



Materiał na posiedzenie Komisji ds. Budżetu i Finansów Publicznych w dniu 18.12.2012.

Informacja nt.

” Budownictwo mieszkaniowe w Polsce i aspekty jego finansowania z rynku kapitałowego na k.2012r.”

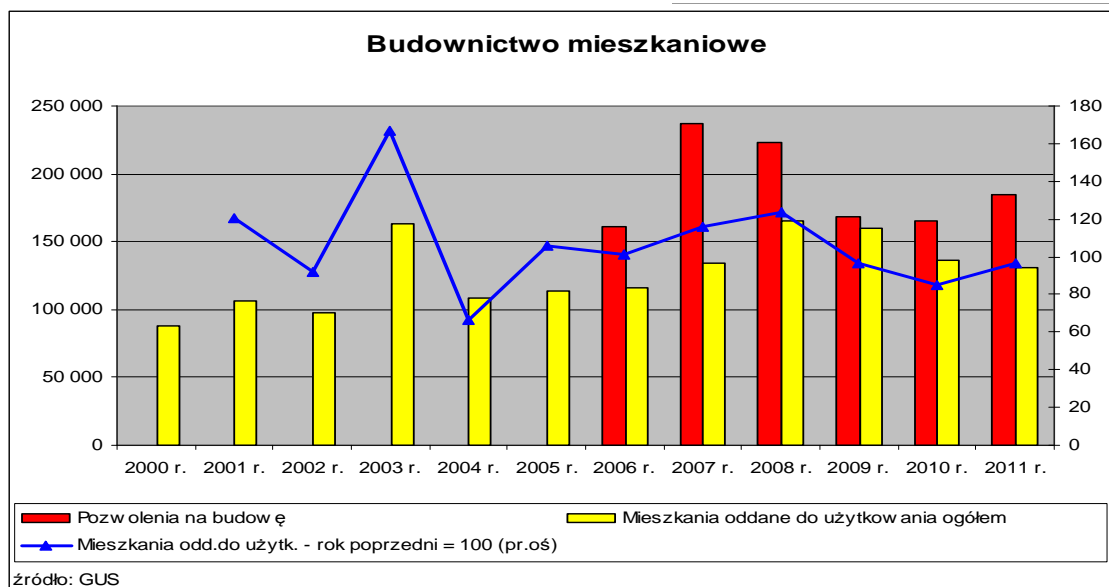
Dr Agnieszka Tułodziecka

Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego.

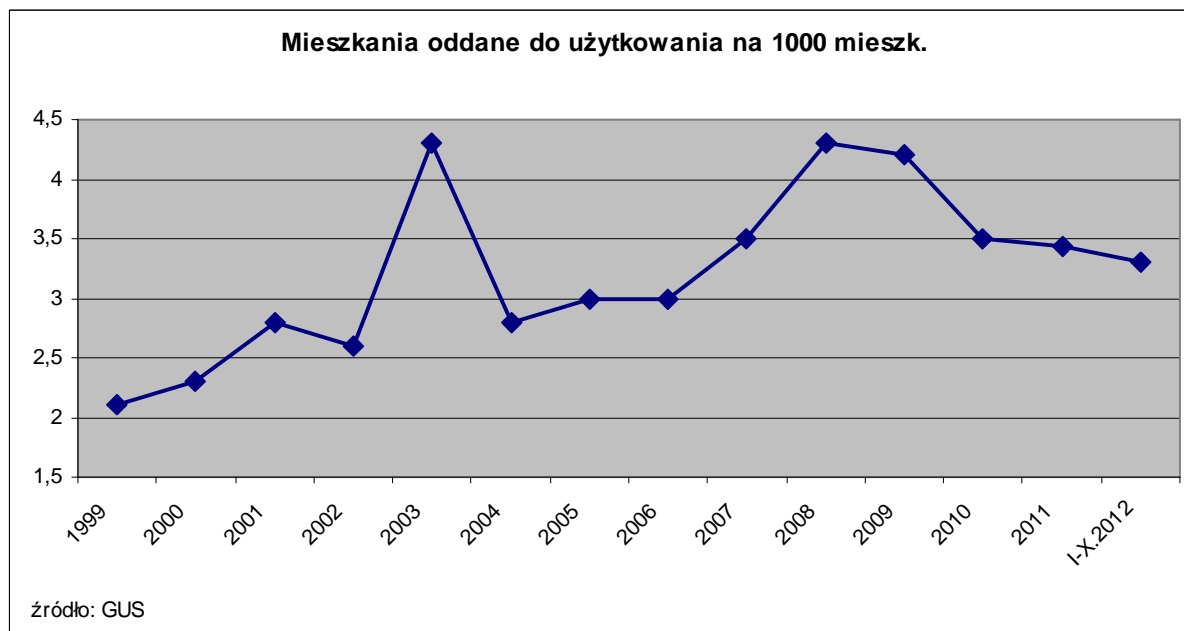
I. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce

Pogorszenie dynamiki budownictwa mieszkaniowego

Od końca 2009 r. zauważalny jest **spadek dynamiki w budownictwie mieszkaniowym** – spada liczba mieszkań oddanych do użytkowania, a także liczba rozpoczynanych budów i wydawanych pozwoleń na budowę. Jednocześnie, utrzymuje się nienajlepszy klimat wokół budownictwa mieszkaniowego – ciągle wysoka relacja cen mieszkań do przeciętnych dochodów Polaków, spadająca dostępność kredytów mieszkaniowych, faktyczny brak wsparcia dla budownictwa czynszowego – wszystko to **nie zapowiada ożywienia** w budownictwie mieszkaniowym. Za rozwojem budownictwa mieszkaniowego przemawia liczna grupa pokolenia wyżu demograficznego (urodzeni w latach '70-80), zakładająca obecnie rodziny i poszukująca mieszkań, niestety potrzeby mieszkaniowe znacznej części tej grupy nie mogą przekształcić się w efektywny popyt ze względu na wciąż niekorzystny stosunek płac do cen mieszkań.



W szczególności, **zapaść widoczna jest w budownictwie deweloperskim**, gdzie w okresie I – X.2012 r. oddano do użytkowania o ponad 9% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie roku poprzedzającego (a warto podkreślić, że już rok 2011 przyniósł pogorszenie sytuacji na rynku deweloperskim). Pogorszenie dynamiki budownictwa sprawiło, iż w I – X.2012 r. oddano 3,3 mieszkania na 1000 mieszkańców, co jest **wynikiem nie pozwalającym na wypełnienie luki mieszkaniowej w Polsce** (warto podkreślić, że w latach 1950-55 w miastach do użytkowania oddawano średniorocznie 3,7 mieszkania na 1000 mieszkańców). Dla porównania należy wskazać, że w krajach Europy Zachodniej – o sytuacji mieszkaniowej nieporównywalnie lepszej niż w Polsce – powyższy wskaźnik kształtuje się na poziomie 5 nowych mieszkań/ 1000 mieszkańców.



Polska jest krajem biedy mieszkaniowej – nawet w porównaniu do innych nowych Państw Członkowskich UE

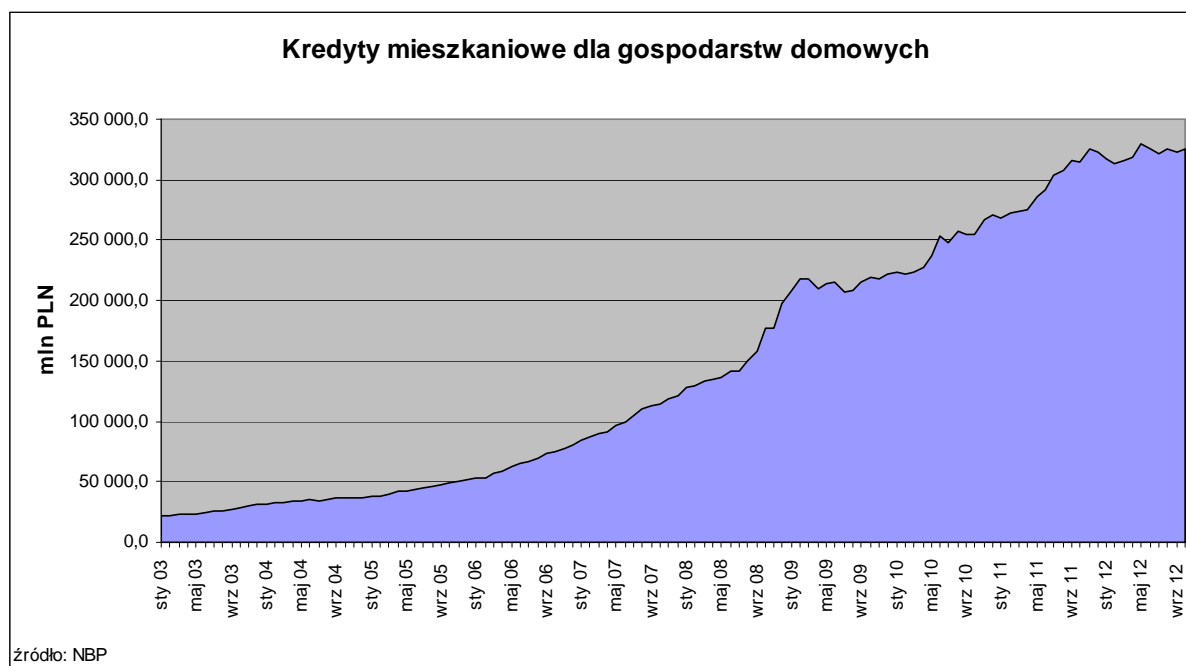
Spadek dynamiki budownictwa mieszkaniowego sprawia, że **utrwała się pozycja Polski jako jednego z krajów o najgorszej sytuacji mieszkaniowej w UE**. Mimo iż w latach 1998-2010 dokonał się wzrost zadłużenia na cele mieszkaniowe na poziomie ponad 17%, pod względem liczby mieszkań oddanych na 1000 mieszkańców zajmujemy ostatnią lokatę w EU27, w kategorii średniej powierzchni mieszkania – 2. lokatę od końca, zaś w zakresie liczby osób na 1 mieszkanie Polska zajmuje niechlubne 1. miejsce.

Zgodnie z wynikami ostatniego spisu powszechnego, 9% mieszkań w Polsce zostało wybudowane przed 1914 rokiem, kolejne 11% - przed 1944 r. Szacuje się, że dla stopniowego likwidowania deficytu mieszkań, odnowienia zasobu mieszkaniowego i zahamowania dysproporcji w poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych między Polską i krajami zachodnioeuropejskimi, **potrzebna jest dynamika oddawanych mieszkań na poziomie 250-300 tys. rocznie – w najlepszym w ostatnich latach 2008 roku było to nieco ponad 165 tysięcy mieszkań.**

II. Rynek kredytów mieszkaniowych

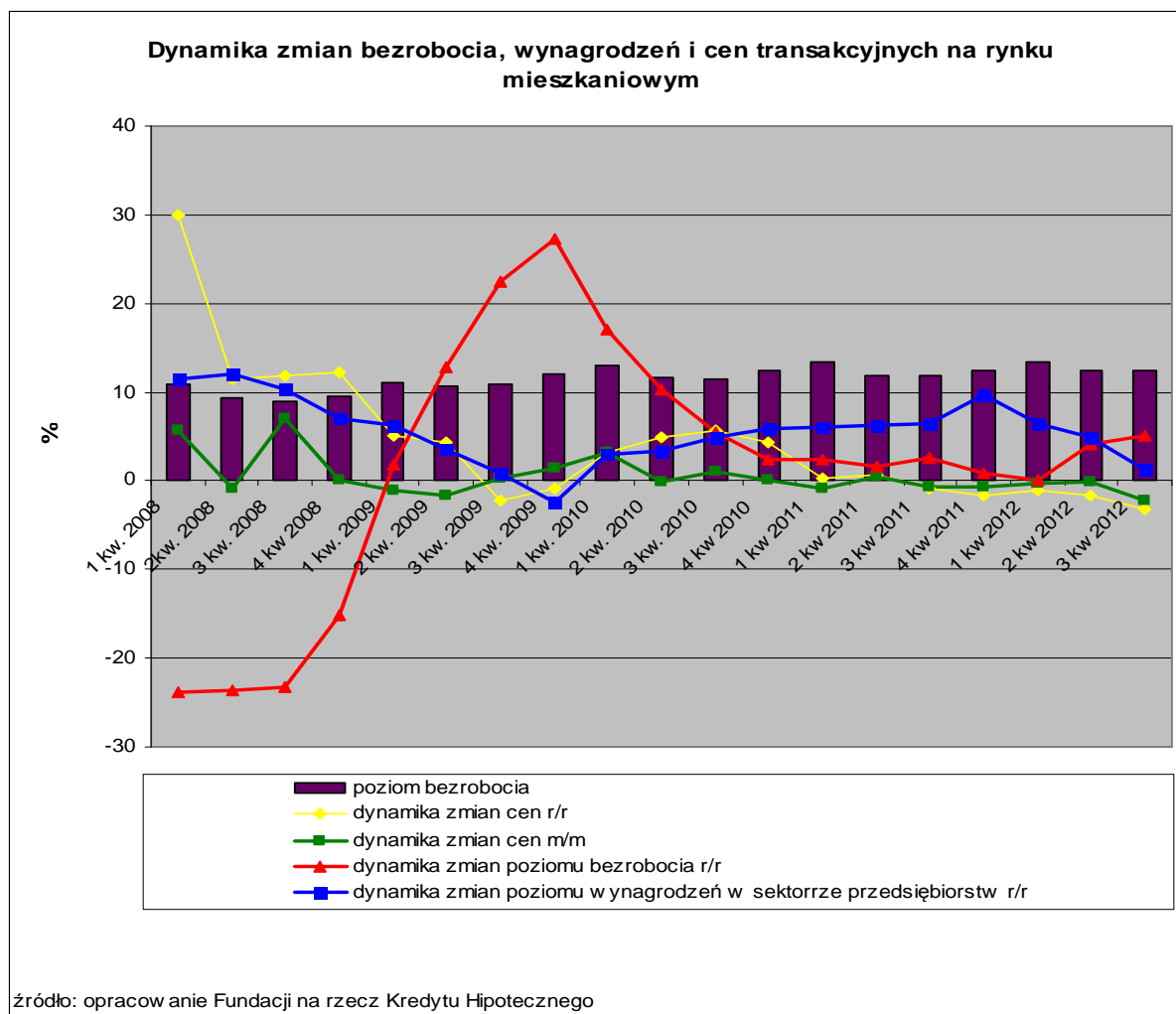
Spadek dynamiki kredytowania hipotecznego w Polsce

Już 2011 rok przyniósł **zatrzymanie wzrostu dynamiki kredytowania** na cele mieszkaniowe i w 2012 r. ten trend był kontynuowany. W ciągu pierwszych 3 kwartałów 2012 r. liczba nowo udzielonych kredytów spadła o około 17% (w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedzającego), zaś ich wartość – spadła o nieco ponad 21%. Wskazuje to na znaczne wyhamowanie dynamiki kredytowania hipotecznego wobec stanu notowanego podczas lat 2006-2010, kiedy to analogiczne wskaźniki wskazywały na wzrosty na poziomie 20-30%. Nie zmienia to jednak faktu, że na koniec 2012 r. stan kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych sięgnął 323 mld zł, zaś na rynku mamy ponad 1,7 miliona czynnych umów kredytowych.



Wśród czynników ekonomicznych, przyczyniających się do spadku dynamiki kredytowania hipotecznego, podkreślić należy fakt stagnacji cen nieruchomości na wciąż wysokim poziomie, co w połączeniu ze słabnącą dynamiką wzrostu przeciętnych płac w

gospodarce i rosnącym bezrobociem, przekłada się na obniżenie dostępności kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. Jednocześnie, ze względu na niepewność co do sytuacji ekonomicznej (w szczególności – perspektyw rynku pracy), dochodzi do zmian w wydatkach konsumpcyjnych gospodarstw domowych oraz spadku popytu na kredyty hipoteczne.

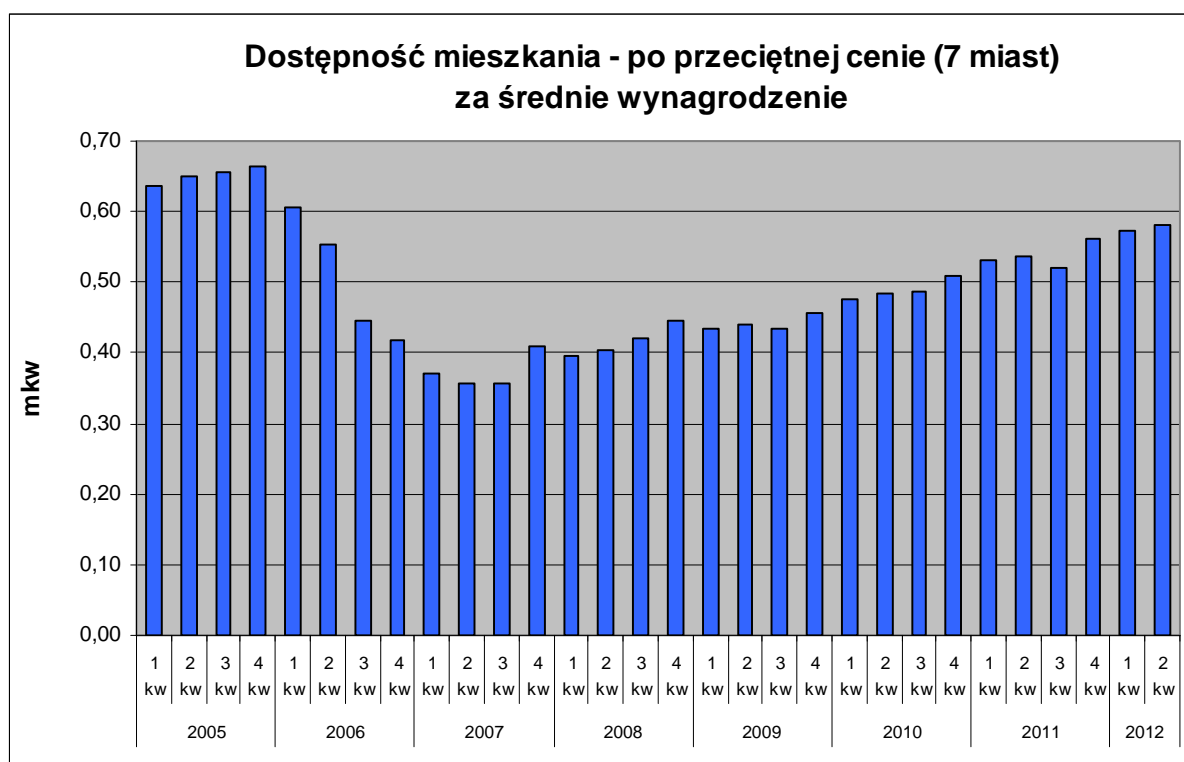


Kredyt hipoteczny – dla większości gospodarstw jedyna szansa na sfinansowanie zakupu mieszkania

Mimo powolnego, ale stałego spadku cen nieruchomości, kredyt hipoteczny pozostaje jedyną możliwością sfinansowania zakupu mieszkania dla większości Polaków.

Obecnie wskaźnik dostępności mieszkań wynosi 0,59 mkw, co oznacza, że **przeciętny klient (w dużym mieście) może kupić za średnie miesięczne wynagrodzenie (pomniejszone o minimum socjalne) nieco ponad pół metra kwadratowego mieszkania.**

Warto podkreślić, że dopiero w 2011 roku indeks wrócił do wartości powyżej 0,5 mkw - ze względu na zahamowanie tempa wzrostu cen mieszkań, a szczytowym okresie boomu mieszkaniowego wynosił zaledwie 0,36 mkw. O bardzo słabej sile nabywczej polskich gospodarstw domowych świadczy fakt, że w krajach Europy zachodniej powyższy wskaźnik kształtuje się na poziomie 2,0-3,5 mkw.



źródło: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Ze względu na mocne rozejście się relacji dochodów do cen nieruchomości, konieczne staje się wsparcie zakupu mieszkania kredytem. **Obecnie klient o średnim wynagrodzeniu przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego na uśrednionych warunkach może sfinansować kredytem średnio zakup około 50 mkw.,** (przed boomem kredytowym było to nawet ponad 70 mkw). Co warto podkreślić, w 2005 r. na sfinansowanie największego dostępnego dla konsumenta mieszkania wystarczał kredyt około 270 tys. zł,



obecnie – dla powierzchni kredytowanego mieszkania o blisko 30% mniejszej – należałoby zaciągnąć kredyt o blisko 20% wyższy!



Dalszy rozwój kredytowania hipotecznego: nie tylko ograniczony popyt, ale też utrudniony dostęp do źródeł kapitału refinansowego.

W najbliższych miesiącach największy wpływ na rozwój rynku kredytowania hipotecznego w Polsce będzie **miał nie tylko popyt ze strony konsumentów, ale także podaż kredytów**. Także w tym obszarze napotykamy na szereg problemów. Po pierwsze – w realiach walki konkurencyjnej o klienta **mocno spada zyskowość kredytów mieszkaniowych** mierzona marżą odsetkową – aktualnie wynosi ona około 1%, zaś dla porównania – w przypadku kredytów konsumpcyjnych wynosi ona około 8%. Ponadto, niepewna sytuacja makroekonomiczna skłania banki do zaostrzania kryteriów oceny zdolności kredytowych, co jeszcze bardziej hamuje – już i tak ograniczony popyt.

Ponadto, istotnym problemem, z którym muszą się mierzyć polskie banki, jest **dostępność kapitałów refinansowych w Polsce**. Jeszcze do 2008 roku banki nie miały żadnych kłopotów z finansowaniem akcji kredytowej – czerpano zarówno w obfitej w Polsce bazy depozytowej, jak i nieomal bez przeszkód sięgano do pożyczek zapewnianych im przez zagraniczne banki-matki. Wybuch kryzysu finansowego zmienił te realia – refinansowanie długoterminowych kredytów finansowych krótkoterminowymi depozytami stało się praktyką mocno krytykowaną przez instytucje nadzoru finansowego (w gremiach UE trwają prace nad znowelizowaniem tzw. Dyrektywy kapitałowej, wprowadzającej znaczące obostrzenia w tym zakresie); ponadto zagraniczne banki znacząco ograniczyły finansowanie akcji kredytowej banków w Polsce. Powyższe zmusza banki albo do ograniczania akcji kredytowej w długim okresie, albo do sięgnięcia po długoterminowe źródła kapitału refinansowego. To drugie wyjście jest w Polsce możliwe dzięki stworzeniu m.in. bezpiecznego rynku listów zastawnych, jednak dotychczas potencjał tego instrumentu nie został w Polsce w pełni zrealizowany.



III. Aktywność banków hipotecznych w Polsce

Emitenci listów zastawnych w Polsce

Podstawy prawne pod rozwój polskiego rynku listu zastawnego zostały stworzone w 1997 r., po uchwaleniu ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Ustawa stworzyła w Polsce system specjalistycznych banków hipotecznych, mających wyłączne kompetencje w zakresie emisji listów zastawnych.

Obecnie w Polsce działają 2 banki hipoteczne: BRE Bank Hipoteczny S.A. oraz Pekao Bank Hipoteczny S.A., będące spółkami-córkami dużych banków uniwersalnych (BRE Bank S.A. oraz Bank Pekao S.A.). **Łączny udział banków hipotecznych w finansowaniu rynku nieruchomości nie przekracza 1%**, ale warto pamiętać, że koncerny, do których one przynależą, mają łącznie ponad 20% udziału w rynku kredytów na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych.

Jakość listów zastawnych – potwierdzona przez agencje ratingowe

U podstaw jakości listów zastawnych leży fakt, że są one podparte wysokiej klasy zabezpieczeniem – w odróżnieniu od np. niezabezpieczonych obligacji bankowych. Zgodnie z ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych, zabezpieczeniem listów zastawnych są hipoteki bądź wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych przez bank hipoteczny podmiotom publicznym. Papiery wartościowe z rodziny „covered bonds” spełniają wszystkie wymagania formułowane przez inwestorów. **To właśnie kryzys wykazał, że list zastawny - jako instrument stabilny, niepowiązany z ryzykiem depozytariuszy - sprostał swojej funkcji, w przeciwieństwie do np. nowoczesnych systemów sekurytyzacyjnych.**

Pozytywna ocena listów zastawnych jest odnotowana przez agencje ratingowe, które w metodologiach ratingu przykładają dużą wagę do bezpieczeństwa instrumentu typu *covered bond*. Należy podkreślić, że przy ocenie listów zastawnych, pod uwagę brane są 3

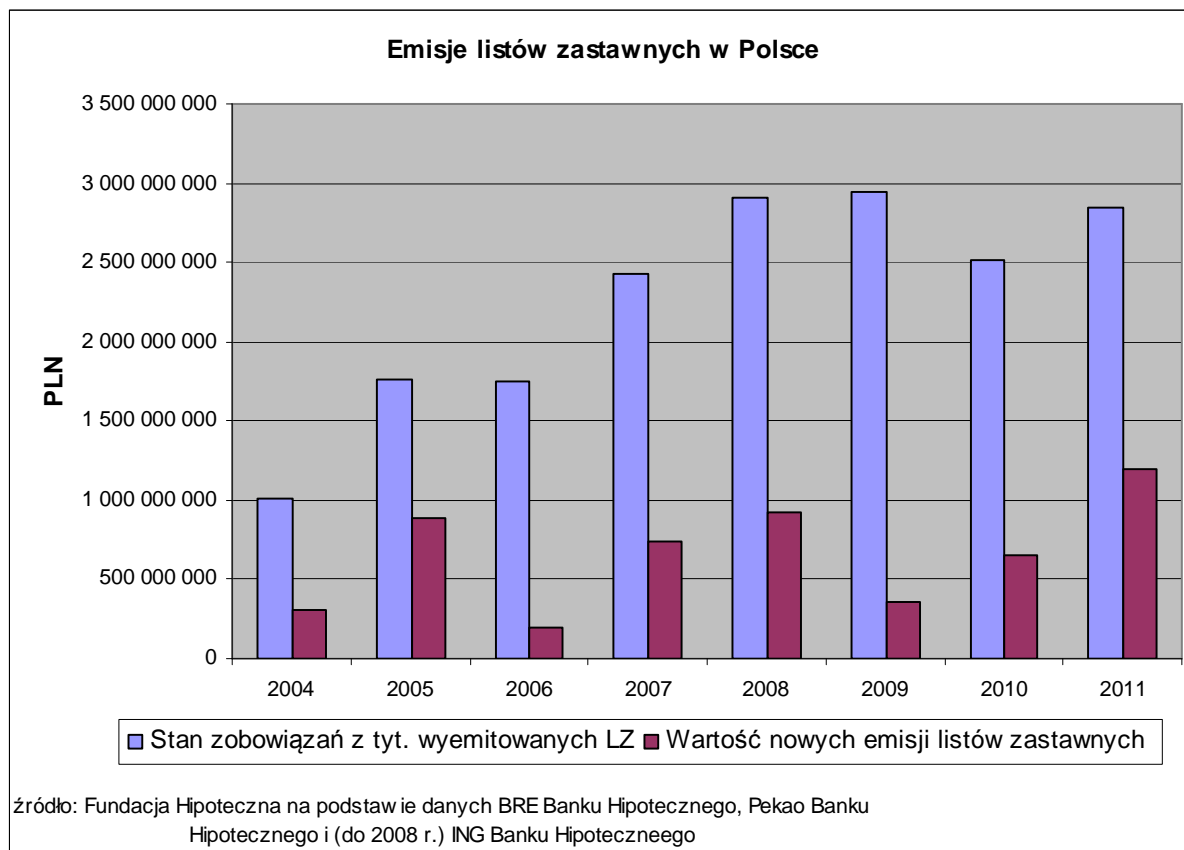


kwestie: rating samego instrumentu, rating emitenta oraz rating kraju. Co do zasady, rating instrumentu finansowego nie może być wyższy od ratingu instytucji finansowej, jednak wyrazem jakości i bezpieczeństwa właśnie listów zastawnych jest fakt, że ocena przyznawana listom zastawnym może przewyższać rating emitenta o 1 stopień. Nadal jednak rating listów zastawnych (tak jak i rating emitenta) jest ograniczany przez poziom ratingu kraju (w przypadku Polski: A/A2). Ostatnie emisje listów zastawnych otrzymały rating A (Fitch)/ Baa2 (Moody's). Konferencja będzie okazją do poznania specyficznych wymagań agencji – uwzględniających doświadczenia kryzysu finansowego.

Dynamika rozwoju rynku listów zastawnych w Polsce

Pierwsze emisje listów zastawnych w Polsce zostały dokonane w 2000 r. Od tego czasu odbyło się blisko 60 emisji na łączną sumę ponad 9 miliardów złotych. Na rynku przeważają emisje hipotecznych listów zastawnych, ale od 2008 r. dokonywane są także emisje publicznych listów zastawnych. W ostatnich latach przeważają pojedyncze emisje dokonywane na kwotę 100-200 milionów złotych, o zapadalności 3-6 lat.

Rynek listów zastawnych w Polsce rozwija się stabilnie, ale nie osiągnął jeszcze znaczących rozmiarów – listem zastawnym refinansowane jest około 0,8% portfela mieszkaniowego. W 2012 r. utrzymuje się wysokie tempo rozwoju rynku – według stanu na początek listopada, dokonano emisji hipotecznych listów zastawnych na łączną kwotę 700 milionów zł; ponadto dokonano także dwóch emisji denominowanych w euro – na łączną kwotę 20 mln euro. Po blisko dwuletniej przerwie, wznowiono także emisje publicznych listów zastawnych - na łączną sumę 250 milionów zł. Ogółem, obecnie w obrocie znajdują się obecnie listy zastawne na łączną kwotę ponad 3 miliardów złotych.



Znaczenie listów zastawnych dla finansowania rozwoju portfela hipotecznego w Polsce

Mimo niewątpliwego rozwoju rynku, który dokonał się w ciągu ostatnich lat, refinansowanie portfela hipotecznego via listy zastawne nie jest jeszcze wystarczająco dobrze rozwinięte w Polsce. Jedynie niecały 1% portfela kredytów mieszkaniowych jest refinansowanych za pośrednictwem listów zastawnych, **podczas gdy np. na Węgrzech wskaźnik ten przekroczył 20%, zaś w Czechach – 40%**. Średnio na rynkach europejskich udział refinansowania za pośrednictwem listów zastawnych wynosi blisko 30%, co wskazuje **na wciąż istniejący potencjał rozwoju tego instrumentu w Polsce.**

Opracowano 12/12/2012

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego