

# Charakterystyka rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii latach 2003–2017

Characteristics of the housing loan market in Poland and Great Britain in 2003–2017

## Tomasz Lechowicz

Wyższa Szkoła Biznesu – National Louis University z siedzibą w Nowym Sączu  
<https://orcid.org/0000-0001-7825-1297>

## Abstrakt

Banki wpływają na wzrost gospodarczy kraju i na kształt ładu społeczno-gospodarczego. Efektywnie działające banki poprawiają dobrobyt materialny (położenie społeczeństwa), zwiększają dobrobyt konsumentów (pozwalając na korzystniejszy rozkład zakupów w czasie) i przyczyniają się do wzrostu produkcji i wydajności w całej gospodarce. W warunkach gospodarki rynkowej system finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest szczególnie ważnym czynnikiem jej funkcjonowania i rozwoju. Mimo różnych nowych mechanizmów i sposobów finansowania inwestycji na rynku mieszkaniowym, najważniejszym jego instrumentem jest wciąż kredyt hipoteczny, a co za tym idzie sektor bankowy. Dostępność mieszkaniowego kredytu hipotecznego jest jedną z podstawowych determinant koniunktury na rynku mieszkaniowym.

## Korespondencja (Correspondence)

dr Tomasz Lechowicz  
Wyższa Szkoła Biznesu – National Louis University z siedzibą w Nowym Sączu  
ul. Zielona 27, 33-300 Nowy Sącz, Polska  
tel.: +48 18 449 91 00  
e-mail: [tlechowicz@wsb-nlu.edu.pl](mailto:tlechowicz@wsb-nlu.edu.pl)

## Słowa kluczowe

bank, kredyt mieszkaniowy, rynek nieruchomości, rynek kredytów mieszkaniowych

## Informacja o artykule (Article info)

Otrzymano (Received): 25.07.2023  
Przyjęto do druku (Accepted): 18.07.2024  
Opublikowano (Published): 18.07.2024

## Licencja (License)

© by Autor (Author). Udostępnione na podstawie Międzynarodowej Licencji Publicznej Creative Commons CC-BY-SA 4.0

## 1. Wstęp

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i rynek kredytów hipotecznych są ze sobą ściśle powiązane. Liczba i wartość udzielonych kredytów hipotecznych wpływają na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Nadmierne zadłużenie gospodarstw domowych niesie jednak określone ryzyko dla stabilności sektora bankowego i stabilności rynku nieruchomości mieszkaniowych. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

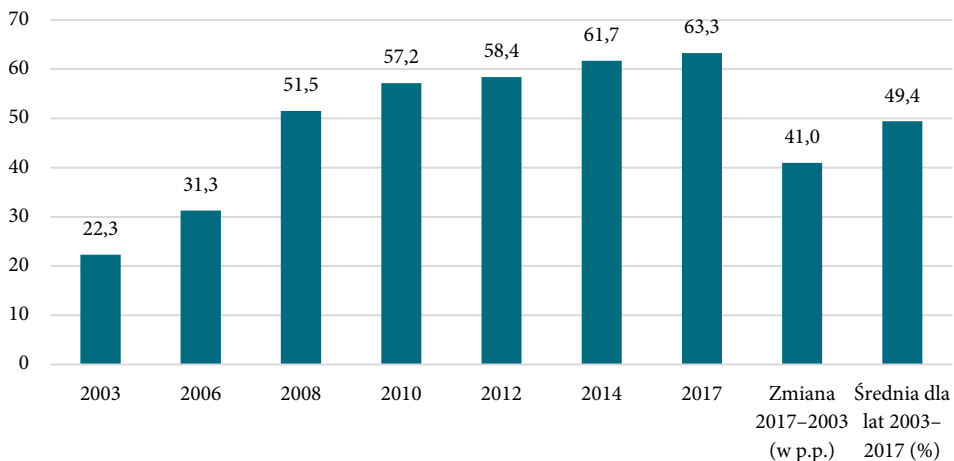
charakteryzuje się szerokimi powiązaniem gospodarczymi oraz silnie reaguje na zmiany stóp procentowych niezależnie od tego, czy występują one w długim, czy w krótkim okresie.

Zadłużenie gospodarstw domowych jest definiowane jako zbiór wszystkich zobowiązań, które wymagają zapłaty kwoty głównej i odsetek przez gospodarstwa domowe wierzycielom w określonym czasie (Wiśniewska, 2017). Wysokie zadłużenie gospodarstw domowych ma poważne implikacje makroekonomiczne przejawiające się w szczególności w zwiększonej wrażliwości na wahania stóp procentowych, dochodów czy cen aktywów. Może ono stać się również bezpośrednim źródłem negatywnych szoków dla poszczególnych gospodarek (Debelle, 2004).

Autor przeprowadził badania dotyczące rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i Wielkiej Brytanii. Rynki te w obu krajach różnią się znacząco; rynek nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii jest lepiej rozwinięty niż w Polsce. Celem artykułu jest przedstawienie koniunktury na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017.

## 2. Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2003–2017

Polska to kraj, w którym począwszy od transformacji rynkowej gospodarstwa domowe charakteryzowały się bardzo małym udziałem zadłużenia w relacji do dochodu rozporządzalnego, ale z roku na rok udział ten stale wzrastał (rysunek 1). W badanym okresie (2003–2017) najwyższy udział zadłużenia w rocznym dochodzie rozporządzalnym gospodarstwa domowego, wynoszący 63,3%, odnotowano w roku 2017, zaś najmniejszy – 22,3% – w 2003 roku. Na rysunku 1 przedstawiono zadłużenie gospodarstw domowych w Polsce z tytułu kredytów mieszkaniowych w latach 2003–2017.



Rysunek 1. Zadłużenie hipoteczne gospodarstw domowych jako % dochodu rozporządzalnego w Polsce w latach 2003–2017

Źródło: opracowanie własne na podstawie KNF, 2018.

Finansowaniem nieruchomości mieszkaniowych kredytami hipotecznymi w Polsce zajmują się głównie duże banki uniwersalne. Są to banki posiadające sieć oddziałów obejmującą obszar całego kraju. Według raportu Komisji Nadzoru Finansowego z 2017 roku finansowanie nieruchomości mieszkaniowych w Polsce zostało zdominowane przez trzy banki: PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao, Santander (KNF, 2017).

Wysokość produktu krajowego brutto (PKB) informuje o poziomie produkcji i nakładów na inwestycje, m.in. w sektorze nieruchomości mieszkaniowych. Ze względu na wysoką kapitałochłonność, inwestycje te są istotnym elementem ogólnego popytu inwestycyjnego. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę przede wszystkim na inwestycje mieszkaniowe, które rosną w długim okresie wraz ze wzrostem dochodu narodowego i popytu mieszkaniowego. W gospodarkach o niskim PKB ich poziom wynosi do 10% PKB i rośnie wraz ze wzrostem PKB nawet do 30% (Łaszek, 2006, s. 12). Tempo wzrostu PKB było szczególnie wysokie w latach 1996–1997, a także od 2004 roku, tj. od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, do roku 2007. W kolejnych latach nastąpiło spowolnienie dynamiki PKB i ponowny szybszy wzrost w latach 2010–2011. Kolejne spowolnienie i odbicie miało miejsce w latach 2014–2015 oraz w roku 2017.

Analizując rynek nieruchomości mieszkaniowych i rynek kredytów mieszkaniowych, można zauważyć relację pomiędzy wzrostem gospodarczym a cenami kredytów i mieszkań. Badania wskazują, że spowolnienie gospodarcze powiązane z załamaniem na rynku nieruchomości i rynku kredytów mieszkaniowych może przyczynić się do pogłębienia recesji (Agnello, Schuknecht, 2009, s. 61). Inwestycje mieszkaniowe odgrywają wtedy istotną rolę w tworzeniu PKB, przy dużym udziale osób zatrudnionych w budownictwie oraz silnej ekspansji kredytów mieszkaniowych. To z kolei prowadzi do rosnącego zadłużenia hipotecznego gospodarstw domowych. Pogorszenie się sytuacji na rynku nieruchomości ogranicza wtedy aktywność zarówno poprzez spadek nakładów inwestycyjnych, jak i ograniczenie konsumpcji i wzrost bezrobocia, zagrażając stabilności finansowej.

W 1996 roku w Polsce stopa bezrobocia wynosiła 12,4%, jednak w 2000 roku wzrosła do 16,1% i miała tendencję rosnącą aż do 2004 roku. Wówczas niemal co piąty Polak w wieku produkcyjnym pozostawał bez pracy (19%). W 2005 roku, po otwarciu granic przez Unię Europejską, wielu Polaków wyjechało z kraju w poszukiwaniu pracy. Stopa bezrobocia spadła wtedy do 17,7%, by w kolejnym roku osiągnąć wartość 13,8%. W 2008 roku odnotowano wprawdzie niską stopę bezrobocia w Polsce (7,1%), jednak kryzys finansowy z 2008 roku spowodował zmiany na rynku pracy, pojawiły się masowe zwolnienia pracowników, co przełożyło się na jej wzrost do 9,6% w latach 2010–2011 oraz 10,4% w 2013 roku. Zmniejszenie stopy bezrobocia nastąpiło w 2014 roku i wyniosło 9,2%. Od tego czasu stopa bezrobocia systematycznie spadała, by w 2017 roku osiągnąć wartość 6,6% (rysunek 2).

Kształtowanie się poszczególnych ryzyk występujących w otoczeniu podmiotu wpływa na indywidualne ryzyko kredytowe, na zdolność kredytobiorcy do spłaty zadłużenia w założonym czasie i w walucie umowy kredytowej. Do najważniejszych czynników tej grupy ryzyka zaliczyć należy inflację, czyli ryzyko siły nabywczej. Inflacja jest jednym ze źródeł ryzyka związanego z prawdopodobieństwem wystąpienia różnic pomiędzy zakładanym poziomem inflacji (jest to tzw. inflacja oczekiwana wynikająca z analiz inwestycyjnych) a inflacją rzeczywistą (Czerkas, 2003).

Czynnikiem istotnym z punktu widzenia prawidłowego funkcjonowania i perspektyw rozwoju rynku mieszkaniowego jest względna stabilizacja makroekonomiczna, zwłaszcza zaś zrównoważone tempo wzrostu gospodarczego i niska inflacja. W wyniku inflacji siła nabywcza środków pieniężnych oraz aktywów posiadanych przez inwestorów maleje. Ponadto inflacja często powoduje zmianę:

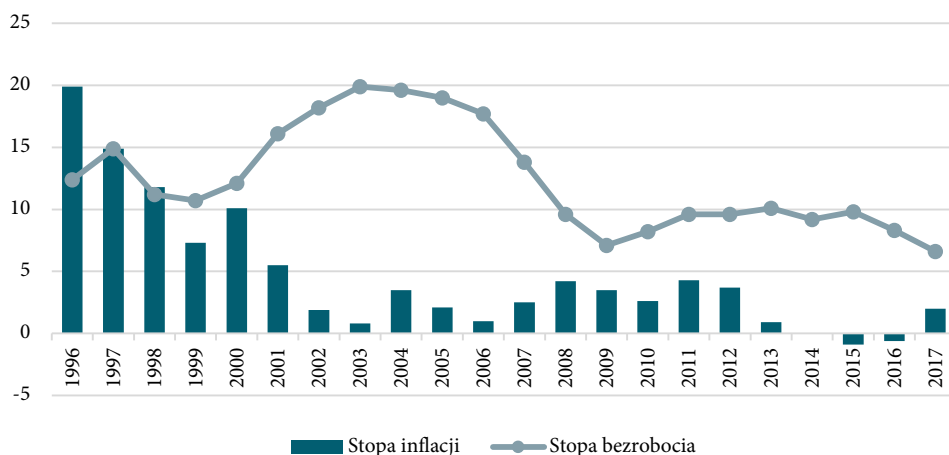
- płaconych przez najemców czynszów;
- stopy procentowej – wzrost stóp procentowych powoduje wzrost kosztów obsługi długu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości zarówno mieszkaniowych, jak i komercyjnych, prowadząc między innymi do spadku popytu na mieszkania. Zmiany stóp procentowych (np. ich podwyższenie) jako czynnik ryzyka finansowego powodują ograniczenia w dostępności kredytu hipotecznego, ujemnie wpływając na popyt na nieruchomości (Fisher, Martin, 1995; cyt. za: Bryx, 2001, s. 138);
- kursu walutowego – stabilność kursu walut danego kraju z punktu widzenia makro dotyczy ryzyka kursowego. Należy go zakwalifikować jako jedno ze źródeł ryzyka makroekonomicznego oraz źródło ryzyka finansowego i kredytowego, bowiem wszelkie zmiany kursu walutowego lub dewaluacja waluty dochodów w stosunku do waluty kredytu powoduje problemy finansowe związane z obsługą kredytu hipotecznego (Misztal, 2004, s. 35–52);
- aktywności gospodarczej kraju i regionu.

W Polsce w latach 1996–2001 czynnikiem blokującym rozwój rynku kredytów mieszkaniowych była wysoka inflacja. Dopiero z końcem 2001 roku inflacja osiągnęła poziom około 5,5%, co pozwoliło bankom na uruchomienie oferty kredytów hipotecznych na szerszą skalę. Wcześniej tego typu kredyty był produktem niszowym, w zasadzie niedostępnym dla „zwykłych” gospodarstw domowych ze względu na bardzo wysokie oprocentowanie tych kredytów, będące pochodną wysokiej inflacji.

Po 2001 roku inflacja spadła i wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI) utrzymywał się na poziomie nieprzekraczającym 2,5%, z wyjątkiem roku 2004, w którym Polska przystąpiła do UE (rysunek 2). W 2008 roku, kiedy odnotowano kryzys finansowy nastąpił wzrost inflacji do 4,2%. Od roku 2013 nastąpił ponowny spadek inflacji do niespotykanych wcześniej poziomów (rysunek 2), osiągając w 2015 roku rekordowo niski pułap: stopa inflacji wynosiła jedynie –0,9% w skali roku, co oznacza deflację. Deflacja miała miejsce także w roku 2016, zaś rok później nastąpiło odbicie cen w górę i inflacja osiągnęła poziom 2,5%.

Kształtowanie się inflacji miało w badanym okresie bardzo duże znaczenie dla rynku kredytów hipotecznych, gdyż zasadniczym elementem ceny tych kredytów (kosztów kredytu) jest zmienna stopa ich oprocentowania, która jest silnie skorelowana z poziomem inflacji. Wskaźnik korelacji liniowej Pearsona pomiędzy tymi zmiennymi, tj. wskaźnikiem inflacji CPI a średnim oprocentowaniem nowo udzielonych złotych kredytów mieszkaniowych, w latach 2003–2017 (w układzie miesięcznym) wynosił  $r_{xy} = 0,78$ . Oznacza to relatywnie silną dodatnią zależność oprocentowania kredytów mieszkaniowych od poziomu inflacji. Przykładowo w roku 2004 stopa inflacji wynosiła 3,5%, zaś przeciętna stopa oprocentowania kredytów hipotecznych 7,8%; z kolei na koniec 2008 roku inflacja osiągnęła poziom 4,2%,

a średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych  $-8,7\%$ . W roku 2015 przy deflacji wynoszącej  $-0,9\%$  średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych wynosiło  $4,5\%$ . Podobne oprocentowanie utrzymało się w roku 2017, pomimo wzrostu inflacji; w tym przypadku należy jednak przypuszczać, że na utrzymanie relatywnie niskiego oprocentowania kredytów mieszkaniowych, przy wzroście inflacji, wpływ miało utrzymywanie relatywnie wysokiego wzrostu gospodarczego (korzystna koniunktura makroekonomiczna).



Rysunek 2. Stopa inflacji i stopa bezrobocia w Polsce w latach 1996–2017 (w %)

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, 2018.

Polski rynek kredytów mieszkaniowych jest dość zmienny. W tabeli 1 przedstawiono liczbę nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, która kształtowała się nierównomiernie w ciągu badanych 15 lat.

Najwięcej kredytów udzielono w latach 2006–2008, na co wpływ miał duży popyt na kredyty we frankach szwajcarskich, a także znaczne zainteresowanie kredytami preferencyjnymi programu „Rodzina na Swoim”. W 2009 roku odnotowano dość duży spadek liczby udzielonych kredytów, na co miał wpływ kryzys finansowy a w związku z tym pogorszenie się sytuacji na rynku mieszkaniowym. Po trzech latach wzrostu, od 2011 roku widoczna jest tendencja spadkowa zarówno w liczbie nowo udzielonych kredytów, jak i ich wartości. Szacuje się, że rok 2014 był najśłabszy dla rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych od 2005 roku. Liczba udzielonych w 2014 roku kredytów i ich wartość była niższa w porównaniu do kryzysowego roku 2009.

**Tabela 1.** Wolumen (liczba) i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2003–2017

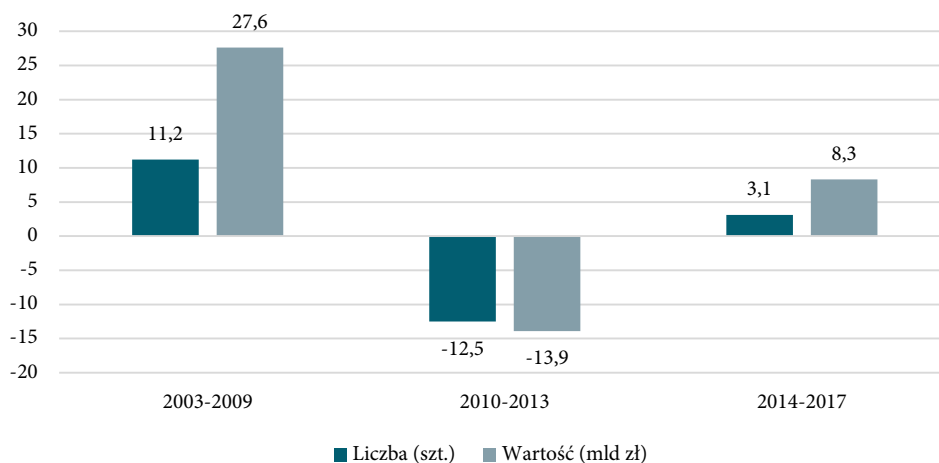
Rok	Faza koniunktury na rynku nieruchomości	Udzielone kredyty mieszkaniowe		Dynamika rok poprzedni = 100%		Dynamika rok 2003 = 100%	
		Liczba (szt.)	Kwota (mld PLN)	Liczba (szt.)	Kwota (mld PLN)	Liczba (szt.)	Kwota (mld PLN)
2003	Faza intensywnego wzrostu	141 564	10,6	–	–	–	–
2004		162 079	14,1	114,4	133,0	114,5	133,0
2005		218 324	22,4	133,7	158,8	154,2	211,3
2006		302 670	42,4	138,6	189,2	213,8	400,0
2007		311 451	56,6	102,9	133,5	220,0	534,0
2008	Faza spadku	286 762	55,5	92,1	98,0	202,6	523,6
2009		189 192	45,7	65,9	82,3	133,6	431,1
2010	Faza odbicia	230 361	48,7	121,7	106,5	162,7	459,4
2011		231 159	49,2	100,3	101,0	163,3	464,2
2012	Faza spadku	196 557	39,2	85,0	79,7	138,8	369,8
2013		176 866	36,5	89,9	93,1	124,9	344,3
2014		174 087	36,8	100,1	100,8	123,0	347,2
2015	Faza wzrostu	181 325	39,3	104,1	106,8	128,1	370,8
2016		188 409	42,3	103,9	107,7	133,1	399,1
2017		190 634	46,8	101,2	110,6	134,7	441,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie KNF, 2018; CPBii, 2018.

Kwota udzielonych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec 2017 roku wyniosła 46,8 mld zł wobec 42,3 mld zł w roku 2016 (tabela 1). Analiza liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych wskazuje, że w latach 2003–2007 nastąpił dynamiczny wzrost (tabela 1). Udział kredytów mieszkaniowych w portfelu kredytowym polskich gospodarstw domowych rósł w miarę poprawy sytuacji makroekonomicznej. Faza spadkowa miała miejsce w latach 2008–2009 (tabela 1). W kolejnych dwóch latach (2010–2011) nastąpiło pewne odbicie, ale w dalszym ciągu liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych była znacząco niższa niż przed kryzysem finansowym, którego pierwsze skutki były widoczne już w 2008 roku. W latach 2015–2017 nastąpił ponowny wzrost liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych w bankach, lecz z wyraźnie mniejszą dynamiką niż w pierwszej fazie wzrostowej.

Na rysunku 3 zaprezentowano przeciętną roczną stopę (%) zmiany liczby i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w poszczególnych podokresach. Jak widać w okresie 2003–2017, rynek ten rozwijał się w różnym tempie, ale największe jego przyspieszenie nastąpiło w latach 2003–2009. W tym czasie wystąpiło zjawisko ekspansji kredytów mieszkaniowych wywołane napływem kapitału zagranicznego. W latach 2010–2013 w Polsce na rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych ujawniły się silne tendencje spadkowe. Skutki kryzysu finansowego były dotkliwe dla całej polskiej gospodarki. Lata 2014–2017 to wzrost

liczby i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce, jednak z mniejszą dynamiką niż w pierwszym okresie wzrostowym.



**Rysunek 3.** Przeciętna roczna stopa (%) zmiany liczby i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w poszczególnych podokresach

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z tabeli 1.

Wysoka dynamika kredytów bankowych na nieruchomości mieszkaniowe udzielanych w latach 2003–2007 spowodowana była m.in. stosunkowo szybkim przyrostem kredytów denominowanych w walutach obcych, głównie we frankach szwajcarskich (CHF). W 2010 roku dynamika wzrostu należności wszystkich banków z tytułu kredytów przeznaczonych na finansowanie zakupu czy budowy nieruchomości mieszkaniowych w obcych walutach wyniosła 40,8%, zaś w przypadku kredytów w PLN dynamika wzrostu wyniosła 42,2%. Duży portfel kredytów walutowych przeznaczonych na nieruchomości mieszkaniowe wpływał też na utrzymywanie się dosyć wysokiego poziomu ryzyka wynikającego m.in. z faktu, że zaciągane kredyty mają bardzo odległe terminy spłaty wynoszące średnio 30 lat, a dodatkowo zdecydowana większość gospodarstw domowych zaciągających te kredyty nie uzyskuje dochodów w walucie kredytu (np. w CHF). Wystąpienie kryzysu walutowego, doprowadziło do gwałtownego wzrostu poziomu zadłużenia gospodarstw domowych mających kredyty we frankach. W rezultacie wpłynęło to na pogorszenie jakości portfela kredytowego poszczególnych banków, co jednocześnie negatywnie wpłynęło na ich wyniki finansowe. Lata 2003–2017 pokazały, że wraz ze wzrostem poziomu należności banków z tytułu zaciągniętych kredytów na nieruchomości mieszkaniowe, dosyć szybko wzrastały ceny nieruchomości. Sytuacja ta wynikała głównie z niedostatecznej podaży mieszkań oraz trwającego procesu dostosowywania cen polskich nieruchomości do poziomu cen w innych krajach Unii Europejskiej (Raport AMRON i ZBP, 2010).

Rozwój gospodarczy, wzrost zarobków i zamożności Polaków, spadek bezrobocia oraz stabilizacja stóp procentowych przyczyniły się do zwiększonej akcji kredytowej banków w latach 2003–2007; z drugiej strony obawa przed wzrostem cen mieszkań spowodowała wzmożony popyt gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe (Bylicki, 2015).

W efekcie liczba czynnych umów na kredyty mieszkaniowe obsługiwanych przez banki wzrosła w Polsce z około 405 tys. w 2003 roku do około 1302 tys. na koniec 2008 roku (tabela 2). Na tak wysoką dynamikę wzrostu liczby czynnych umów o kredyty mieszkaniowe miały wpływ korzystne uwarunkowania makroekonomiczne, które wystąpiły po 2004 roku w wyniku przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (Doganowski, 2012, s. 61).

Wpływ na zwiększenie liczby czynnych umów kredytowych miały także rządowe programy wsparcia. Zmniejszenie dynamiki nowo udzielanych kredytów w latach 2009–2010 było spowodowane zaostrzeniem polityki kredytowej banków w segmencie kredytów mieszkaniowych w okresie kryzysu finansowego.

**Tabela 2.** Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce w latach 2003–2017 oraz kwota należności kredytowych banków z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld PLN)

Rok	Liczba czynnych umów	Dynamika rok poprzedni = 100%	Dynamika rok 2003 = 100%	Kwota należności kredytowych (mld PLN)	Dynamika rok poprzedni = 100%	Dynamika rok 2003 = 100%
2003	405 320	-	-	55 698	-	-
2004	521 398	128,6	128,6	60 673	108,9	108,9
2005	717 187	137,5	176,9	69 534	114,6	124,8
2006	945 484	131,8	233,3	77 706	111,7	139,5
2007	1 135 684	120,1	280,2	116 840	150,3	209,7
2008	1 302 600	114,7	321,4	192 612	164,8	345,8
2009	1 374 099	105,8	339,0	214 892	111,6	385,8
2010	1 448 828	105,4	357,5	263 642	122,6	473,3
2011	1 630 694	112,5	402,3	313 704	118,9	563,2
2012	1 731 593	106,1	427,2	316 331	100,8	567,9
2013	1 819 796	105,0	449,0	330 792	104,5	593,9
2014	1 895 779	104,1	467,7	350 354	105,9	629,0
2015	1 994 677	105,2	492,1	374 082	106,7	671,6
2016	2 089 302	104,7	515,5	393 367	105,1	706,2
2017	2 123 623	101,6	523,9	388 795	98,8	698,0

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie NBP, 2018.

Struktura walutowa kredytów hipotecznych zmieniała w Polsce w latach 2003–2017. Od lipca 2014 roku Komisja Nadzoru Finansowego zmieniła rekomendacje dotyczące waluty, w której udzielany jest kredyt (Rygiel, 2009).



Kredytobiorcy sugerowali, że to właśnie banki namawiały ich do zaciągania kredytów w obcych walutach, w związku z czym powinny pomóc w ich spłacie. Banki informowały klientów o ryzyku związanym z zaciąganiem takich kredytów, a Związek Banków Polskich już w 2005 roku zalecał Generalnemu Inspektorowi Nadzoru Bankowego wydanie zakazu udzielania kredytów walutowych oraz ostrzegał w swoich publikacjach przed zaciąganiem kredytów w walutach, w których nie osiąga się dochodów (ZBP, 2015, s. 12–19).

Narodowy Bank Polski przeprowadził analizę sytuacji „frankowych” kredytobiorców, ukazując wpływ zmian stóp procentowych i kursu walutowego na obciążenia związane z kredytem. W badaniach wzięto pod uwagę trzy hipotetyczne kredyty walutowe o wartości 300 000 PLN, pobrane w latach 2006, 2007 i 2008, czyli wtedy, gdy kurs złotego był wysoki. Udowodniono, że pomimo umocnienia się franka szwajcarskiego kredytobiorcy, którzy otrzymaliby kredyty w CHF, ponieśliby mniejsze koszty ich obsługi niż kredytobiorcy, którzy zdecydowaliby się na walutę krajową (PLN). Wpływ uwolnienia kursu CHF przez Bank Centralny Szwajcarii został poniekąd zneutralizowany obniżeniem stóp procentowych o 50 punktów bazowych, co w konsekwencji zmniejszyło ryzyko kredytowe. Wzrost płac w latach 2012–2014 zmniejszył ponadto realną wysokość raty kredytu. NBP prognozował, że sytuacja franka szwajcarskiego nie powinna być zagrożeniem ani dla gospodarstw domowych, ani dla systemu bankowego (NBP, 2015, s. 37–40).

Dane zaprezentowane w tabeli 3 pozwalają stwierdzić, że w latach 2005–2006 więcej zagrożonych kredytów było w CHF niż w PLN. Podobna sytuacja miała miejsce w 2008 roku. Natomiast kolejne lata charakteryzowały się znacznie mniejszą liczbą kredytów zagrożonych w CHF niż w PLN. Największy dysonans jest widoczny w roku 2012, gdy liczba zagrożonych kredytów w CHF osiągnęła jedynie 6 mln, a kredytów w PLN – aż 403 mln.

**Tabela 3.** Wartość kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2005–2017 (w mln)

Rok	Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF
2003	297	102	191
2004	336	227	97
2005	365	121	243
2006	829	336	491
2007	1 997	1 032	956
2008	3 548	1 546	1928
2009	835	693	98
2010	823	657	39
2011	753	621	34
2012	428	403	6
2013	303	285	16
2014	260	250	8
2015	186	171	11

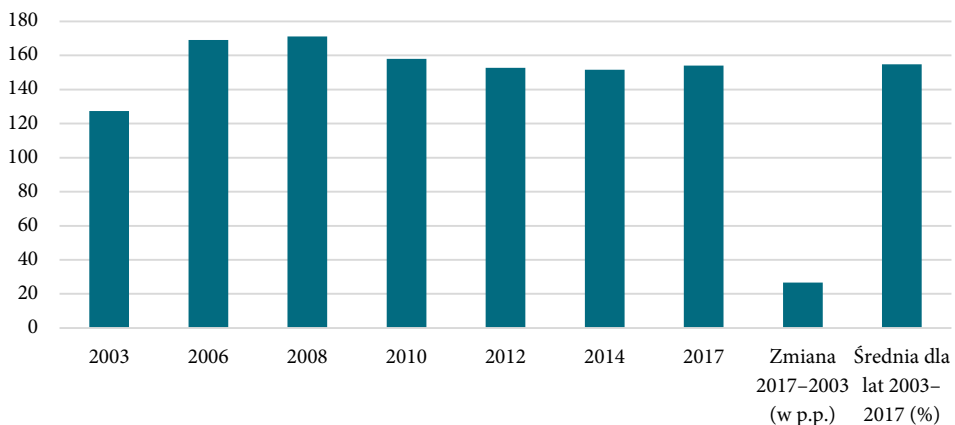
Rok	Kredyty zagrożone ogółem	Kredyty zagrożone w PLN	Kredyty zagrożone w CHF
2016	101	88	8
2017	47	32	13

Źródło: KNE, 2017.

### 3. Charakterystyka rynku kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017

Słonność gospodarstw domowych do zaciągania zobowiązań jest ściśle powiązana z poziomem rozwoju gospodarczego, stąd ich najwyższe zadłużenie obserwuje się w krajach rozwiniętych (Cecchetti, Mohanty, Zampolli, 2011, s. 8). Poziom zadłużenia gospodarstw domowych w poszczególnych krajach jest jednak silnie zróżnicowany; odzwierciedla stopień rozwoju systemu finansowego, procesy demograficzne, skłonność społeczeństwa do oszczędzania i zadłużania się, rozwiązywania systemu emerytalnego i zabezpieczenia społecznego oraz sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Oprócz malejących stóp procentowych i liberalnej polityki kredytowej banków komercyjnych zwiększony popyt na kredyty wynika z czynników demograficznych (wchodzenie pokoleń wyżu demograficznego w okres wieku średniego) oraz fiskalnych (ulgi w podatku dochodowym z tytułu wydatków na obsługę zadłużenia) (Bogacka-Kisiel [red.], 2012, s. 157).

Po wybuchu kryzysu finansowego w 2008 roku w wielu krajach rozwiniętych odnotowano wyraźny spadek dynamiki popytu konsumpcyjnego, który poza wzrostem ryzyka utraty pracy i dochodów, można przypisać nadmiernemu zadłużeniu znacznej części gospodarstw domowych oraz podejmowanym próbom redukcji (Glick, Lansing, 2009, s. 2).

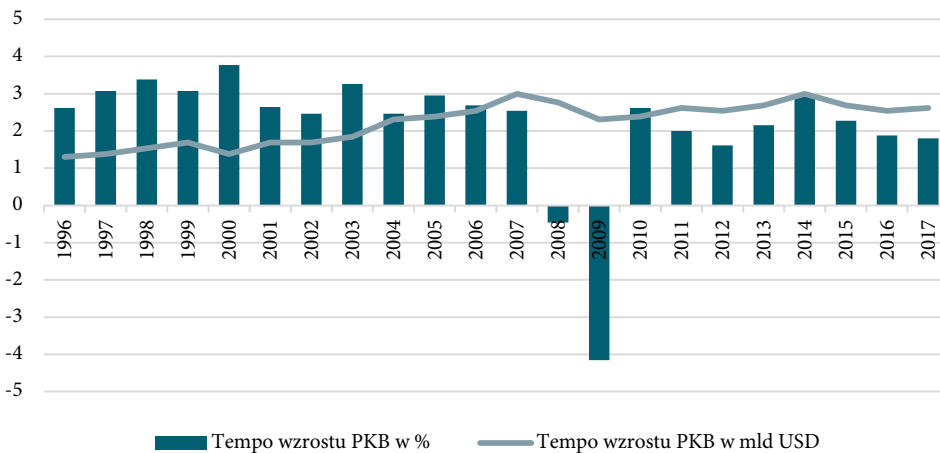


Rysunek 4. Zadłużenie hipoteczne gospodarstw domowych jako % dochodu rozporządzalnego rocznego w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017

Źródło: opracowanie własne na podstawie OECD, 2018.

Wielka Brytania charakteryzuje się wyższym przeciętnym udziałem długu w dochodzie gospodarstwa domowego aniżeli Polska. Średni procentowy udział zobowiązań w dochodzie rozporządzalnym gospodarstw domowych w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017 wynosił 154,9% (najniższy wskaźnik wynosi 127,4% w roku 2003, zaś najwyższy w 2008 – 171,1%). W Wielkiej Brytanii procentowy udział zadłużenia w dochodzie rozporządzalnym od 2008 roku maleje. Dopiero od 2017 roku odnotowano niewielki (154%) wzrost zadłużenia w dochodzie rozporządzalnym. Zadłużenie gospodarstw domowych w Wielkiej Brytanii, ujmowane w relacji do ich rocznego dochodu rozporządzalnego, należy uznać za wysokie. W latach 2003–2017 wynosiło ono średnio 154,9%, co stanowi 1,5-krotność rocznego dochodu rozporządzalnego. W Polsce w tym okresie wynosiło ono niespełna 50% rocznego dochodu rozporządzalnego, czyli było trzykrotnie niższe.

Do banków, które udzielały najwięcej kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii można zaliczyć: HSBC, Barclays oraz Lloyds TSB (Dewilde, 2016, s. 49). Dynamika PKB Wielkiej Brytanii w latach 1996–2007 kształtowała się w przedziale 2,5%–3%. Najwyższy poziom PKB (3,8%) odnotowano w 2000 roku (rysunek 5). W 2008 roku w wyniku światowego kryzysu finansowego tempo wzrostu gospodarczego spadło do  $-0,47\%$ , co oznaczało recesję.



Rysunek 5. Kształtowanie się PKB w Wielkiej Brytanii w latach 1996–2017

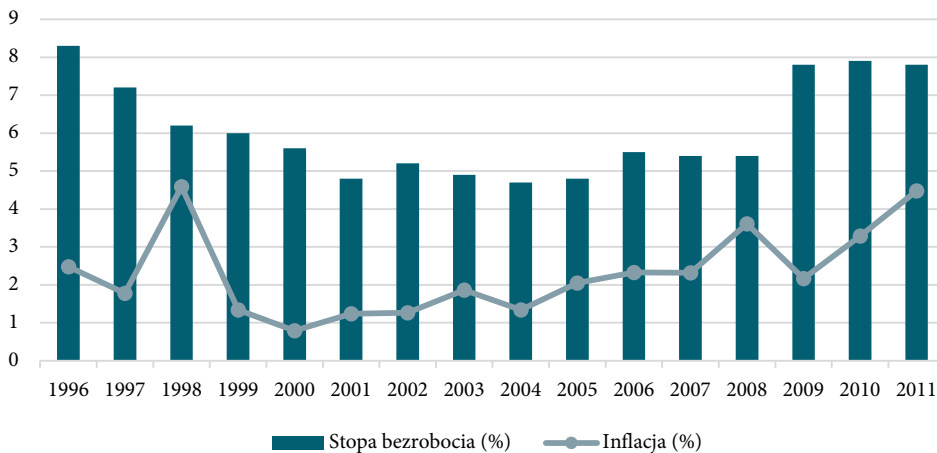
Źródło: opracowanie własne na podstawie Investing.com, 2018.

Do warunków ekonomicznych sprzyjających kredytowaniu nieruchomości mieszkaniowych należą: wzrost gospodarczy, niska inflacja, a wraz z nią niskie stopy procentowe (Dewilde, Lancee, 2013). Ważny jest również spadek bezrobocia oraz wzrost wynagrodzeń, które zwykle towarzyszą wzrostowi gospodarczemu. Polepszenie warunków na rynku pracy daje większe poczucie bezpieczeństwa gospodarstwom domowym. W związku z tym powstają korzystne warunki do wzrostu popytu na kredyty mieszkaniowe.

Kolejny wzrost inflacji nastąpił w 2008 roku i był pochodną kryzysu finansowego. Wzrost inflacji wiąże się standardowo z restrykcyjną reakcją banku centralnego. Z kolei podwyższenie stóp procentowych ogranicza możliwości finansowe gospodarstw domowych i wpływa na zahamowanie popytu na nieruchomości mieszkaniowe (Fahey, Norris, 2011).

Konsumenci, obawiając się pogorszenia swojej sytuacji finansowej, nie są skłonni inwestować w niepłynne aktywa, takie jak np. nieruchomości, i wybierają bezpieczne aktywa o dużej płynności. W Wielkiej Brytanii inflacja wzrosła z 2,32% w 2007 roku do 3,61% w 2008 roku, tj. o 1,29 p.p. (rysunek 6). Wysoki poziom inflacji (4,48%) odnotowano także w 2011 roku, co było spowodowane luzowaniem polityki pieniężnej przez Bank Centralny. Następnie inflacja zaczęła spadać, aby w 2015 roku osiągnąć wskaźnik CPI na poziomie zaledwie 0,05%. W 2017 roku inflacja wzrosła nieznacznie i wynosiła 0,6%.

W Wielkiej Brytanii stopa bezrobocia od 1996 roku utrzymywała się na podobnym poziomie (rysunek 6); kształtował się on w przedziale od 6,2% w 1998 roku do 5,4% w 2008 roku. Jednak w 2009 roku stopa bezrobocia wynosiła 7,8%. Wzrost stopy bezrobocia był wywołany narastającym kryzysem finansowym oraz zmniejszeniem zamówień w przemyśle. W 2012 roku bezrobocie wyniosło 8%, po czym nastąpił spadek i w 2017 roku wskaźnik ten wyniósł 4,4%.



Rygunek 6. Inflacja i stopa bezrobocia w Wielkiej Brytanii w latach 1996–2017 (%)

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie Investing.com, 2018; Bankier.pl, 2018.

Głównym czynnikiem wpływającym na rozwój rynku kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2007 był deficyt mieszkań i wysoki popyt na nie. Również czynniki demograficzne, w tym napływ migrantów, spowodowały zwiększone zapotrzebowanie na kredyty hipoteczne (Fernandez, Aalbers, 2017). Ograniczone środki budżetowe nie pozwalały na szerszy zakres programów mieszkaniowych wspomaganých przez rząd lub jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego w korzystnych ekonomicznie warunkach gospodarstwa domowe

decydowały się na połączenie własnych oszczędności z kredytem hipotecznym, aby w ten sposób zaspokoić potrzeby mieszkaniowe (Krippner, 2005).

Wraz z podniesieniem dostępności kredytów zwiększał się realny popyt na mieszkania. Było to związane także ze wzrostem dochodów ludności w warunkach wzrostu gospodarczego, niskich stóp procentowych i spadku inflacji. W Wielkiej Brytanii rynek nieruchomości mieszkaniowych jest związany z sektorem finansowym. Znajduje to potwierdzenie m.in. w wysokim udziale kredytów mieszkaniowych w całości aktywów sektora bankowego (Sawyer, 2014, s. 92).

Kredyty mieszkaniowe zabezpieczone hipoteką stanowią istotny instrument rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wysoki popyt na tego typu instrumenty, a z drugiej strony konkurencja o klienta między bankami, skutkowałą często obniżaniem wymogów dotyczących zdolności kredytowej, a to stanowiło dodatkowy czynnik zwiększający popyt na kredyty mieszkaniowe, a tym samym popyt na mieszkania (Dewilde, De Decker, 2016).

Stan należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych wskazuje, że w latach 2003–2006 miał miejsce ich wzrost (tabela 4). Przyrost zadłużenia mieszkańców Wielkiej Brytanii z tytułu kredytów mieszkaniowych nieco wyhamował w roku 2007, ale w okresie 2003–2007 występowała wyraźna faza wzrostowa. Faza spadkowa miała miejsce w latach 2008–2010 (tabela 4). Szczególnie silny spadek należności banków z tytułu kredytów hipotecznych, sięgający 21%, w porównaniu do poziomu z roku 2007, miał miejsce w 2008. W kolejnych dwóch latach (2009–2010) nastąpiło pewne odbicie, ale w dalszym ciągu poziom należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych był znacząco niższy niż przed kryzysem finansowym, którego pierwsze skutki były widoczne już w 2007 roku. W latach 2011–2017 nastąpił wzrost wolumenu kredytów mieszkaniowych w bankach, lecz z wyraźnie mniejszą dynamiką niż w pierwszej fazie wzrostowej. W latach 2003–2007 należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych osiągały nominalną średnioroczną stopę wzrostu na poziomie 11,5%, podczas gdy w latach 2011–2017 przyrastały średniorocznie zaledwie o 1,4%. Z kolei w fazie spadkowej średnioroczna stopa zmiany wolumenu tych kredytów wynosiła –4,1%.

Analiza wolumenu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wskazuje na analogiczne fazy w kształtowaniu się koniunktury na rynku kredytów mieszkaniowych, jednakże wyraźniej niż stan należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych ilustruje zmienność tej koniunktury (tabela 4). W latach 2003–2007 banki z roku na rok zwiększały wolumen akcji kredytowej w zakresie mieszkaniowych kredytów hipotecznych z 400 mln EUR w roku 2003 do 521 mln EUR w 2007 (warto dodać, że w 2002 roku akcja kredytowa wyniosła 351 mln EUR). Średnioroczna stopa wzrostu tych kredytów w okresie 2003–2007 wynosiła 8,2%. W latach 2008–2010 wolumen nowo udzielanych przez banki kredytów mieszkaniowych uległ drastycznemu spadkowi, do poziomu 155 mln EUR, czyli zaledwie 29,9% poziomu akcji kredytowej, jaka miała miejsce w roku 2007. Średnioroczna stopa spadku wolumenu tych kredytów wynosiła wówczas aż 33,1%. Od 2011 roku można było obserwować ponowny wzrost akcji kredytowej banków w tym segmencie rynku (tabela 4). W 2015 wolumen nowo udzielonych kredytów był już niemal dwukrotnie wyższy niż w roku 2010, ale wciąż aż o 41,4% niższy niż w szczytowym pod tym względem roku 2007. W latach 2016–2017, m.in. na skutek ogłoszonego Brexitu, akcja kredytowa banków uległa ponownie wyhamowaniu (w roku 2017 o niespełna

4% w stosunku do roku 2015). Generalnie w latach 2011–2017 średnioroczna stopa wzrostu nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych wynosiła 9,4%, jednakże należy pamiętać o tym, że poziom, od którego notowany jest ten wzrost, był znacznie niższy niż w pierwszej fazie wzrostowej (lata 2003–2007). W efekcie na koniec roku 2017 wolumen nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych był nominalnie o 26,9% niższy niż w roku 2003 (realnie o 45,7%) i aż 43,8% niższy niż w roku 2007 (realnie o 54,8%).

**Tabela 4.** Należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz kwota nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017 (mln EUR)

Rok	Faza koniunktury na rynku nieruchomości	Kredyty mieszkaniowe		Dynamika łącznej kwoty należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych		Dynamika kredytów udzielonych (brutto) w danym roku <sup>*</sup>	
		Łączna kwota należności banków	Kredyty udzielone w danym roku (brutto) <sup>*</sup>	Rok poprzedni = 100%	Rok 2003 = 100%	Rok poprzedni = 100%	Rok 2003 = 100%
2003	Faza intensywnego wzrostu	1 099 022	400 759	-	100,0	-	100,0
2004		1 244 573	429 081	113,2	113,2	107,1	107,1
2005		1 411 090	414 525	113,4	128,4	96,6	103,4
2006		1 567 072	500 100	111,1	142,6	120,6	124,8
2007		1 576 978	521 381	100,6	143,5	104,3	130,1
2008	Faza spadku (kryzysu)	1 245 107	311 202	79,0	113,3	59,7	77,7
2009		1 342 736	157 779	107,8	122,2	50,7	39,4
2010		1 392 970	155 981	103,7	126,7	98,9	38,9
2011	Faza wzrostu	1 439 814	159 303	103,4	131,0	102,1	39,8
2012		1 501 265	178 217	104,3	136,6	111,9	44,5
2013		1 483 422	209 257	98,8	135,0	117,4	52,2
2014		1 612 453	252 301	108,7	146,7	120,6	63,0
2015		1 755 387	305 457	108,9	159,7	121,1	76,2
2016		1 546 503	300 881	88,1	140,7	98,5	75,1
2017		1 539 979	293 154	99,6	140,1	97,4	73,1

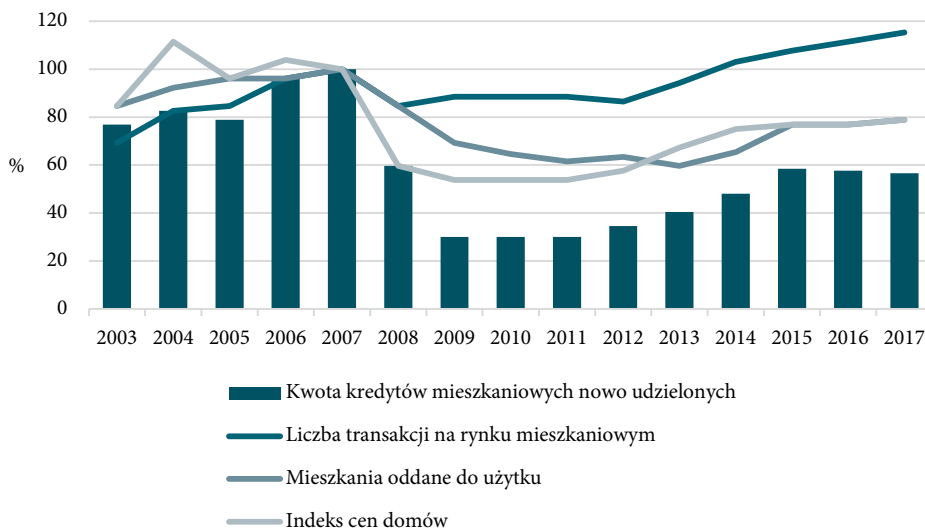
<sup>\*</sup>Wartość nowo udzielonych kredytów bez uwzględnienia spłaty rat kredytowych od tych kredytów.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Westig, Bertalot (red.), 2018.

Wskaźniki dynamiki podstawowych wielkości rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz wolumenu nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wskazują na powiązanie między tymi dwoma rynkami (rysunek 7). Widać wyraźnie, że wzrostowi nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych w latach 2003–2007, towarzyszył wzrost nowo oddawanych mieszkań, wzrost cen domów oraz wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym. Z kolei bardzo

duże zmniejszenie podaży kredytów mieszkaniowych było powiązane ze spadkiem wymienionych wyżej podstawowych zmiennych rynku kredytów mieszkaniowych.

Według statystyk Financial Conduct Authority (FCA) liczba kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych w roku 2007 wynosiła 15,5 mln i w kolejnych latach (2008–2012) ulegała niewielkim wahaniom, mieszcząc się w przedziale 15,1–15,7 mln. Od roku 2012 nastąpił spadek liczby kredytów z 14,2 mln sztuk na koniec 2012 roku do 13,5 mln sztuk na koniec roku 2017 (Davis, Zhu, 2011, s. 19).



**Rysunek 7.** Dynamika wybranych parametrów rynku nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii na tle dynamiki nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych (% , rok 2007 = 100%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie FCA, 2018.

Kwota zadłużenia osób fizycznych z tytułu kredytów mieszkaniowych – według danych FCA – wykazywała trend wzrostowy od 1159 mld GBP w roku 2007 do 1 395 mld GBP w 2017 roku (tabela 5). W efekcie przeciętne zadłużenie na jednym rachunku zwiększyło się z 75 tys. GBP na koniec 2007 roku do 103,2 tys. GBP na koniec 2017. Problem fluktuacji akcji kredytowej banków na rynku kredytów mieszkaniowych najlepiej ilustruje kwota udzielanych co roku nowych kredytów. Widać, że kryzys na rynku mieszkaniowym i kryzys finansowy znacząco wpłynęły na skalę tego kredytowania (tabela 5). Liczba kredytów mieszkaniowych udzielanych osobom fizycznym w ostatnich dwóch latach badanego okresu (2016–2017) wykazywała trend wzrostowy; w tym samym czasie liczba kredytów mieszkaniowych ogółem nieznacznie spadła. Różnice w poziomie dynamiki czy nawet kierunku zmian wolumenu kredytów pomiędzy danymi zaprezentowanymi w tabelach 4 i 5 mogą jednak wynikać stąd, że kredyty zaprezentowane w tabeli 4 (dane European Mortgage Federation) są ujęte w EUR,

a zaprezentowane zbiorowości nie są w pełni tożsame – dane EMF (z raportów HYPOSTAT) dotyczą ogółu kredytów mieszkaniowych dla rezydentów, zaś dane FCA dotyczą kredytów dla osób fizycznych.

Interesujący jest udział banków w wolumenie kredytów/pożyczek mieszkaniowych oraz odsetek kredytów przeznaczonych na zakup nieruchomości w relacji do kredytów służących rolowaniu długów hipotecznych. Jak pokazują dane zaprezentowane w tabeli 5, w momencie szczytu koniunktury udział banków w rynku kredytów/pożyczek mieszkaniowych sięgał 80,1%, po czym wzrósł do 91,6%, aby w kolejnych latach (2009–2011) ustabilizować się na poziomie około 83%.

**Tabela 5.** Wartość kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych w Wielkiej Brytanii w latach 2007–2017 (w mln GBP) – stan na koniec IV kwartału

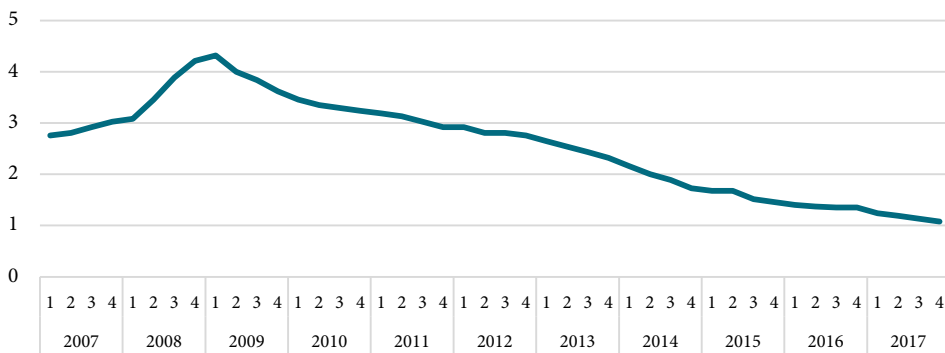
Rok	Stan zadłużenia	Kredyty nowo udzielone	Dynamika rok poprzedni =100%	Udział banków w wolumenie kredytów/pożyczek mieszkaniowych (%)	Kredyt na zakup nowego domu/mieszkania (%)	Kredyty na refinansowanie (Remortgage) (%)
2007	1 159 862	377 079	-	80,1	53,6	49,3
2008	1 200 716	228 844	60,7	91,6	38,2	53,5
2009	1 207 301	141 483	61,8	83,0	62,0	29,7
2010	1 213 054	147 028	103,9	82,6	60,6	31,4
2011	1 218 463	153 339	104,3	83,2	61,3	32,2
2012	1 228 899	148 156	96,6	91,7	66,1	27,8
2013	1 238 923	184 543	124,6	92,4	68,1	26,4
2014	1 260 123	202 257	109,6	90,3	70,9	23,6
2015	1 291 409	230 340	113,9	91,0	69,5	24,8
2016	1 337 820	251 425	109,2	92,3	66,5	27,2
2017	1 395 795	265 225	105,5	91,8	64,5	29,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie FCA, 2018.

W okresie ponownej fazy wzrostowej na rynku mieszkaniowym udział banków wzrósł do ponad 90%. O sytuacji na rynku kredytowym informuje także wskaźnik udziału kredytów na zakup nieruchomości w wolumenie kredytów mieszkaniowych ogółem, który w badanym okresie oscylował od 38,2% – w momencie pęknięcia bańki na rynku mieszkaniowym – do 70,9% w roku 2014. Pozostała część kredytów mieszkaniowych to głównie kredyty na refinansowanie nieruchomości mieszkaniowych, które w sytuacji dobrej koniunktury sięgają około 1/4 portfela kredytów hipotecznych mieszkaniowych, ale w okresie kryzysu finansowego przekraczały nawet połowę tego portfela (tabela 5). Na rysunku 8 przedstawiono poziom wskaźnika kredytów zagrożonych w segmencie kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych.



W latach 2007–2008 jakość portfela kredytowego banków uległa pogorszeniu, tj. wskaźnik kredytów zagrożonych wzrósł z 2,75% do 4,3%, natomiast od początku 2009 roku wskaźnik ten wykazywał trend spadkowy. Pogorszenie jakości portfela kredytów mieszkaniowych w okresie kryzysu finansowego i gospodarczego w Wielkiej Brytanii i podniesienie wymogów kredytowych przez banki przyczyniło się do zmniejszenia dostępności tego typu kredytów dla klientów. W Wielkiej Brytanii nie występował problem kredytów w walutach obcych, ponieważ banki angielskie w zasadzie nie udzielały takich kredytów (oferowano np. możliwość zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego w EUR, ale dotyczyło to jedynie osób, które osiągały dochody i zamierzały spłacać kredyt w tej walucie).



**Rysunek 8.** Wskaźnik kredytów zagrożonych w segmencie kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych (w %) w latach 2007–2017 (ujęcie kwartalne)

Źródło: opracowanie własne na podstawie FCA, 2018.

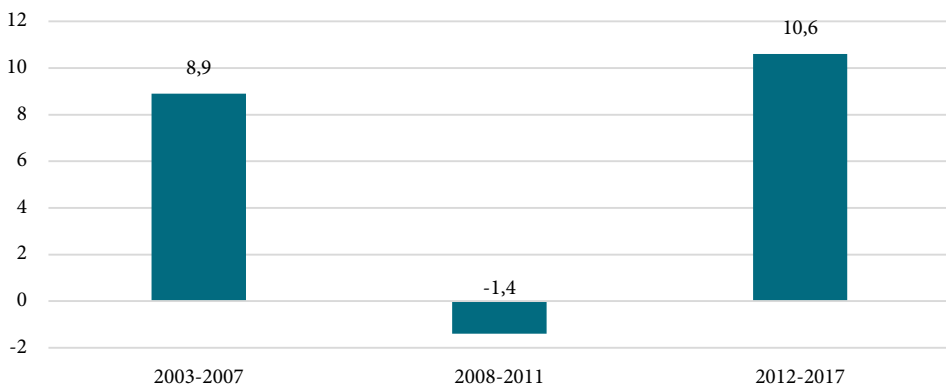
**Tabela 6.** Liczba i dynamika czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017

Rok	Faza koniunktury na rynku nieruchomości	Liczba czynnych umów mln szt.	Dynamika rok poprzedni = 100%	Dynamika rok 2003 = 100%
2003	Faza intensywnego wzrostu	30,2	–	–
2004		34,5	114,2	114,2
2005		38,6	111,9	127,8
2006		41,5	107,5	137,4
2007		42,5	102,4	140,7
2008	Faza spadku (kryzysu)	38,2	89,9	126,4
2009		35,8	93,7	118,5
2010		36,8	102,8	121,8
2011		40,1	109,0	132,7

Rok	Faza koniunktury na rynku nieruchomości	Liczba czynnych umów mln szt.	Dynamika rok poprzedni = 100%	Dynamika rok 2003 = 100%
2012	Faza wzrostu	39,4	98,3	130,4
2013		51,5	130,7	170,5
2014		51,4	99,8	170,1
2015		63,1	122,8	208,9
2016		69,0	109,4	228,4
2017		77,0	111,6	254,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie The Mortgage Exchange, Shaftesbury, 2018; Office for National Statistics, 2018.

W tabeli 6 przedstawiono liczbę czynnych umów o kredyt mieszkaniowy zawartych w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2017. W badanym okresie nastąpił 2,5-krotny wzrost liczby czynnych umów kredytowych. W 2003 roku banki obsługiwały 30,2 mln takich umów, natomiast w 2017 liczba czynnych rachunków kredytowych wynosiła 77 mln. Wynika stąd, że gospodarstwa domowe z roku na rok zaciągały coraz więcej kredytów mieszkaniowych, z wyjątkiem lat 2008–2010, kiedy miała miejsce tendencja spadkowa, będąca rezultatem światowego kryzysu finansowego. Aby nie dopuścić do sytuacji, która miała miejsce w latach kryzysu finansowego, organy nadzorcze w Wielkiej Brytanii, kładą duży nacisk na odpowiednią politykę kredytową w segmencie klienta indywidualnego oraz jego bezpieczeństwo (Johansson, Hedy, Arnold, Brys, Vartia, 2008). Źródłem kryzysu finansowego z 2008 roku była deregulacja sektora bankowego i jego nadmierne zaangażowanie w finansowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych. Deregulacja nie uwzględniła szeregu negatywnych efektów zewnętrznych i możliwości nadużyć, a nawet sama je po części wywołała (Bańbuła, 2013, s. 54).

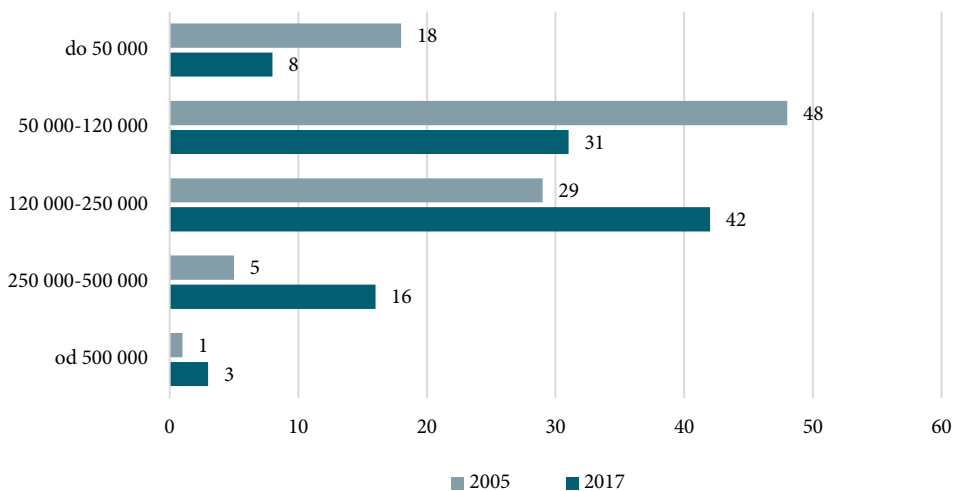


Rysunek 9. Przeciętna roczna stopa zmiany (%) liczby czynnych umów na mieszkaniowe kredyty hipoteczne w Wielkiej Brytanii w poszczególnych podokresach

Źródło: opracowanie własne na podstawie The Mortgage Exchange, Shaftesbury, 2018; Office for National Statistics, 2018.

Zagrożenie powstania i narastania nierównowagi gospodarczej, wynikającej z rynku nieruchomości mieszkaniowych, jest jedynie skutkiem nierównowagi w sektorze finansowym, a nie ich przyczyną.

Na rysunku 9 przedstawiono liczbę czynnych umów dotyczących mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii w przyjętych przedziałach czasowych: 2003–2007, 2008–2011, 2012–2017. W latach 2003–2017 rynek rozwijał się w różnym tempie, ale największe przyspieszenie tego rozwoju nastąpiło w latach 2012–2017. W tym czasie wystąpiło zjawisko ekspansji kredytów mieszkaniowych, wywołane luzowaniem polityki pieniężnej oraz udzielonymi bankom przez brytyjski rząd gwarancjami dotyczącymi zwiększenia liczby kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. W latach 2008–2011 w Wielkiej Brytanii na rynku kredytów hipotecznych ujawniły się silne tendencje spadkowe. Skutki pęknięcia bańki cenowej na rynku nieruchomości mieszkaniowych były wyjątkowo dotkliwe dla całej gospodarki, z uwagi na duży udział mieszkań w majątku gospodarstw domowych oraz mieszkaniowych kredytów hipotecznych i instrumentów finansowych z nimi powiązanych w aktywach podmiotów sektora finansowego.



**Rysunek 10.** Struktura udzielonych kredytów według wysokości kredytu w Wielkiej Brytanii od 2005 roku do 2017 roku (%)

Źródło: opracowanie własne na podstawie FCA, 2018.

Rysunek 10 przedstawia strukturę kredytów mieszkaniowych udzielonych w Wielkiej Brytanii w latach 2005 i 2017. Największą zmianę odnotowano w tym latach w odniesieniu do kredytów o wartości 50 000–120 000 GBP, których liczba w 2017 roku spadła o 17 p.p. w porównaniu do roku 2005. Zmniejszył się również udział kredytów o wartości do 50 000 GBP, które w 2017 r. stanowiły tylko 8% wszystkich kredytów (spadek o 10 p.p.). W przypadku pozostałych rodzajów kredytów odnotowano wzrosty. Największy wzrost, o 13 p.p., odnotowano w odniesieniu do kredytów o wartości 120 000–250 000 GBP – kredyty te w 2017 roku stanowiły 42% wszystkich kredytów

mieszkaniowych. Należy również odnotować fakt, że odsetek kredytów o wartości wyższej niż 500 000 GBP zwiększył się w tym okresie o 2 p.p. i w 2017 roku wynosił 3%. W latach 2005–2008 około 4% kredytów było udzielanych kredytobiorcom o złej historii kredytowej. Po kryzysie finansowym z 2008 roku banki w Wielkiej Brytanii zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów hipotecznych, w rezultacie czego takie kredyty w zasadzie nie były już udzielane.

## 4. Wnioski

Swobodny dostęp do rynku kredytowego może mieć negatywne konsekwencje w postaci nadmiernego zadłużania się gospodarstw domowych, co może prowadzić do problemów z regulowaniem zobowiązań finansowych. Taka sytuacja może skutkować wystąpieniem tzw. pętli zadłużania. Dostępność kredytów nie jest jednak jedyną przyczyną takiego stanu rzeczy. Czynniki stwarzające sytuację problematycznego zadłużania mają swoje źródło również w zachowaniach finansowych (lekkomyślność i życie ponad stan) oraz w oczekiwanych i nieoczekiwanych zdarzeniach zakłócających równowagę finansową gospodarstwa domowego. Należą do nich spadek dochodu będący rezultatem zaprzestania pracy lub ograniczenia jej wymiaru oraz kłopoty rodzinne.

Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak również powiązań pomiędzy sektorem mieszkaniowym a sektorem finansowym, pozwala stwierdzić, że działania w ramach programów rządowych, polegające na wsparciu w zakupie mieszkań, oddziałują na całą gospodarkę, powodując zmiany w alokacji zasobów. Stwierdzić zatem można, że programy rządowe w Polsce i Wielkiej Brytanii przyczyniły się do wzrostu cen mieszkań, jak również do wzrostu kosztów kredytu, co z kolei wywołało wzrost popytu przezornościowego na mieszkania. Efektem tych działań była samospełniająca się przepowiednia dalszego wzrostu cen. Wzrost ten wpłynął na zwiększenie majątku gospodarstw domowych (efekt majątkowy), co z kolei oddziaływało na wzrost PKB.

W porównaniu do Wielkiej Brytanii, zakres i formy wsparcia w ramach polityki mieszkaniowej w Polsce były dużo skromniejsze. Spowodowane to było między innymi poziomem rozwoju państwa, stopniem rozwoju rynku mieszkaniowego i finansowego czy zakresem przyjętej polityki społecznej. Im lepsza jest kondycja rynku finansowego i powiązanego z nim rynku mieszkaniowego, tym lepsze są efekty programów realizowanych w ramach polityki mieszkaniowej. Dlatego też zakres pomocy państwowej w Wielkiej Brytanii jest znacznie szerszy niż w przypadku programów realizowanych w Polsce. Zauważyć można, że Polska wykorzystuje doświadczenia bardziej rozwiniętych krajów w kwestii prowadzenia programów wsparcia mieszkalnictwa.

Przy tworzeniu tego typu programów należy jednak pamiętać, że nie wszystkie rozwiązania da się wprowadzić w Polsce. Pod uwagę brać należy takie zmienne, jak: poziom rozwoju gospodarczego, zamożność społeczeństwa, mobilność obywateli, przyzwyczajenia związane z mieszkaniem/nieruchomościami. Wszystkie te czynniki mają fundamentalne znaczenie dla osiągnięcia odpowiednich efektów programowych. Polskie społeczeństwo, w porównaniu np. do Wielkiej Brytanii, cechuje się wysokim udziałem mieszkań własnościowych, co oznacza, że Polacy niechętnie mieszkają w wynajętych lokalach, dążą natomiast do zakupu

własnych mieszkań. Wpływa to na zmniejszenie mobilności na rynku pracy, ponieważ przywiązują się do miejsca zamieszkania. Dlatego też polskie programy wsparcia mieszkalnictwa ukierunkowane są na zakup nieruchomości na własność, podczas gdy w Wielkiej Brytanii dominują programy typu *rent to buy* i wsparcie w zakresie wynajmu mieszkań.

## Bibliografia

- Agnello, L., Schuknecht, L. (2009). Booms and Bust in Housing Markets: Determinants and Implications. *European Central Bank Working Paper Series, 1071*. Frankfurt: European Central Bank.
- Bankier.pl. (2018). *Stopa bezrobocia (Wielka Brytania)*. Dostępny w Internecie: <https://www.bankier.pl/gospodarka/wskazniki-makroekonomiczne/stopa-bezrobocia-gbr> [dostęp: 2018-05-10].
- Bañbuła, P. (2013). *Polityka makroostrożnościowa: przesłanki, cele, instrumenty i wyzwania*. Materiały i Studia, 298. Warszawa: Narodowy Bank Polski.
- Bogacka-Kisiel, E. (red.). (2012). *Finanse osobiste: zachowania – produkty – strategie*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Bracke, P. (2011). *How Long Do Housing Cycles Last? A Duration Analysis for 19 OECD Countries*. IMF Working Paper, WP/11/231. Washington, DC: International Monetary Fund.
- Bryx M. (red.). (2001). *Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce*. Warszawa: Instytut Funkcjonowania Gospodarki Narodowej Szkoły Głównej Handlowej.
- Bylicki, L. (2015). Nieruchomość rolna i gruntowa w polskim porządku prawnym. *Zeszyty Naukowe PWSZ w Płocku, 21*, 165–181.
- CPBiI. (2018). Centrum Prawa Bankowego i Informacji [od 2023: Centrum Procesów Bankowych i Informacji]. Dostępny w Internecie: <https://cpb.pl/> [dostęp: 2018-05-10].
- Cecchetti, S., Mohanty, M., Zampolli, F. (2011). *The Real Effects of Debt*. BIS Working Papers, 352. Base: Bank for International Settlements.
- Czerkas, K. (2003). Ryzyko w kredytach hipotecznych: wymagania banków. *Prawo Bankowe, 6(70)*, 73–90.
- Davis, E.P., Zhu, H. (2011). Bank lending and commercial property cycles: Some cross-country evidence. *Journal of International Money and Finance, 30(1)*, s. 1–21.
- Debelle, G. (2004). Household debt and the macroeconomy. *BIS Quarterly Review*, March, 51–64.
- Dewilde, C. (2016). *The Financialization of Housing and Affordability in the Private Rental Sector*. HOW-COME Working Paper Series, 15. Tilburg: Tilburg University.
- Dewilde, C., De Decker, P. (2016). Changing inequalities in housing outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society, 33(2)*, 121–161. DOI: 10.1080/14036096.2015.1109545.
- Dewilde, C., Lancee, B. (2013). Income inequality and access to housing in Europe. *European Sociological Review, 29(6)*, 1189–1200.
- Doganowski, R. (2012). *Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Fahey, T., Norris, M. (2011). Housing in the welfare state: Rethinking the conceptual foundations of comparative housing policy analysis. *International Journal of Housing Policy, 11(4)*, 439–452. DOI: 10.1080/14616718.2011.626606; cyt. za: Dewilde, C., Lancee, B. (2013). Income inequality and access to housing in Europe. *European Sociological Review, 29(6)*, 1189–1200.

- FCA. (2018). *Mortgage lending statistics*. London: Financial Conduct Authority. Dostępny w Internecie: <https://www.fca.org.uk/data/mortgage-lending-statistics> [dostęp: 2018-05-20].
- Fernandez, R., Aalbers, M.B. (2017). Housing and capital in the twenty-first century: Realigning housing studies and political economy. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 151–158. DOI: 10.1080/14036096.2017.1293379.
- Fisher, J.D., Martin, R.S. (1995). *Investment Analysis for Appraisers*. Chicago: Dearborn Financial Publishing; cyt za: Bryx M. (red.). (2001). *Wybrane aspekty inwestowania na rynku nieruchomości w Polsce*. Warszawa: Instytut Funkcjonowania Gospodarki Narodowej Szkoły Głównej Handlowej.
- Glick, R., Lansing, K.J. (2009). U.S. household deleveraging and future consumption growth. *FRBSF Economic Letter*, 16, 1–3.
- GUS. (2018). *Wskaźniki makroekonomiczne*. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny. Dostępny w Internecie: <https://stat.gov.pl/wskazniki-makroekonomiczne> [dostęp: 2018-05-10].
- Investing.com. (2018). *Wielka Brytania – Produkt Krajowy Brutto (PKB) (r/r)*. Dostępny w Internecie: <https://pl.investing.com/economic-calendar/gdp-728> [dostęp: 2018-05-10].
- Johansson, A., Heady, C., Arnold, J., Brys, B., Vartia, L. (2008). Taxation and Economic Growth. *OECD Economics Department Working Papers*, 620. DOI: 10.1787/18151973.
- KNF. (2017). *Wyniki badania portfela kredytów mieszkaniowych i konsumpcyjnych gospodarstw domowych*. Warszawa: Urząd Komisji Nadzoru Finansowego.
- KNF. (2018). Komisja Nadzoru Finansowego. Dostępny w Internecie: <https://www.knf.gov.pl/> [dostęp: 2018-05-10].
- Krippner, G.R. (2005). The financialization of the American economy. *Socio-Economic Review*, 3, 173–208.
- Kucharska-Stasiak, E. (red.). (2005). *Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości: ujęcie teoretyczne*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Łaszek, J. (2006). *Rynek nieruchomości mieszkaniowych i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego*. Warszawa: Narodowy Bank Polski, Departament Komunikacji Społecznej.
- Misztal, P. (2004). *Zabezpieczenie przed ryzykiem zmian kursu walutowego*. Warszawa: Difin.
- The Mortgage Exchange, Shaftesbury. (2018). Materiały wewnętrzne firmy brokerskiej. Dostępny w Internecie: <http://www.themortgageexchange.co.uk/contact/> [dostęp: 2018-05-10].
- NBP. (2015). *Raport o Stabilności Systemu Finansowego*. Warszawa: Narodowy Bank Polski, Departament Komunikacji Społecznej.
- NBP. (2018). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2017 r.* Warszawa: Narodowy Bank Polski, Departament Analiz Ekonomicznych.
- OECD. (2015). *Better Life Index*. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development. Dostępny w Internecie: <https://www.oecdbetterlifeindex.org/> [dostęp: 2018-05-20].
- OECD. (2018). *Household debt*. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development. Dostępny w Internecie: <https://www.oecd.org/en/data/indicators/household-debt.html> [dostęp: 2018-05-20].
- Office for National Statistics. (2018). Dostępny w Internecie: <https://www.ons.gov.uk/> [dostęp: 2023-07-05].

- Rygiel, K. (2009). Nieruchomość jako przedmiot wyceny. W: E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel. *Ile jest warta nieruchomość*. Warszawa: Poltext.
- Sawyer, M. (2014). *Financial Development, Financialisation and Economic Growth*. FESSUD Working Paper Series, 21. Financialisation, Economy, Society & Sustainable Development (FESSUD) Project.
- Westig, D., Bertalot, L. (red.). (2018). *Hypostat 2018: A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. Brussels: European Mortgage Federation.
- Wiśniewska, A. (2017). Wybrane problemy zarządzania finansami gospodarstw domowych w krajach europejskich. *Finanse i Prawo Finansowe*, 3(15), 95–105. DOI: 10.18778/2391-6478.3.15.08.
- ZBP. (2015). *O frankach i bankach*. Warszawa: Związek Banków Polskich. Dostępny w Internecie: [https://zbp.pl/getmedia/5e0c5352-9413-4f8a-aabb-96439f84e6bd/poprmITY\\_O\\_FRANKACH\\_\\_19\\_02\\_2015\\_-\\_POPRAWIONA\\_v3bp](https://zbp.pl/getmedia/5e0c5352-9413-4f8a-aabb-96439f84e6bd/poprmITY_O_FRANKACH__19_02_2015_-_POPRAWIONA_v3bp) [dostęp: 2018-05-10].
- ZBP. (2018). Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości. *Raport AMORN-SARFiN*, 34, 4/2017.

## Abstract

Banks influence the country's economic growth and shape the socio-economic order. Efficiently operating banks improve material well-being (society), increase consumer welfare (allowing for a more favorable distribution of purchases over time) and contribute to an increase in production and efficiency in the entire economy. In a market economy, the housing real estate financing system is a particularly important factor in its functioning and development. Despite various new mechanisms and methods of financing investments on the housing market, the mortgage loan remains the most important instrument, and thus the banking sector. The availability of a housing mortgage loan is one of the basic conditions determining the economic situation on the housing market.

## Keywords

bank, housing loan, real estate market, housing loan market