także oddziały instytucji kredytowych. W literaturze także funkcjonuje podział banków ze względu na prawną formę działalności na grupę banków państwowych, grupę banków spółdzielczych oraz banków w formie spółek akcyjnych.

Zgodnie z terminologią przyjętą w polskiej sprawozdawczości narodowej, bank to osoba prawna utworzona zgodnie z przepisami ustaw, działająca na podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym⁴. Niezależnie od formy organizacyjnej, celu prowadzenia czy struktury własności. W analizie sposobów finansowania nieruchomości zasadnicze znaczenie odgrywają właśnie banki operacyjne, i to one w dalszej części pracy zostaną poddane analizie. Stan sektora bankowego w Polsce w latach 2000-2011 w ujęciu ilościowym został zaprezentowany w tabeli 1.

Tabela 1. Liczba banków funkcjonujące w sektorze bankowym w Polsce w latach 2000-2011

Liczba banków	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Banki ogółem	753	711	664	658	653	649	647	645	649	643	646	640
Banki komercyjne	73	69	59	58	54	54	51	50	52	49	49	47
Oddziały instytucji kredytowych	-	-	-	-	3	7	12	14	18	18	21	19
Bank spółdzielcze	680	642	605	600	596	588	584	581	579	576	576	574

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GINB, www.nbp.pl

² A. Matysek-Jędrych, *System finansowy – definicje i funkcje*, Bank i Kredyt, październik 2007, s. 41.

³ T. Galbarczyk, J. Świdorska, *Bank komercyjny w Polsce*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011, s. 12.

⁴ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665).

Zgodnie z informacjami zawartymi w tabeli 1 najliczniejszą w ujęciu ilościowym grupą jest grupa banków spółdzielczych, lecz z punktu widzenia funkcji ekonomicznych realizowanych przez system bankowy banki spółdzielcze mają jedynie marginalne znaczenia. Z tego powodu analizując sposoby finansowania nieruchomości mieszkaniowych wyłączono grupę banków spółdzielczych. Także względy praktyczne przemawiają za wyłączeniem banków spółdzielczych z badania. Opracowania statystyczne dotyczące finansowania nieruchomości mieszkaniowych w znacznej części opierają się na informacjach płynących z banków komercyjnych – to one w zasadniczej części finansują nieruchomości mieszkaniowe. W związku z powyższym analiza dotyczyć będzie jedynie grupy banków komercyjnych.

Z chwilą wstąpienia Polski do Unii Europejskiej z dniem 01.05.2004 r. polski sektor bankowy zaczął podlegać regulacjom unijnym. Zaczęły obowiązywać nowe przepisy Ustawy – Prawo bankowe⁵, które dostosowały tę ustawę do regulacji unijnych, w tym zwłaszcza do Dyrektywy 2000/12/WE w sprawie podejmowania i prowadzenia działalności przez instytucje kredytowe. W szczególności weszły wtedy w życie przepisy dotyczące działalności w Polsce przez instytucje kredytowe. Instytucje kredytowe zgodnie z terminologią Ustawy art. 4 ust. 1 pkt 17⁶, to podmiot mający siedzibę na obszarze jednego z Państw Członkowskich, lecz poza granicami Polski, prowadzący we własnym imieniu i na własny rachunek, na podstawie stosownego zezwolenia działalność w zakresie przyjmowania depozytów lub innych środków powierzonych pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym, w zakresie udzielania kredytów lub wydawania pieniądza elektronicznego. Zgodnie z art. 48 i Ustawy, instytucja kredytowa może prowadzić działalność w Polsce poprzez oddział lub w ramach działalności transgranicznej. Tak więc – zgodnie z Prawem bankowym – oddziałem instytucji kredytowej jest jednostka organizacyjna instytucji kredytowej wykonująca w jej imieniu i na jej rzecz wszystkie lub niektóre czynności wynikające z zezwolenia udzielonego tej instytucji kredytowej. Ponadto, regulacje dotyczące definicji oddziałów instytucji kredytowych znalazły swoje odbicie w Ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej art. 5 pkt 4⁷, gdzie oddział definiuje się jako prowadzenie działalności gospodarczej poza siedzibą lub głównym miejscem jej wykonywania przez instytucję kredytową. Oddział instytucji kredytowej posiada następujące cechy: jest jednostką organizacyjną instytucji kredytowej, jest zlokalizowana poza państwem jej siedziby, nie ma odrębnej osobowości

⁵ Tamże.

⁶ Tamże.

⁷ Ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r., Nr 173, poz. 1807).

prawnej, jest zlokalizowany w sensie zasobów koniecznych do prowadzenia działalności na terytorium kraju goszczącego, wykonuje w ramach instytucji kredytowej działalność w zakresie czynności wynikających z posiadanego przez instytucję kredytową zezwolenia. Przepisy unijne dotyczące działalności instytucji kredytowych na terenie UE oparte są na dwóch podstawowych zasadach zawartych w dyrektywie: zasadzie jednolitej licencji bankowej oraz zasadzie nadzoru państwa macierzystego. Z analizy w ramach badania oddziały instytucji kredytowych zostały wyłączone, ponieważ zgodnie z art. 64a Ustawy o rachunkowości⁸ są zobowiązane do sporządzania, ogłaszania oraz zbadania rocznego sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem z działalności oraz opinią biegłego rewidenta zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju macierzystym, a nie w kraju prowadzenia działalności. Oddziały instytucji kredytowej nie mają obowiązku prowadzenia oddzielnej rachunkowości dotyczącej jego działalności w miejscu jej prowadzenia, co utrudnia dostęp i porównywalność danych finansowych. Dodatkowym argumentem za wyłączeniem jest ich niewielki udział w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych – co zostanie ukazane w dalszej części opracowania.

Strukturę współczesnego sektora bankowego w Polsce należy ocenić pozytywnie. Przemiany, jakie miały miejsce od początku lat 90. doprowadziły do ukształtowania sektora bankowego stabilnego, skoncentrowanego, posiadającego potencjał do konkurowania. Nieuniknione stało się, w procesie dochodzenia do obecnego kształtu sektora bankowego, duże zaangażowanie ze strony kapitału zagranicznego. Kapitał zagraniczny zaangażowany w sektor bankowy w Polsce był jedyną szansą na stworzenie sektora bankowego zbliżonego do sektora zgodnego ze standardami europejskimi. Nieuniknione stało się także, doprowadzenia do sytuacji koncentracji akcjonariatu. Proces ten dla finansowania nieruchomości mieszkaniowych był czynnikiem wpływającym pozytywnie na kształt polskiego sektora bankowego. Doświadczenie banków z okresu pierwszych lat transformacji miały także decydujące dodatnie znaczenie dla jego obecnego wyglądu sektora bankowego.

Banki hipoteczne

Polski system bankowy to system, w którym główną rolę odgrywa grupa banków komercyjnych. Jednak razem z akcesją Polski do Unii Europejskiej polski system bankowy zmienił się, w sektorze pojawiły się m.in. banki specjalistyczne, w tym banki hipoteczne. Banki specjalistyczne to banki

⁸ Ustawa z d. 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2003 r., Nr 139, poz. 1324).

działające zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Bankowe⁹, obsługujące pojedynczy segment rynku. Banki specjalistyczne pojawiły się w sektorze bankowym w celu świadczenia specyficznego rodzaju usług. W związku z czym, działalność tych banków może skupić się na przykład na udzielaniu kredytów na specyficzny cel bądź działaniu w pojedynczym segmencie rynku. Z punktu widzenia prowadzonych badań, istotne wydawać się może scharakteryzowania funkcjonowania banków hipotecznych.

Bank hipoteczny to bank, którego głównym celem działalności jest finansowanie rynku nieruchomości. Działa w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 Prawo Bankowe¹⁰ oraz Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych¹¹. Bank hipoteczny jest specjalistyczną instytucją finansową, która udostępnia długoterminowe kredyty hipoteczne i emituje listy zastawne. Klientami banków hipotecznych są zatem, z jednej strony podmioty poszukujące długoterminowego kredytu oraz, z drugiej strony podmioty poszukujące listów zastawnych tj. bezpiecznych papierów wartościowych o długich terminach wykupu. W celu zabezpieczenia interesów nabywców listów zastawnych ustawodawca ograniczył działalność banków hipotecznych i nałożył dodatkowe wymagania prawne w zakresie zasad kredytowania, aby systemowo zagwarantować dobrą jakość portfela kredytowego. Obok banków hipotecznych w obecnych systemach bankowych w sektorze banków komercyjnych pojawiają się banki powiernicze, banki samochodowe.

Z uwagi na wczesne stadium rozwoju tej części systemu bankowego oraz znaczne zaangażowania banków uniwersalnych w działalność finansowania nieruchomości rola banków hipotecznych w polskim sektorze bankowym jest w dalszym ciągu ograniczona. Jednak z perspektywy rozwoju działalności przez banki specjalistyczne, w tym banki hipoteczne są obiecujące.

Polityka banków w zakresie finansowania nieruchomości

Podstawowymi obszarami działalności banków jest przyjmowanie od społeczeństwa depozytów i innych funduszy podlegających zwrotowi oraz udzielanie pożyczek i kredytów, m.in. kredytu konsumpcyjnego, hipotecznego,

⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665).

¹⁰ Tamże.

¹¹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919).

na wiarygodności i na finansowanie transakcji handlowych¹². Poza podstawowymi funkcjami banki zajmują się m.in. sprzedażą usług leasingu finansowego, udzielania gwarancji, czy doradztwem. Każdy bank komercyjny w Polsce ma w swojej ofercie kredyty, pożyczki na finansowanie nieruchomości.

Polski sektor bankowy mimo wielu prób zmiany jest systemem opartym na bankowości uniwersalnej. W przeważającej części finansowanie nieruchomości w Polsce obsługiwane jest przez banki komercyjne o charakterze uniwersalnym, niewielki udział przypada specjalistycznym bankom hipotecznym czy instytucjom kredytowym. Podsumowując, zasadniczą rolę w tej działalności odgrywają jednak wciąż banki uniwersalne. Stosunkowo młode, specjalistyczne banki hipoteczne, mają niewielkie znaczenie w finansowaniu nieruchomości w Polsce. Sytuacja ta jednak może ulec zmianie w najbliższej przyszłości z uwagi na potencjał rozwojowy tego sektora bankowości.

W tabeli 2 zaprezentowany został poziom udzielonych przez banki komercyjne, oddziały instytucji kredytowych i banki spółdzielcze kredytów na finansowanie nieruchomości nabywanych przez gospodarstwa domowe.

Tabela 2. Kredyty mieszkaniowe gospodarstw domowych wartość nominalna w mln zł.

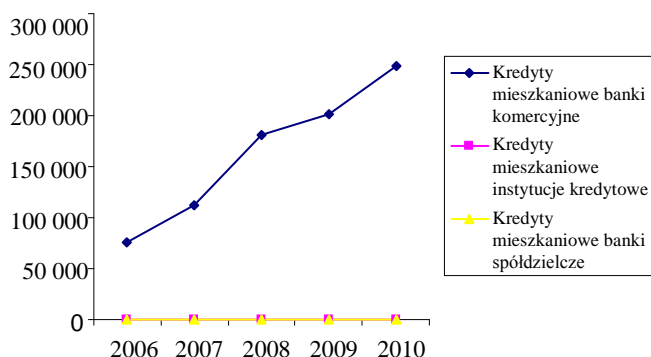
	2006	2007	2008	2009	2010
Kredyty mieszkaniowe ogółem (banki komercyjne)	76 042	112 024	181 153	201 375	247 991
- zlotowe	26 296	48 678	54 535	70 467	92 333
- walutowe	49 746	63 346	126 617	130 908	155 658
Kredyty mieszkaniowe ogółem (instytucje kredytowe)	503	3 191	10 858	12 679	15 236
- zlotowe	282	1 405	1 457	1 469	1 620
- walutowe	220	1 785	9 401	111 210	13 616
Kredyty mieszkaniowe ogółem (banki spółdzielcze)	1 628	2 516	3 109	3 708	4 279
- zlotowe	1 628	2 516	3 108	3 704	4 270
- walutowe	0	0	1	4	9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KNF, www.knf.gov.pl

¹² Szerzej m.in. M. Nasiłowski, *System rynkowy. Podstawy mikro- i makroekonomii*, Wydawnictwo Key Text, Warszawa 2007, s. 180-202; N. G. Mankiw, M. P. Taylor, *Makroekonomia*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2009, s. 104-125.

Nieruchomości mieszkaniowe w Polsce finansowane są zasadniczo przez banki komercyjne. Dla lepszego przedstawienia tego zjawiska kategoria kredytów udzielonych ogółem, złotych i kredytowych została przedstawiona na rysunku 1.

Struktura kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki wskazała, iż w całym analizowanym okresie głównym źródłem finansowania inwestycji mieszkaniowych były kredyty udzielane przez banki komercyjne. Zarówno banki spółdzielcze, jak i pojawiające się po roku 2004 oddziały instytucji kredytowych stanowiły jedynie marginalne źródło finansowania nieruchomości mieszkaniowych. Strukturę kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki komercyjne, instytucje kredytowe oraz banki spółdzielcze przedstawiony został w tabeli 3.



Rysunek 1. Tendencje zmian w wielkości kredytów mieszkaniowych udzielonych przez poszczególne elementy systemu bankowego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KNF, www.knf.gov.pl

Tabela 3. Struktura kredytów mieszkaniowych

Udział udzielonych kredytów mieszkaniowych przez:	2006	2007	2008	2009	2010
- banki komercyjne	97,3%	95,2%	92,8%	92,5%	92,7%
- instytucje kredytowe	0,6%	2,7%	5,6%	5,8%	5,7%
- banki spółdzielcze	2,1%	2,1%	1,6%	1,7%	1,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych KNF, www.knf.gov.pl

Pozycja banków komercyjnych w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych jest dominująca mimo, iż na przestrzeni analizowanego okresu nieznacznie została osłabiona. Przyczyną tego zjawiska są zmiany w sektorze

bankowym związane z przestąpieniem polski do Unii Europejskiej, a także procesy globalizacyjne rynku finansowego. Pojawiające się instytucje kredytowe zaspokajają w niewielkim zakresie potrzeby kredytu mieszkaniowego. Banki spółdzielcze z uwagi na spełniane przez siebie funkcje ekonomiczne w niewielkim stopniu angażują swoje środki w finansowanie nieruchomości mieszkaniowych.

Wartość bilansowa kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki komercyjne wzrastała z roku na rok. Najpierw dynamicznie, w 2007 r. nastąpił wzrost udzielanych kredytów mieszkaniowych o 47%, w kolejnym roku nastąpił kolejny, znaczny wzrost o 62%, w 2009 r. nastąpiło osłabienie tendencji – wartość kredytów wzrosła o 11%, 2010 r. nastąpił dalszy rozwój wartość kredytów o kolejne 23%. Należy zaznaczyć jednak, iż dynamika udzielanych kredytów mieszkaniowych w całym okresie nie spadała poniżej 100%, czyli poniżej wielkość kredytu mieszkaniowego roku poprzedniego. Analogiczne tendencje obserwowane są w pozostałych sektorach systemu bankowego (wyjątek stanowią jedynie banki spółdzielcze). Sytuację tę można tłumaczyć zmianami na rynku nieruchomości m.in. najważniejszą korektą cenową. Rządowy program „Rodzina na swoim” to także czynnik rozwojowy rynku nieruchomości. Dzięki niemu gospodarstwa domowe, które chcą kupić pierwsze mieszkanie, mogą zaciągnąć w bankach kredyt mieszkaniowy z dopłatą do odsetek. Kryzys roku 2007 r. przyczynił się do osłabienia dynamiki wzrostu we wszystkich działach gospodarki narodowej, w tym także w sektorze bankowym i także osłabienie po stronie kredytów mieszkaniowych. Dodatkowym czynnikiem spowalniającym był niedobór środków pieniężnych na rynku międzybankowym.

Dane księgowo wskazują zjawisko większej koncentracji klientów na kredytach w złotych. Kryzys roku 2007 uświadomił problem istnienia ryzyka kursowego. Kredyty złotowe dzisiaj są bezpieczniejsze. Przy kredytach denominowanych w walutach obcych nie ma pewności co do faktycznego zadłużenia, wysokości raty, czy stopy procentowej. Relacja kredytu mieszkaniowego w krajowej walucie do kredytu w walucie obcej w 2008 r. wyniosła 30%/70%, podczas gdy w 2010 r. – 37%/63%. Sytuacja wydaje się zmierzać w prawidłowym kierunku, lecz jej dynamika wciąż jest niewielka. Taki stan rzeczy skutkuje niestabilnością w systemie bankowym, podwyższoną marżą banków związaną z wyższym ryzykiem walutowym.

Powiązanie rynku nieruchomości z sektorem bankowym

Powiązanie rynku nieruchomości z sektorem finansowym jest bezsprzeczne, ponieważ decyzje dotyczące wysokości stóp procentowych oddziałują na ceny nieruchomości i wpływają na koniunkturę oraz na występowanie cykli w sektorze nieruchomości mieszkaniowych. Z kolei zbyt duże napięcia w sektorze nieruchomości może być czynnikiem zagrażającym stabilności sektora finansowego. Oddziaływanie pomiędzy sektorem finansowym, a sektorem nieruchomości mieszkaniowych odbywają się zasadniczo przez mechanizm transmisji stóp procentowych i instrumentów finansowych. W przeszłości kredyty finansujące nieruchomości były dość bezpieczne, jednak globalizacji i związana z nią deregulacja spowodowała znaczny wzrost ryzyka. Presja popytowa związana z nadmierną aktywnością kredytową, cykliczne zmiany na rynku mieszkaniowym wywołały napięcia, co doprowadziło do ograniczenia akcji kredytowej.

Polski sektor nieruchomości przeżył fazę znacznego przyspieszenia – nastąpił rozkwit koniunktury gospodarczej, w systemie kraju uruchomione zostały procykliczne czynniki popytu mieszkaniowego, pojawił się ogólnoswiatowy boom kredytowy co było przyczyną rozwoju zarówno sektora nieruchomości, jak i sektora bankowego. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej to kolejny pozytywnie wpływający czynnik rozwojowy – poziomy rozwoju polskiego rynku nieruchomości i sektora bankowego zrównywały się z pozostałymi krajami Unii Europejskiej. Także niwelowanie różnicowania na rynkach lokalnych, było przyczyną wzrostu w sektorze nieruchomości.

Razem z rozwojem rynku nieruchomości pojawiły się problemy, najpierw na rynku finansowym. Struktura udzielanych kredytów mieszkaniowych tj. kredytów udzielanych w walucie stała się czynnikiem hamującym rozwój sektora nieruchomości. Rynek depozytowy nie nadążył z dostarczeniem waluty, zarówno z krajowego rynku międzybankowego, jak i z rynków zagranicznych. W dalszym ciągu, mimo rekomendacji wydawanej przez KNF kredyty denominowane w walutach są popularne i stanowią znaczną barierę rozwojową. Ich udział w ogólnej liczbie kredytów spada, lecz tendencja ta jest wciąż za słaba. Barierami rozwoju rynku nieruchomości i sektora bankowego po roku 2008 stały się także rosnące ceny mieszkań i dodatkowo znaczne zobowiązania kredytowe obciążające budżet gospodarstw domowych z tytułu wcześniej zaciągniętych kredytów. Także wzrost kosztów utrzymania mieszkań może w przyszłości zahamować akcję kredytową.

Doświadczenia jakie polski sektor bankowy posiada z okresu transformacji ustrojowej lat 90. stały się czynnikiem stabilizującym sektor bankowy w okresie przed i po kryzysie roku 2007. Jednak sposób finansowania kredytów mieszkaniowych w Polsce tj. depozytowy system finansowania kredytów oraz słabo rozwinięty rynek kapitałowy doprowadziły do utraty płynności

kredytowej przez banki w obszarze finansowania rynku nieruchomości. W związku z czym, system bankowy dotyczący kredytowania nieruchomości mieszkaniowych zasadniczo można analizować dzieląc zakres analizy na okresy. Okres do końca 2007 r. – rynek nieruchomości wzrastał oraz sektor bankowy przeżywał ekspansję, skutkiem czego była ekspansja akcji kredytowej razem z spadkiem marż i stóp procentowych kredytów. Lata 2008-2009 to okres niedoboru środków finansowych w sektorze bankowym, w tym okresie stopy procentowe i marże banków uległy podwyższeniu, podwyższeniu uległa także wysokość premii za ryzyko kursowe. W tym okresie, zarówno sektora bankowy, jak i rynek nieruchomości odczuwał kryzys. Okres po roku 2009 to okres dopasowań po kryzysie. Poziom stóp procentowych kredytów zasadniczo nie różni się od stóp procentowych sprzed kryzysu, jednak znacząco wyższe pozostały spredy odsetkowe związane z ryzykiem kursowym. Obserwować można ustabilizowanie sektora bankowego, przy w dalszym ciągu odczuwalnej stagnacji rynku nieruchomości. Mimo zawirowań w systemie finansowania nieruchomości mieszkaniowych polski sektor bankowy relatywnie dobrze przeszedł szoki wywołane kryzysem finansowym. Reakcja banku centralnego na kryzys (obniżka stóp procentowych) zbiegła się w czasie z szokiem kursowym. Także doświadczenia z początku lat transformacji uchroniły banki przed błędnymi zapisami w umowach kredytowych – wysokość marży uzależniona była od stóp procentowych na europejskim rynku międzybankowym. Łącznie spowodowało to łagodny przebieg kryzysu bankowego i nieznacznym pogorszeniu się jakości portfela kredytowego banków.

Perturbacje w sektorze bankowym przyczyniły się do spadku dostępności kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Mimo powrotu stóp procentowych do okresu sprzed kryzysu, zapadalność kredytów uległa skróceniu i niekorzystnie wpłynęła na rynek nieruchomości – na dostępność kredytów mieszkaniowych. Dostępność kredytu¹³ to miara potencjalnego kredytu do otrzymania przy określonej stopie procentowej, amortyzacji, wymogach kredytowych (minimum socjalne), przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw. Wyraża wielkość kredytu, którą kredytobiorca jest w stanie uzyskać za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku, z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimum socjalne jako minimalny dochód po spłacie rat

¹³ Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2010 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa, wrzesień 2011 r., s. 112.

kredytowych). W analizowanym okresie dostępność kredytów mieszkaniowych zmniejszyła się.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych, odgrywa w sektorze nieruchomości rynkowych kluczową rolę ze względu na swoją wielkość. Zatem i finansowanie nieruchomości mieszkaniowych jest sprawą równie ważną. Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych jest powiązany z sektorem bankowym. Reakcja rynku nieruchomości na zmiany stopy procentowej, marżę banku czy wysokość premii za ryzyko walutowe może doprowadzić do zmian, które przeniosą się na sektor bankowy. Natomiast niestabilność systemu bankowego wpływa na całą gospodarkę. Stąd powiązania pomiędzy rynkiem nieruchomości, a systemem bankowym są interesującym przedmiotem badań.

Kredyt mieszkaniowy jest podstawą popytu na rynku nieruchomości. Niskie stopy procentowe to jeden z istotnych czynników, który może wpływać na wzrost zainteresowania inwestorów rynkiem nieruchomości. Zainteresowanie to ma swoje odzwierciedlenie we wzroście kwot kredytów na nieruchomości, jak i wzroście cen nieruchomości.

Podsumowanie

Dokonana w ramach niniejszej pracy analiza dotyczyła sposobów finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Na podstawie przeprowadzonego badania dokonano wykrycia następujących prawidłowości:

1. nieruchomości mieszkaniowe finansowane są przez banki komercyjne.
2. czynnikami determinującymi rozwój rynku nieruchomości są czynniki leżące po stronie sektora bankowego, a zatem rozwój sektora bankowego stymuluje rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Przeprowadzone badanie oraz jego rezultaty stanowią próbę analizy sposobu finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Otrzymane wyniki badań poszerzają wiedzę na temat finansowania nieruchomości mieszkaniowych, a charakterystyka sposobów finansowania nieruchomości mieszkaniowych stanowi sama w sobie wartość poznawczą.

Bibliografia

1. Galbarczyk T., Świdorska J., *Bank komercyjny w Polsce*, Wydawnictwo Difin, Warszawa 2011.
2. Mankiw N. G., Taylor M. P., *Makroekonomia*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2009.
3. Matysek-Jędrych A., *System finansowy – definicje i funkcje*, Bank i Kredyt, październik 2007.

4. Nasiłowski M., *System rynkowy. Podstawy mikro- i makroekonomii*, Wydawnictwo Key Text, Warszawa 2007.
5. Polański Z., *System finansowy w Polsce. Lata dziewięćdziesiąte*, PWN, Warszawa 1997.
6. Ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r., Nr 173, poz. 1807).
7. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919).
8. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665).
9. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2003 r., Nr 139, poz. 1324).
10. www.knf.gov.pl
11. www.nbp.pl

RESIDENTIAL FUNDING

The aim of the research is the analysis of the financing of residential real estate in Poland. The paper erected several research problems: how is funded residential real estate market in Poland, how to funding a residential real estate market of Polish influence on the development of the market. To solve research questions were used to study the literature and analysis of statistical data from national statistical sources.

Key words: residential real estate market, the mortgage bank, mortgage.