

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 330

Finanse

na rzecz zrównoważonego rozwoju

Gospodarka – etyka – środowisko

Redaktorzy naukowi

Leszek Dziawgo, Leszek Patrzalek



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2014

Redaktor Wydawnictwa: Barbara Majewska

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Barbara Cibis

Łamanie: Beata Mazur

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej www.dbc.wroc.pl,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się
na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie
wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2014

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-460-8

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

Wstęp	11
Marcin Będzieszak: Opłaty za usługi i dochody własne jako źródło finansowania wybranych zadań w miastach wojewódzkich w Polsce	13
Renata Biadacz, Kazimierz Juszczyk: Analiza wykorzystania kolektorów słonecznych do wytworzenia ciepłej wody użytkowej.....	22
Joanna Błach, Anna Doś: Zastosowanie modelu DuPonta w kontekście zarządzania środowiskiem w przedsiębiorstwie – możliwości wykorzystania w praktyce polskich przedsiębiorstw	34
Iwetta Budzik-Nowodzińska: Efektywność ekonomiczna przedsięwzięć inwestycyjnych z zakresu energetyki odnawialnej jako czynnik zrównoważonego rozwoju.....	42
Michał Buszko: Społeczna odpowiedzialność banków giełdowych – korzyści inwestycyjne z tytułu uczestnictwa w RESPECT Index	52
Beata Domańska-Szaruga: Konkurencyjność banków spółdzielczych jako partnerów lokalnych społeczności.....	63
Joanna Działo: Instytucje fiskalne a standardy etyczne w polityce fiskalnej ..	72
Beata Zofia Filipiak: Kierunki i skutki przekształceń lokalnej gospodarki odpadami komunalnymi w świetle zmian ustawowych	80
Monika Foltyn-Zarychta: Koncepcja zmniejszającej się w czasie stopy dyskonta w ocenie efektywności inwestycji publicznych o oddziaływaniach długoterminowych	89
Marzena Ganc, Magdalena Mądra-Sawicka: Wpływy do budżetów gmin przy wprowadzeniu podatku dochodowego w indywidualnych gospodarstwach rolnych	99
Maria Magdalena Golec: Zrównoważony rozwój spółdzielni kredytowych w Polsce w oparciu o zasadę lokalności	108
Karolina Gwarda: Źródła finansowania zakupu zero- i niskoemisyjnych środków transportu publicznego w Polsce	116
Jerzy Gwizdała: Rola Banku Ochrony Środowiska SA w Warszawie w finansowaniu inwestycji w obszarze ochrony atmosfery.....	126
Agnieszka Huterska, Robert Huterski: Wykorzystanie podatku od nieruchomości dla zrównoważonego rozwoju miast na przykładzie Torunia	135
Agnieszka Jachowicz: Główne trendy w polityce podatkowej w krajach Unii Europejskiej w okresie kryzysu	148
Alicja Janusz: Przegląd istniejących i projektowanych rozwiązań w zakresie funduszy restrukturyzacyjnych sektora finansowego w Unii Europejskiej	157

Barbara Karlikowska: Ryzyko środowiska naturalnego a działalność przedsiębiorstw	165
Magdalena Klopott: Mechanizmy finansowania przyjaznego środowisku demontażu statków – fundusz recyklingowy.....	173
Lidia Klos: Wiedza i świadomość ekologiczna studentów	182
Adam Kopiński: Taksonomia i zastosowanie metody Hellwiga w ocenie efektywności funduszy inwestycyjnych	192
Andrzej Koza: Finansowe instrumenty wsparcia samozatrudnienia osób niepełnosprawnych w Wielkiej Brytanii i Polsce	205
Grażyna Leśniewska: Sztuka zrównoważonego życia	214
Agnieszka Lorek: Lokalna polityka energetyczna w zrównoważonym rozwoju gmin śląskich	222
Agnieszka Łukasiewicz-Kamińska: Waluta wirtualna – moda, czy pieniądź przyszłości?.....	231
Ireneusz Miciuła, Krzysztof Miciuła: Energia odnawialna i jej aspekty finansowe jako element zrównoważonego rozwoju Polski	239
Tomasz Piotr Murawski: Ocena działań społecznej odpowiedzialności biznesu – przegląd wybranych metod	248
Marta Musiał: Dylematy zarządzania finansami osobistymi w kontekście koncepcji solidarności międzypokoleniowej.....	258
Bogdan Nogalski, Andrzej Kozłowski: Zarządzanie finansami w samorządzie gminnym wobec wyzwań nowego zarządzania publicznego.....	266
Teresa Orzeszko: Miejsce edukacji finansowej społeczeństwa w strategii społecznej odpowiedzialności biznesu krajowych banków giełdowych w Polsce	274
Agnieszka Parlińska: Wybrane aspekty zadłużania się samorządów gminnych w Polsce	284
Andrzej Parzonko: Przewidywalność i stabilizacja cen mleka jako czynnik zrównoważonego rozwoju gospodarstw rolniczych i przedsiębiorstw przetwórczych.....	293
Monika Pettersen-Sobczyk: Modele biznesowe banków w kontekście koncepcji zrównoważonego rozwoju	301
Dariusz Piotrowski: Wartości islamu a koncepcja zrównoważonego rozwoju	308
Michał Polasik, Anna Piotrowska: Transakcyjne wykluczenie finansowe w Polsce w świetle badań empirycznych.....	316
Adriana Przybyszewska: Determinanty przedsiębiorczości kobiet na przykładzie wybranych krajów	326
Eleonora Ratowska-Dziobiak: Rozwój kanału <i>direct</i> na polskim rynku ubezpieczeń	336
Adam Reczuch: Wykluczenie finansowe osób młodych w perspektywie założenia nowego gospodarstwa domowego	344

Robert Skikiewicz: Bariery w działalności instytucji finansowych na tle zmian sytuacji gospodarczej Polski	352
Beata Skubiak: Wpływ kryzysu finansowego i gospodarczego na rozwój zrównoważony, ze szczególnym uwzględnieniem konsekwencji społecznych.....	361
Sylwia Słupik: Proekologiczne strategie rozwoju przedsiębiorstw województwa śląskiego.....	369
Małgorzata Solarz: Ochrona konsumenta a wykluczenie finansowe stanowiące wynik niewłaściwego zarządzania ryzykiem finansowym codzienności	378
Anna Spoz: E-faktury – nowinka technologiczna czy upowszechniający się sposób dokumentowania transakcji gospodarczych	387
Joanna Stawska: Znaczenie <i>policy mix</i> dla działalności inwestycyjnej przedsiębiorstw w kontekście zrównoważonego rozwoju.....	397
Marek Szturo, Joanna Tomczyk: Rozwój zrównoważony miast jako szansa dla prywatnych inwestycji na przykładzie aglomeracji azjatyckich.....	406
Paulina Szulc-Fischer: Proekologiczne inicjatywy klastrowe	414
Magdalena Ślebocka: Fundusze unijne dla zrównoważonego rozwoju – bariery w pozyskiwaniu i rozliczaniu na przykładzie gmin województwa łódzkiego.....	424
Aneta Tylman: Obszary badań prawno-finansowych zrównoważonego rozwoju – próba identyfikacji	432
Piotr Urbanek: Standardy etyczne polityki wynagradzania kadry kierowniczej w bankach w okresie kryzysu finansowego – próba oceny.....	439
Tomasz Uryszek: Międzypokoleniowa redystrybucja długu publicznego na przykładzie krajów Unii Europejskiej	448
Julia Anna Wachowska: Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce – studium analityczne	458
Damian Walczak: Solidaryzm społeczny a uprawnienia emerytalne grup uprzywilejowanych.....	468
Marcelina Więckowska: Inwestorzy instytucjonalni na rynku inwestycji w energię odnawialną	477
Paweł Witkowski: Ryzyko węglowe – koncepcja i pomiar.....	486
Bogdan Włodarczyk: Tworzenie oferty bankowej z wykorzystaniem bankowości elektronicznej	495
Justyna Zabawa: Zarządzanie kapitałem ludzkim we współczesnych bankach w kontekście ich ekologicznej odpowiedzialności	503
Marika Ziemia, Krzysztof Świeszczak: Reklamy bankowe – między manipulacją a faktyczną potrzebą klientów.....	511

Summaries

Marcin Będzieszak: User charges and own-source revenues as sources of financing selected tasks in voivodeship cities in Poland	21
Renata Biadacz, Kazimierz Juszczuk: Analysis of the use of solar collectors to produce hot water	33
Joanna Blach, Anna Doś: The application of the DuPont model in the context of corporate environmental management – evidence from the Polish companies	41
Iwetta Budzik-Nowodzińska: Economic effectiveness of investments related to the renewable energy sources as a factor of sustainable development...	51
Michał Buszko: Corporate Social Responsibility of stock exchange listed banks – investing profits due to participation in RESPECT Index.....	62
Beata Domańska-Szaruga: Competitiveness of cooperative banks as local community partners	71
Joanna Działo: Fiscal institutions and ethical standards in fiscal policy.....	79
Beata Zofia Filipiak: Directions and consequences of the transformation of local economy of municipal waste in the light of changes in the laws.....	88
Monika Foltyn-Zarychta: The concept of time-declining discount rate in the appraisal of public projects with long-term effects	98
Marzena Ganc, Magdalena Mądra-Sawicka: The proceeds to municipalities with the introduction of income tax in individual farms.....	107
Maria Magdalena Golec: Sustainable development of Polish credit cooperatives based on the principle of localness.....	115
Karolina Gwarda: Sources of funding the purchase of zero- and low carbon means of public transport in Poland	125
Jerzy Gwizdała: The role of the environment protection bank JSC in Warsaw in financing investment in the protection of the atmosphere	133
Agnieszka Huterska, Robert Huterski: Application of property tax in sustainable development of towns with town of Toruń as an example.....	147
Agnieszka Jachowicz: Main trends in tax policy in the European Union states in the times of crisis	156
Alicja Janusz: The review of existing and anticipated solutions for the financial sector restructuring funds in the European Union	164
Barbara Karlikowska: Natural environment risk and activities of enterprises	172
Magdalena Klopott: Financing mechanisms of the environmentally friendly ship dismantling – case of recycling fund	181
Lidia Klos: Environmental knowledge and awareness of students.....	191
Adam Kopiński: Taxonomy and application of Hellwig’s method for assessing the effectiveness of investment funds	204
Andrzej Koza: Financial instruments of disabled people self-employment support in Great Britain and Poland	213

Grażyna Leśniewska: Art of sustainable life	221
Agnieszka Lorek: Local energy policy for the sustainable development of the Silesian communities	230
Agnieszka Łukasiewicz-Kamińska: Digital currency – temporary trend or money of future?	238
Ireneusz Miciuła, Krzysztof Miciuła: Renewable energy and its financial implications as a component of sustainable development of Poland	247
Tomasz Piotr Murawski: An evaluation of Corporate Social Responsibility – review of chosen methods	257
Marta Musiał: Personal finance management dilemmas in the context of intergenerational solidarity concept	265
Bogdan Nogalski, Andrzej Kozłowski: Finance management in commune self-government in the face of challenges of new public management	273
Teresa Orzeszko: Importance of financial education of society in CSR strategy of domestic listed banks in Poland	283
Agnieszka Parlińska: Selected aspects of the indebtedness of municipalities in Poland	292
Andrzej Parzonko: Predictability and price stabilization of milk as a factor in the sustainable development of farms and food processing enterprises	300
Monika Pettersen-Sobczyk: Banks business models in the context of sustainable development concept	307
Dariusz Piotrowski: Values of islam and the concept of sustainable development	315
Michał Polasik, Anna Piotrowska: Empirical studies on transactional financial exclusion in Poland	325
Adriana Przybyszewska: Determinants of entrepreneurship of women based on selected countries	335
Eleonora Ratowska-Dziobiak: Development of the direct channel on the Polish insurance market	343
Adam Reczuch: Financial exclusion of young people in the perspective of establishment of a new household	351
Robert Skikiewicz: Barriers of activity of financial institutions against the background of changes in the economic situation of Poland	360
Beata Skubiak: The impact of economic and financial crisis on sustainable development with focus on social consequences	368
Sylvia Słupik: Ecological strategies for the development of Silesian Voivodeship enterprises	377
Małgorzata Solarz: Consumer protection vs. financial exclusion as a result of incorrect everyday financial risk management	386
Anna Spoz: E-invoices – technological novelty or a spreading method of documenting commercial transactions	396

Joanna Stawska: The importance of policy mix for investment activities of enterprises in the context of sustainable development	405
Marek Szturo, Joanna Tomczyk: Sustainable urban development as an opportunity for private investments on the example of Asian agglomerations.....	413
Paulina Szulc-Fischer: Pro-ecological cluster initiatives	423
Magdalena Ślebocka: EU funds for sustainable development – barriers in obtaining and accounting on the example of municipalities of Łódź Voivodeship.....	431
Aneta Tylman: Areas of legal and financial studies of sustainable development – an attempt to identify.....	438
Piotr Urbanek: Ethical standards of top executive’s remuneration policy in the banking sector during the financial crisis – attempt to assess	447
Tomasz Uryszek: Intergenerational redistribution of public debt. The example of European Union countries	457
Julia Anna Wachowska: Housing loans market in Poland – analytical project	467
Damian Walczak: Social solidarity and the pension rights of privileged groups	476
Marcelina Więckowska: Institutional investors in the renewable energy investment market.....	485
Paweł Witkowski: Carbon risk – concept and measurement	494
Bogdan Włodarczyk: Creation of banking offer using e-banking	502
Justyna Zabawa: Human capital management in contemporary banks, in the context of corporate eco-responsibility	510
Marika Ziemia, Krzysztof Świeszczak: Banking advertising – between a manipulation and a real customer need.....	520

Julia Anna Wachowska

Uniwersytet Szczeciński

RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE – STUDIUM ANALITYCZNE

Streszczenie: Kryzys finansowy z początku XXI w. przyczynił się niewątpliwie do spowolnienia gospodarczego na świecie. Choć pierwsza faza kryzysu Polskę ominęła, w okresach późniejszych nasz kraj doświadczył zaburzeń przejawiających się w wielkościach najważniejszych wskaźników makroekonomicznych. Załamanie na rynku finansowym nie mogło nie wpłynąć na system bankowy, który bardzo często obwiniany jest o spowodowanie światowego kryzysu finansowego. W artykule przeprowadzono analizę rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2009-2013 oraz zbadano m.in. sprzężenie zwrotne między popytem na kredyty mieszkaniowe a wzrostem gospodarczym, a także zależność między kosztem kredytu mieszkaniowego a ceną lokalu mieszkalnego.

Słowa kluczowe: rynek mieszkaniowy, kredyt mieszkaniowy, mieszkaniowy kredyt walutowy.

DOI: 10.15611/pn.2014.330.50

1. Wstęp

Światowy kryzys finansowy z końca pierwszej dekady XXI w. spowodował uwydatnienie przynajmniej dwóch słabości, czerpiącego z neoliberalnego modelu kapitalizmu, współczesnego systemu finansowego: brak efektywnych systemów wczesnego ostrzegania oraz trudności banków z utrzymaniem płynności finansowej [Węclawski 2010, s. 490]. Konsekwencjami tego było finansowe zasilanie instytucji bankowych przez sektor finansów publicznych, zaostrzenie regulacji ostrożnościowych w bankach, a niekiedy i bankructwa wielu z nich.

Kryzys, którego genezy wielu ekonomistów upatruje właśnie w zbyt szerokim dostępie kredytobiorców do kredytów mieszkaniowych przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych i krajach o anglosaskim systemie finansowym do tej pory skutkuje próbami odzyskania stabilności na rynkach finansowych, a w szczególności w systemie bankowym. Próby te są podejmowane m.in. poprzez wprowadzanie w wielu państwach szeregu bankowych przepisów ostrożnościowych.

Mimo że Polskę – ze względu na elastyczną gospodarkę¹, stabilność finansową² oraz członkostwo w strukturach Unii Europejskiej³ – pierwsza faza światowego kryzysu ominęła, to i tak system bankowy został objęty szeregiem obostrzeń, mających uchronić go przed ryzykownymi praktykami zagranicznymi. Należy do nich Rekomendacja S, mająca przyczynić się do stworzenia fundamentów stabilnego finansowania rynku nieruchomości oraz wzmocnić pozycję kredytobiorców w relacjach z bankami [Rekomendacja S, 2013].

Przy obecnie prognozowanym wzroście gospodarczym w ujęciu globalnym wynoszącym ok. 3,7%, inflacji pozostającej na umiarkowanym poziomie [Stupnytska 2014] oraz niskich stopach procentowych charakterystycznych dla *brownfield economies* Polska⁴ w 2014 r. ma być państwem o specyfice makroekonomicznej podobnej do prognozowanej na rynkach rozwiniętych [Kwiatkowska 2014].

Wziąwszy pod uwagę nową formułę Rekomendacji S, a także światowe prognozy dotyczące wskaźników makroekonomicznych, zdolność kredytowa Polaków w najbliższej perspektywie może znacznie wzrosnąć. Dlatego też istotne wydaje się zbadanie stanu polskiego rynku kredytów mieszkaniowych pod kątem podstawowych zależności mogących determinować dostępność tej formy finansowania nieruchomości mieszkaniowych w naszym kraju.

Celem artykułu jest analiza rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2009-2013.

¹ Elastyczność gospodarki polskiej przejawiała się na trzech płaszczyznach: 1) elastyczności przedsiębiorstw – polscy przedsiębiorcy doświadczeni przez ok. 20 lat transformacji byli bardziej konkurencyjni niż przedsiębiorcy z krajów o dojrzałym systemie rynkowym; 2) elastyczności pracowników – polscy pracownicy byli bardziej skłonni akceptować m.in. niższe płace, by dostosować się do wymogów surowszego rynku pracy, niż pracownicy z krajów o dojrzałym systemie rynkowym; 3) elastyczności walutowej – Polska posiada własną walutę, co umożliwiało jej wpływanie na kształtowanie się podaży pieniądza.

² Stabilność finansowa Polski wynikała z:

- mniej rozwiniętego systemu finansowego oraz prowadzenia konsekwentnej polityki finansowej, co przejawiało się choćby większą asekuracyjnością banków w udzielaniu kredytów;
- kontynentalnego (niemiecko-japońskiego) systemu finansowego, który popierał w mniejszym zakresie lub nie uwzględniał instrumentów finansowych o dużym stopniu ryzyka;
- społecznej gospodarki rynkowej, gwarantowanej konstytucyjnie, a mającej swe odzwierciedlenie w ekonomii popytu;
- stabilnych zwyczajów konsumenckich Polaków;
- stosunkowo dużego rynku wewnętrznego Polski oraz powiązań eksportowych z Niemcami;
- stosunkowo niewielkiego zadłużenia (29% polskiego długu) w walutach obcych.

³ Członkostwo w Unii Europejskiej skutkowało:

- transferami z budżetu UE, wpływającymi na wzrost inwestycji publicznych w Polsce;
- atrakcyjnością inwestycyjną Polski, co przyciągało inwestorów zagranicznych i wpływało na wzrost produkcji przemysłowej;
- przenoszeniem (podczas kryzysu) produkcji z krajów tzw. starej Unii Europejskiej do państw takich, jak Polska, gdzie produkcja nie jest tak kosztochłonna.

⁴ Polska wg prognoz, choć zaliczana do krajów rozwijających się, nie będzie wpisywała się w spowolniony dla nich trend gospodarek i jako jedyny kraj z grupy powinna w 2014 r. prezentować rosnący poziom wskaźników krajów rozwiniętych.

2. Metodyka badań i przebieg procesu badawczego

Badaniami empirycznymi został objęty rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce. Zakres czasowy badania dotyczył okresu największych zmian na rynku finansowym w XXI w., czyli od pierwszej fazy kryzysu, tj. 2009 r., do końca 2013 r.

Metodyka badań była oparta na analizie danych zastanych (pochodzących głównie ze źródeł udostępnionych do celów statystyki publicznej) oraz na analizie treści (raportów NBP, GUS, UOKiK oraz artykułów finansowych). Analizą objęto między innymi stan ogólnego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, średnią wartość udzielonych kredytów, liczbę czynnych umów kredytowych, kredyty udzielone zarówno w walucie polskiej, jak i walutach zagranicznych (franku szwajcarskim i euro). W ramach analizy wykazano zależności w skali makro między popytem na rynku mieszkaniowym a wzrostem gospodarczym oraz w skali mezo- lub mikroekonomicznej – między kosztem kredytu mieszkaniowego a ceną mieszkań na rynku.

Podstawą przeprowadzonej analizy były dane dotyczące kredytów mieszkaniowych o różnym stopniu szczegółowości, pozyskane z następujących źródeł:

- Narodowego Banku Polskiego [Raport o inflacji... 2009-2013; Projekcja inflacji... 2013; Sytuacja na rynku kredytów... 2009-2013; Rozwój systemu finansowego... 2009];
- Krajowego Nadzoru Finansowego [Raport o sytuacji banków 2009-2012];
- Związku Banków Polskich [Ogólnopolski raport o kredytach... 2009-2013];
- Głównego Urzędu Statystycznego;
- Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów [Raport dotyczący spreadów 2009].

Zebrane dane były podstawą do przeprowadzenia i uogólnienia na poziomie kraju analizy rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2009-2013.

3. Analiza rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2009-2013

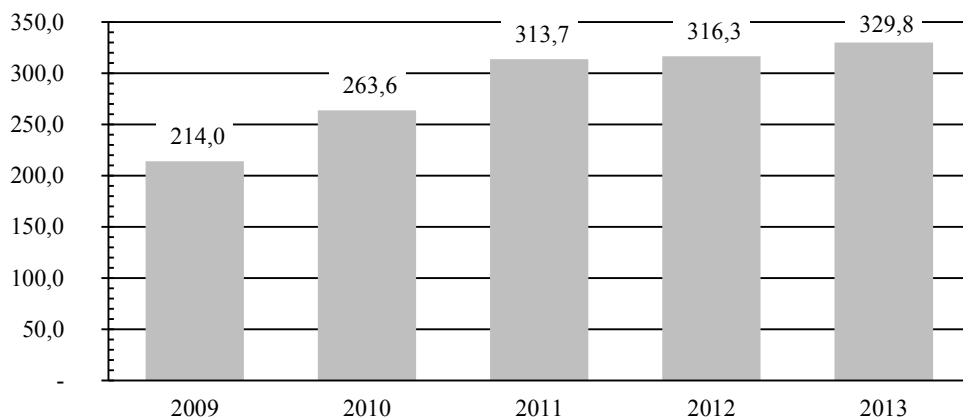
Badany okres był bez wątpienia jednym z najbardziej wymagających dla sektora bankowego w przeszło dwudziestoletniej historii następującej po transformacji gospodarczej Polski nie tylko ze względu na trudną sytuację finansową na rynkach światowych, ale też z powodu rosnących oczekiwań Polaków w zakresie dostępu do własnego mieszkania⁵, pokrywającymi się z tego typu oczekiwaniami w innych krajach [Półtorak 2009, s. 477].

Analizując dynamikę wzrostu polskiego rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2009-2013, należy zauważyć, że średniorocznie przyrastała ona w okresie 5 lat o ok. 11,82% w skali roku⁶, stanowiąc w 2009 r. 214 mld PLN w ogólnej kwocie

⁵ Choć relacja wolumenu kredytów mieszkaniowych sięgała w Polsce na początku 2009 r. 18,3% całości sumy bilansowej polskiego sektora bankowego [Rozwój systemu finansowego... 2009].

⁶ Biorąc pod uwagę okres poprzedzający wybuch obecnego kryzysu finansowego, należy stwierdzić, że w latach, na które przypadała największa ekspansja kredytowa banków, tj. 2005-2008, dynamika wzrostu ogólnego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wynosiła w Polsce ok. 55% w skali roku [www.nbp.pl]

zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych, a w 2013 r. 329,85 mld PLN (rys. 1). Największy wzrost łącznej wartości długu odnotowano w latach 2009-2010 (z poziomu 214 mld PLN do 263,6 mld PLN) wyniósł w badanym okresie 50,1 mld PLN, co wskazuje na jego ok. 23,18% dynamikę. Najmniejsza dynamika wzrostu całkowitego zadłużenia w latach 2009-2013 wyniosła 0,84%, co stanowiło wzrost o 2,6 mld PLN w 2012 r. w stosunku do roku poprzedniego.



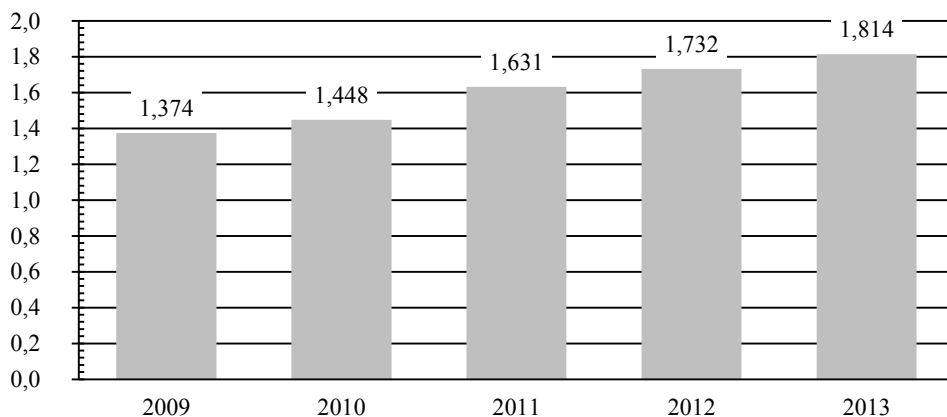
Rys. 1. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN) w latach 2009-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ogólnopolski raport o kredytach... 2009-2013].

Wzrost dynamiki w badanym okresie w Polsce był charakterystyczny także dla liczby czynnych umów kredytowych. Na rys. 2 przedstawiono stronę popytową rynku kredytów mieszkaniowych w postaci czynnych umów kredytowych⁷, których liczba w badanym okresie 2009-2013 rosła średniorocznie o 7,24%, tj. o ok. 0,5 mln sztuk. Dynamikę wzrostu liczby czynnych umów kredytowych w badanym pięcioletniu odnotowano na poziomie 32% (od 1,37 mln sztuk do 1,81 mln sztuk), w tym największy, wynoszący 12,64%, przyrost odnotowano w 2011 r. w stosunku do 2010 r., a najmniejszy – wynoszący 5,39% i 6,19% – odpowiednio w latach 2009-2010 i 2011-2012. Załamanie popytu na kredyty mieszkaniowe w latach 2009-2010 i 2011-2012 było powiązane ze zmianami koniunkturalnymi, tj. rosnącymi stopami procentowymi (oraz – co za tym idzie – oprocentowaniem kredytu mieszkaniowego (zob. rys. 5)), a więc i kosztami kredytu, jak również z wejściem na początku 2011 r. Rekomendacji S, zaostrożającej restrykcje kredytowe i zwiastującej zbliżający się koniec programu „Rodzina na swoim” [Rekomendacja S... 2011].

Stosunkowo niewielka dynamika wzrostu całkowitego zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów, jak też stabilny przyrost liczby czynnych umów kredytowych

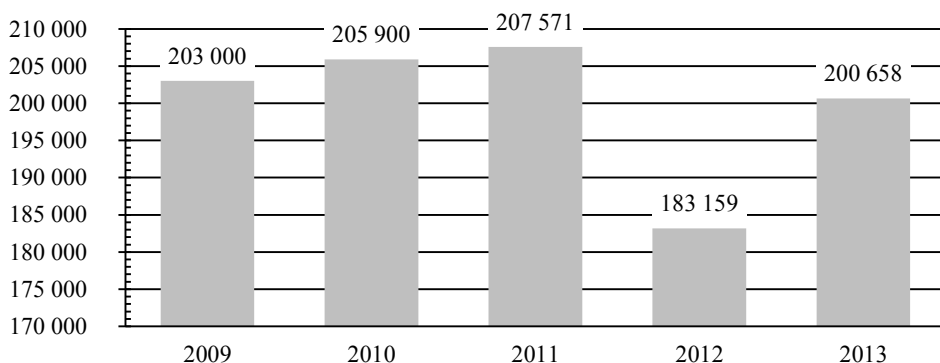
⁷ Popyt na kredyty mieszkaniowe, mierzony ilością czynnych umów kredytowych, obrazuje stopień zainteresowania kredytami mieszkaniowymi w Polsce.



Rys. 2. Liczba czynnych umów kredytowych (w mln sztuk) w latach 2009-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ogólnopolski raport o kredytach... 2009-2013, s. 2-3; Raport o sytuacji banków w: 2009, 2010, 2011, 2012].

(charakteryzujące badane pół dekady w Polsce) miały swoje przełożenie na średnią wartość udzielanego kredytu, która zmalała o 1,15% w 2013 r. w stosunku do 2009 r. (odpowiednio 200,7 tys. PLN i 203 tys. PLN, o 2,3 tys. PLN) (rys. 3). Okresem o ujemnej dynamice średniej wartości udzielonego kredytu mieszkaniowego o 11,76% były lata 2011-2012 (spadek z 207,5 tys. PLN do 183 tys. PLN, o 24,4 tys. PLN). Spadek średniej wartości udzielonego kredytu mieszkaniowego mógł wynikać z ogólnego obniżenia popytu na kredyty mieszkaniowe – szczególnie w walutach obcych, co w sposób bezpośredni wynikało z utrzymującego się na najwyższym od lat poziomie franka szwajcarskiego, jak też dostrzegalnych już pierwszych oznak

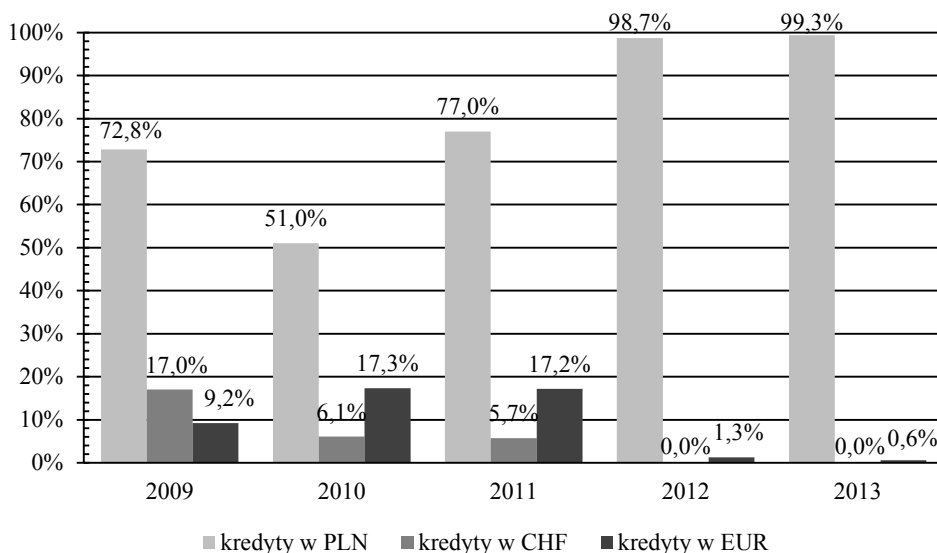


Rys. 3. Średnia wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego ogółem (w PLN) w latach 2009-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ogólnopolski raport o kredytach... 2009-2013, s. 2-3; Sytuacja na rynku kredytów... 2009-2013; Raport o sytuacji banków w: 2009, 2010, 2011, 2012].

dekoniunktury w polskiej gospodarce (a w jej wyniku: wzrost podaży nowych mieszkań obserwowany od połowy 2010 r. [www.nbp.pl] oraz coraz trudniej dostępny kredyt mieszkaniowy).

Znając wielkość popytu rynku kredytów mieszkaniowych, całkowity stan zadłużenia z tytułu tych kredytów oraz średnią wartość udzielonego kredytu mieszkaniowego w latach 2009-2013 w Polsce, należy zwrócić uwagę na strukturę udzielonych kredytów mieszkaniowych w tym okresie. Na rys. 4 przedstawiono, jak kształtowała się struktura wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce. W analizowanym pięcioleciu dominowały nowo udzielone kredyty w polskiej walucie, które szczególnie w 2012 i 2013 r. osiągnęły odpowiednio 98,7% i 99,4% wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Przyczyną tej przewagi kredytów złotych była nowelizacja Rekomendacji S, która przyczyniła się do prowadzenia bardziej restrykcyjnej polityki kredytowej przez banki komercyjne, jak również niepewna sytuacja gospodarcza w Polsce i na rynkach światowych. Chętnie zaciągane przed 2008 r. kredyty mieszkaniowe we franku szwajcarskim w 2012 i 2013 r. całkowicie zniknęły z portfela wszystkich udzielonych kredytów w Polsce, a kredyty w euro zostały znacznie ograniczone (odpowiednio 1,3% i 0,6% udziału w wartości portfela nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych).

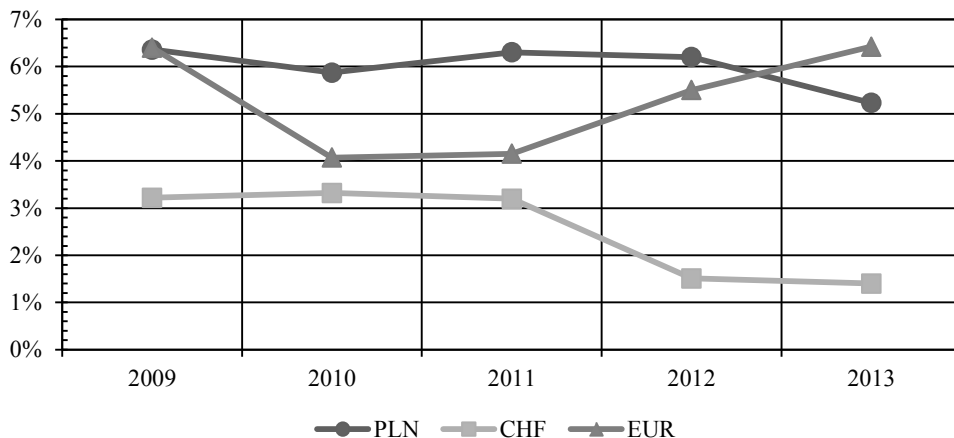


* Różnicę pomiędzy całym portfelem nowo udzielonych kredytów a sumą kredytów w PLN, CHF i EUR stanowią nowo udzielone kredyty w innych walutach obcych niewyszczególnionych na rys. 4, np. kredyty w USD.

Rys. 4. Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w podziale na waluty w latach 2009-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ogólnopolski raport o kredytach... 2009-2013, s. 2-3; Raport dotyczący spreadów... 2009].

W gospodarce wolnorynkowej występuje silna zależność o charakterze zwrotnym pomiędzy rynkiem nieruchomości mieszkaniowych a ogólną sytuacją gospodarczą kraju [Iwanicz-Drozdowska i in. (red.) 2013, s. 171-173]. Jednakże za siłę wpływu gospodarki są odpowiedzialni konsumenci i ich dochody oraz koniunktura wiążąca się z popytem mieszkaniowym [Iwanicz-Drozdowska i in. (red.) 2013, s. 171-173]. Jak wynika z analizy, popyt reprezentowany przez liczbę czynnych umów mieszkaniowych miał w okresie 2009-2013 (a także w latach wcześniejszych) dynamikę dodatnią (rys. 2), co przełożyło się bezpośrednio na wzrost ceny mieszkań (przedstawione w badaniu na rys. 6 jako średnia cena transakcyjna mieszkania w Warszawie za 1 metr kwadratowy). Z danych Narodowego Banku Polskiego i Głównego Urzędu Statystycznego wynika odwrotnie proporcjonalna zależność między kosztem pozyskania kredytu na cele mieszkaniowe a cenami mieszkań – wraz z malejącym kosztem pozyskania kredytu (rys. 5) rosną na skutek większej dostępności pieniądza ceny nieruchomości mieszkaniowych i odpowiednio wraz z rosnącym kosztem pozyskania kredytu spadają ceny nieruchomości mieszkaniowych (rys. 6).



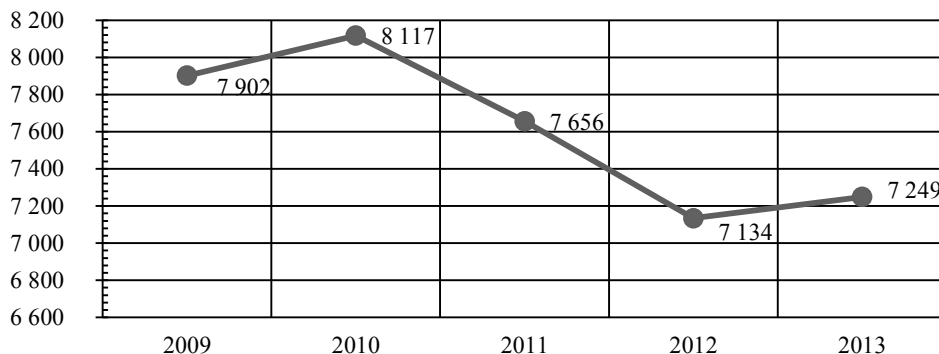
Rys. 5. Średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w Polsce w latach 2008-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.kred.pl i www.bankier.pl oraz www.ehipoteka.com.pl i www.stat.gov.pl; Raporty o inflacji... 2009-2013; Raporty o sytuacji banków w: 2009, 2010, 2011, 2012].

Analiza porównawcza przeprowadzona w okresie 2009-2013 w Polsce na danych zaprezentowanych na rys. 5 i 6 potwierdziła odwrotnie proporcjonalną zależność między kosztem kredytu mieszkaniowego denominowanym w PLN (stanowiącym większość, bo w 2013 r. aż 99,4% rynku) a ceną mieszkania.

Zależność ta była szczególnie dobrze uwidoczniiona w trzech okresach w przedziale czasu 2009-2013 objętym badaniem, z których pierwszy trwał od 2009 do 2010 r. – kiedy średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w Polsce dla kre-

dytów wyrażonych w PLN spadało o ok. 0,5 p.p. z poziomu 6,36% do 5,87% (rys. 5); w tym samym czasie doszło do wzrostu dynamiki o 2,72% ceny mieszkania w Warszawie z poziomu 7902 PLN/m² do 8117 PLN/m² (rys. 6).



Rys. 6. Średnia cena transakcyjna za metr kwadratowy mieszkania w Warszawie (w PLN) w latach 2009-2013

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Ogólnopolski raport o kredytach... 2009-2013, s. 2-3].

Podobnie wyglądał poziom kosztów kredytu mieszkaniowego i cen nieruchomości mieszkaniowych w okresie 2012-2013 – kiedy średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w Polsce dla kredytów wyrażonych w PLN spadło o ok. 1 p.p. z poziomu 6,20% do 5,23% (rys. 5); w tym samym okresie (2012-2013) doszło do wzrostu dynamiki średniej ceny mieszkania za 1 metr kwadratowy w Warszawie o 1,61% z poziomu 7134 PLN/m² do 7249 PLN/m² (rys. 6). W latach 2010-2011 średni koszt kredytu mieszkaniowego wyrażony w PLN wzrósł z 5,87% do 6,3%, co wskazuje na wzrost o 0,43 p.p. (rys. 5). W tym przedziale czasowym doszło do spadku dynamiki średniej ceny mieszkania za metr kwadratowy o ok. 5,7% z poziomu 8117 PLN/m² do 7656 PLN/m² (rys. 6).

Jedynymi spośród badanych okresów, których wyniki odbiegały od poddanej weryfikacji odwrotnie proporcjonalnej zależności między kosztem kredytu (średnie oprocentowanie kredytu mieszkaniowego (rys. 5)) a ceną mieszkania (średnia transakcyjna cena mieszkania za 1 metr kwadratowy w Warszawie (rys. 6)), były lata 2011-2012. W tym czasie relacja między kosztem kredytu a ceną mieszkania w Polsce była wprost proporcjonalna (obie wielkości mały). Mogło to wynikać z faktu wejścia Polski w fazę spowolnienia gospodarczego oraz będącej odpowiedzią Komisji Nadzoru Finansowego na tę dekonjunkturę nowej Rekomendacji S, która wchodząc w życie na początku 2011 r., wymusiła na bankach komercyjnych zaostrożenie polityki kredytowej.

4. Wnioski

Przeprowadzona analiza rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2009-2013 wskazuje na to, że był to czas dużej niepewności zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej. Jednak w końcowym okresie (2012-2013) można zauważyć tendencję do stopniowego umożliwiania kredytobiorcom zaciągania zobowiązań kredytowych, czego skutkiem było obniżenie średniej ceny za 1 metr kwadratowy mieszkania w Warszawie z 7902 PLN/m² do 7249 PLN/m² (rys. 6).

W latach 2009-2013 można było zaobserwować pierwsze pozytywne skutki bardziej liberalnej polityki Narodowego Banku Polskiego, która wpłynęła na zwiększenie średniej kwoty zaciągniętego kredytu mieszkaniowego o ok. 20 000 PLN (lata 2012-2013) oraz zwiększenie popytu na kredyt mieszkaniowy o ok. 4,3% w 2013 r. w stosunku do 2012 r. Powiększający się popyt przyczynił się do poprawy koniunktury gospodarczej Polski w ostatnim okresie. Dla sytuacji polskiego rynku kredytów mieszkaniowych od 2009 do 2013 r. istotne były także informacje ze świata o powolnym niwelowaniu skutków kryzysu, o czym świadczy choćby poziom wzrostu globalnego, stabilna inflacja oraz wysokość stóp procentowych na największych rynkach światowych – w krajach rozwiniętych, tj. USA, Wielkiej Brytanii czy Niemiec.

Analizując rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2009-2013, należy także wziąć pod uwagę kolejną zmianę w Rekomendacji S, która w całości ma wejść w życie od połowy 2014 r. (a jej założenia dotyczące np. wysokości wkładu własnego kredytu mieszkaniowego mają być zmieniane i wprowadzane sukcesywnie w ciągu najbliższych lat).

W wyniku dokonanej analizy w latach 2009-2013 można sądzić, że po ostatnich pięciu latach niepewności na świecie i na rynku polskim będzie można się spodziewać, iż przez najbliższe miesiące 2014 r. banki komercyjne będą oferowały dogodne warunki kredytowe dla kredytobiorców kredytów mieszkaniowych (co jeśli zostanie dobrze spożytkowane, będzie miało przełożenie na przyspieszenie wzrostu gospodarczego Polski).

Literatura

- Iwanicz-Drozdowska M., Jaworski W.L., Szelałowska A., Zawadzka Z. (red.), *Bankowość. Instytucje, operacje, zarządzanie*, Poltext, Warszawa 2013.
- Kwiatkowska M., *W 2014 r. Polska wyróżni się na tle rynków wschodzących*, „Dziennik Gazeta Prawna” 26.01.2014.
- Półtorak B., *Analiza potencjału polskiego rynku kredytów mieszkaniowych kredytów hipotecznych w latach 2005-2008*, [w:] *Finanse 2009 – Teoria i praktyka. Bankowość*, Brzozowska K., Flejterski S. (red.) Ekonomiczne Problemy Usług nr 38, Zeszyty Naukowe nr 548, Szczecin 2009.
- Stupnytska A., *Goldman Sachs: Światowa gospodarka będzie przyspieszać*, „Dziennik Gazeta Prawna” 25.01.2014.

Węclawski J., *Etyczne i społeczne aspekty kryzysu finansowego*, [w:] *Bankowość a kryzys na rynkach finansowych*, Janc A. (red.), Zeszyty Naukowe nr 140, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2010.

Raporty, sprawozdania

<http://www.nbp.pl/> (4.02.2014).

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach nieruchomości, Związek Banków Polskich AMRON-SARFiN, Warszawa od 2009 do 2013, <http://zbp.pl/raporty/raport-amron-sarfin> (15-20.03.2014).

Projekcja inflacji i wzrostu gospodarczego Narodowego Banku Polskiego na podstawie modelu NEC-MOD, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2013, http://nbp.pl/polityka_pieniezna/dokumenty/raport_o_inflacji/necmod_marzec_2013.pdf (2.04.2014).

Raport dotyczący spreadów, Departament Polityki Konsumenckiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2009, <http://www.uokik.gov.pl/raporty2.php> (14-16.03.2014).

Raport o inflacji Narodowego Banku Polskiego, Rada Polityki Pieniężnej, Warszawa od 2009 do 2013, http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/polityka_pieniezna/dokumenty/raport_o_inflacji.html (2.02-02.04.2014).

Raport o sytuacji banków w: 2009, 2010, 2011, 2012 roku, A. Kotowicz (red.), Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2010 do 2013, <https://www.knf.gov.pl/index.html> (2.02-02.04.2014).

Rozwój systemu finansowego w Polsce, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2009, <http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/systemfinansowy/rozwoj.html> (20.02-02.04.2014).

Sytuacja na rynku kredytów. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, Narodowy Bank Polski, Warszawa od 2009 do 2013, <http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/systemfinansowy/kredytowy.html> (16-20.03.2014).

Akty prawne

Rekomendacja S – dotycząca drobnych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2011, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18-01-2011_tcm75-25296.pdf (2.02-20.03.2014).

Rekomendacja S – dotycząca drobnych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa 2013, http://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013_tcm75-34880.pdf (2.02-20.03.2014).

Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, DzU z 2012, poz. 1376, z późn. zm.

HOUSING LOANS MARKET IN POLAND – ANALYTICAL PROJECT

Summary: The financial crisis has deeply affected the world economic situation. Although Poland was not affected by the first phase of the crisis (2008-2011), it has experienced the slowdown in later stages. The economic downturn had to affect the banking system, which is very often blamed for causing the global financial crisis. The purpose of the article is to analyse housing loans market in Poland in the 2009-2013 period. The article examines a relationship between financial indicators e.g. demand for housing loans and economic growth; cost of housing loan and the price of houses etc.

Keywords: housing market, housing loan, foreign currency housing loan.