

KREDYTY HIPOTECZNE A KRYZYS ZADŁUŻENIOWY

1. Wstęp

Widmo kryzysu zadłużeniowego, który może swoim zasięgiem objąć całą Europę (a w zasadzie już znaczną jej część obejmuje), skłania do zastanowienia się, w jakich obszarach jego oddziaływanie może być odczuwalne najbardziej. Jednym z tych obszarów jest rynek kredytów hipotecznych.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie specyfiki współczesnego kredytu hipotecznego, diagnoza rynku kredytów hipotecznych (mieszkaniowych) w Polsce, a przede wszystkim próba określenia wpływu zagrożeń kryzysowych na funkcjonowanie rynku w najbliższym czasie.

Poruszana tematyka wydaje się być interesująca, tym bardziej, iż coraz większa ilość Polaków zaciąga kredyty hipoteczne, coraz większe trudności występują w ich spłacie, a perspektywy kryzysowe nie rokoją najlepiej na przyszłość.

2. Specyfika współczesnego kredytu hipotecznego

Ostatnie lata przyniosły wysokie spopularyzowanie tematyki kredytów hipotecznych. Działo się tak za sprawą dogodnych warunków, na jakich były one przez długi czas udzielane, załamania się rynku kredytów *subprime* w Stanach Zjednoczonych oraz dynamicznego przyrostu portfela kredytów hipotecznych udzielanych przez banki w Polsce – szczególnie tych we frankach szwajcarskich.

Mając więc na uwadze aktualność zagadnienia, warto przyjrzeć się rynkowi kredytów hipotecznych w Polsce, zwłaszcza w kontekście zagrożenia gospodarek kryzysem zadłużeniowym.

Na wstępie doprecyzowania wymaga samo pojęcie kredytu hipotecznego. Otóż często kredyt hipoteczny błędnie utożsamiany jest z kredytem mieszkaniowym, którego zabezpieczeniem nie jest (nie musi być) *de facto* hipoteka. Z uwagi jednak na fakt, iż banki w Polsce udzielają kredytów mieszkaniowych z obligatoryjnym wpisem hipoteki do księgi wieczystej, kredyty mieszkaniowe będą traktowane w niniejszym opracowaniu jako jednoznaczne z kredytami hipotecznymi.

Literatura ekonomiczna precyzuje wiele definicji kredytu hipotecznego. Analiza struktury pojęciowej pozwala zauważyć, że cechą charakterystyczną kredytu

¹ Dr Tomasz Dębowski – Wydział Ekonomii i Zarządzania, Uniwersytet w Białymstoku.

hipotecznego jest zabezpieczenie hipoteczne, długi okres spłaty, relatywnie niższe (w stosunku do innych kredytów) oprocentowanie oraz możliwość zbycia wierzytelności hipotecznych na rynku kapitałowym.

Kredyt hipoteczny jest to zatem kredyt udzielany zarówno przez banki uniwersalne, jak i hipoteczne, na długi czas, z niższym oprocentowaniem i zabezpieczony hipoteką na nieruchomości. Jest on formą kredytu mieszkaniowego [Współczesna bankowość... 2011, s. 34 – 35].

Szeroka gama możliwości udzielenia w praktyce kredytu hipotecznego przez bank oznacza, że na gruncie teorii funkcjonuje wiele rodzajów kredytów, wyróżnianych według określonych kryteriów. Kryteria podziału i rodzaje kredytów hipotecznych przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Kryteria podziału i rodzaje kredytów hipotecznych

| Kryterium podziału | Rodzaje kredytów |
|--|--|
| Forma wypłaty | – gotówkowe – bezgotówkowe |
| Okres spłaty | – krótkoterminowe – średnioterminowe – długoterminowe |
| Waluta kredytu | – złotowe – walutowe (dewizowe) – denominowane w walucie |
| Typ rachunku bankowego służący rozliczaniu kredytu | – w rachunku kredytowym – w rachunku bieżącym |
| System spłat kredytów | – indeksowane z możliwością odroczenia części odsetek – z karencją spłaty kapitału przy pełnej obsłudze odsetek – z pełną spłatą bieżących odsetek i kapitału – o stałych ratach spłaty – o malejących ratach spłaty |
| Przeznaczenie/cel kredytu | – na zakup mieszkania lub domu – budowlane – na remont i rozbudowę – pomostowe – konsolidacyjne – refinansowe |

Źródło: opracowanie własne na podstawie: [Współczesna bankowość... 2011, s. 36-43].

Specyficzny charakter kredytów hipotecznych wyraża się nie tylko w ich zabezpieczeniu na hipotece nieruchomości, ale także w możliwościach przeprowadza-

nia sekurytyzacji. Sekurytyzacja, według definicji amerykańskiej Komisji Papierów Wartościowych i Giełd (SEC), jest techniką, w której finansowe aktywa w wielu przypadkach mniej płynne, są gromadzone i zamieniane na instrumenty oferowane i sprzedawane na rynku kapitałowym [Waszkiewicz 2011, s. 24].

W Polsce część banków komercyjnych i wszystkie hipoteczne, na podstawie kredytów hipotecznych emitują papiery wartościowe. W bankach hipotecznych są to listy zastawne, a w bankach komercyjnych mogą to być np. obligacje hipoteczne MBS (*Mortgage Back Securities*) [*Współczesna bankowość...* 2011, s. 35].

Sekurytyzacja wierzytelności bankowych stała się w Polsce możliwa wraz z wejściem w życie w 2004 roku nowych przepisów, tj.:

- ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (art. 92a oraz art. 104),
- ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (art. 183 – 195).

Dzięki zmianie ustawy o funduszach inwestycyjnych i nowelizacji prawa bankowego korzyści wypływające z sekurytyzacji znalazły się w zasięgu ręki także polskich wierzycieli i inwestorów.

3. Diagnoza rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych w Polsce

Polski rynek kredytów hipotecznych jest rynkiem stosunkowo młodym i wciąż jeszcze nie tak mocno rozwiniętym jak rynki innych krajów UE. Rozwój kredytów hipotecznych w Polsce został zapoczątkowany w latach 90. XX w. i od tego czasu utrzymuje tendencję wzrostową – zarówno pod względem liczby, jak i wartości. W celu ukazania diagnozy rozwoju tego rynku w niniejszym artykule skupiono się jedynie na segmencie mieszkaniowych kredytów hipotecznych, pomijając świadomie segment kredytów komercyjnych – niemieszkaniowych. Powodem tego jest nałożona przez NBP precyzyjność sprawozdawczości w tej kategorii.

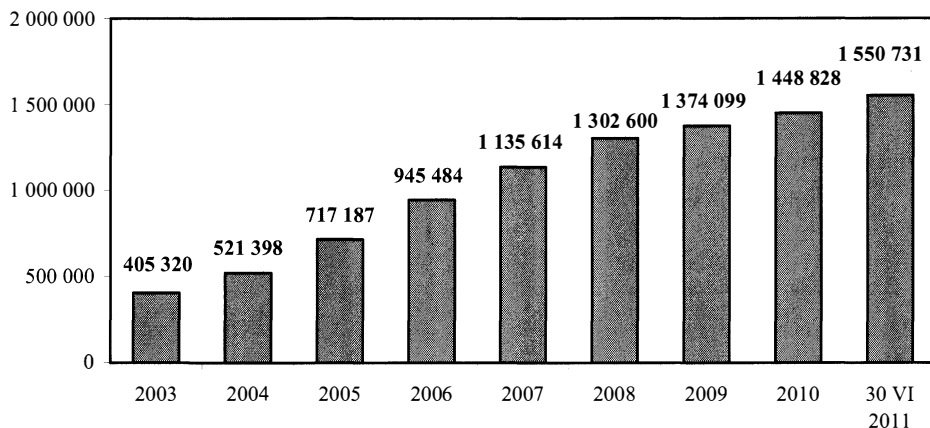
Kondycja rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce zobrazowana zostanie w czterech przekrojach:

- pod względem ilości podpisywanych z bankami umów o kredyt mieszkaniowy,
- pod względem wielkości zadłużenia z tytułu zaciąganych kredytów mieszkaniowych,
- pod względem struktury walutowej kredytów,
- pod względem stosunku długu hipotecznego do PKB.

Ocena rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w zakresie ilości podpisywanych z bankami umów o kredyt pokazuje wyraźną, nieprzerwaną tendencję rosnącą. Na koniec II kwartału 2011 roku czynnych umów kredytowych tego typu było 1 550 731. Stały przyrost podpisywanych umów świadczy o prężnym rozwoju rynku kredytów hipotecznych i co ważniejsze jest to przyrost stabilny, mieszczący

się w granicach od kilkudziesięciu do ponad 200 tys. nowych umów rocznie. Opisane tendencje przedstawia wykres 1.

Wykres 1. Liczba czynnych umów kredytowych w latach 2003-2011

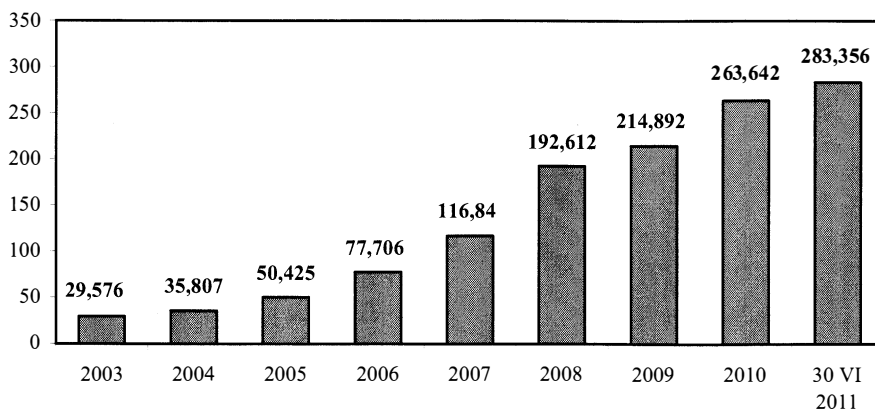


Źródło: [Raport AMRON-SARFiN... 2011, s. 6].

Całkowite zadłużenie z tytułu zaciąganych kredytów mieszkaniowych również powiększa się rokrocznie. Wprawdzie wpływa to pozytywnie na ocenę akcji kredytowych banków i akcentuje rozwój rynku kredytowego, ale warto zauważyć, że wraz ze wzrostem portfela kredytów hipotecznych rośnie też wartość kredytów mieszkaniowych tzw. zagrożonych (a więc z co najmniej z jedną zaległą ratą). Wzrost zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych prezentuje wykres 2.

Analiza waluty, w której zaciągane są kredyty mieszkaniowe wskazuje na powrót do dominacji złotego. Na wzrost popularności (a raczej przymusu pobierania) kredytów w walucie krajowej wpływają wprowadzone regulacje, tj. obowiązujące od 1 lipca 2011 r. zmienione zapisy rekomendacji S stawiającej wyższe wymagania bankom w zakresie zdolności kredytowej, funkcjonowanie programu Rodzina na Swoim – dopuszczającego zaciąganie kredytów mieszkaniowych jedynie w złotych oraz powściągliwość samych kredytobiorców doświadczonych wzrostem kosztów obsługi kredytów w związku ze zwiększaniem się wartości walut obcych (szczególnie franka szwajcarskiego i euro). W ciągu ostatnich dwóch lat kredyty złotówkowe stanowiły około 75-80% wszystkich udzielanych kredytów. Co jednak ciekawe, patrząc kompleksowo, kredyty walutowe stanowią ponad 62% portfeli banków, a najpopularniejsze do niedawna denominowane we franku szwajcarskim 53%. Strukturę walutową wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych przedstawia tabela 2.

Wykres 2. Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł)



Źródło: [Raport AMRON-SARFiN... 2011, s. 6].

Tabela 2. Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych w Polsce

| | PLN | CHF | EUR | USD | Inne |
|--------------|-------|-------|-------|------|------|
| II kw. 2009 | 70,0% | 24,3% | 4,9% | 0,8% | 0,0% |
| III kw. 2009 | 76,9% | 11,3% | 11,5% | 0,1% | 0,2% |
| IV kw. 2009 | 77,4% | 8,1% | 14,0% | 0,2% | 0,3% |
| I kw. 2010 | 77,2% | 4,3% | 18,3% | 0,1% | 0,1% |
| II kw. 2010 | 71,9% | 4,4% | 23,6% | 0,1% | 0,0% |
| III kw. 2010 | 72,8% | 5,4% | 21,8% | 0,0% | 0,0% |
| IV kw. 2010 | 76,6% | 6,1% | 17,3% | 0,0% | 0,0% |
| I kw. 2011 | 80,6% | 6,1% | 13,2% | 0,1% | 0,0% |
| II kw. 2011 | 78,4% | 7,5% | 14,1% | 0,0% | 0,0% |

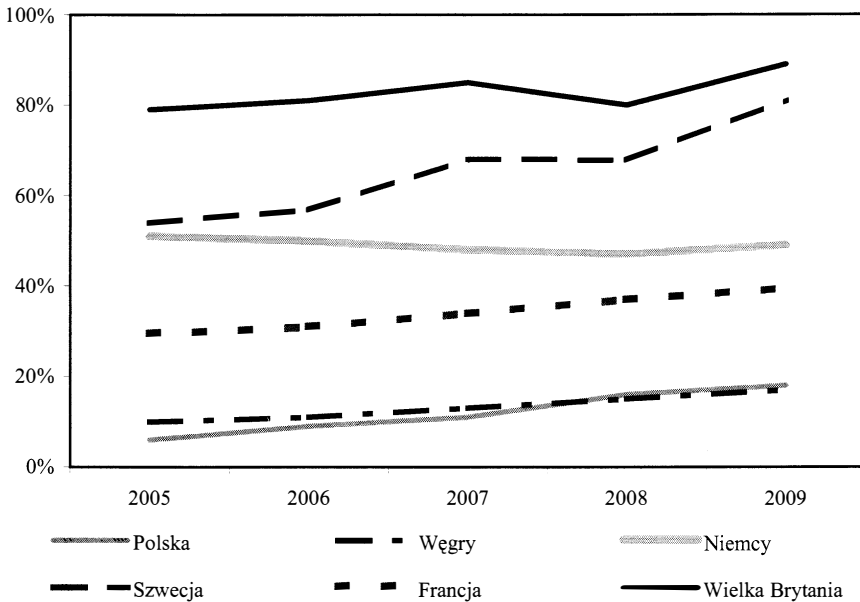
Źródło: [Raport AMRON-SARFiN... 2011, s. 7].

Interesująco wygląda sytuacja pod względem udziału wartości kredytów hipotecznych w PKB. Stosunek długu hipotecznego do PKB wskazuje, do jakiego stopnia gospodarka jest obciążona hipotekami. A zatem, ten wskaźnik jest ważny dla tych, którzy prowadzą politykę monetarną oraz dla instytucji finansujących akcje kredytów hipotecznych.

Kraje europejskie pod kątem tej relacji można podzielić na trzy grupy. Pierwsza składa się z tych krajów, w których obciążenie jest bardzo wysokie, przekraczające 70%. Do tej grupy zalicza się Wielką Brytanię i Szwecję. Druga grupa krajów posiada umiarkowane obciążenie hipoteczne wobec PKB, oscylujące w granicach 50%. Tutaj klasyfikują się Niemcy i Francja. Ostatnia grupa składa się z nowych krajów członkowskich UE (w tym Polska), w których obciążenie hipoteczne wobec

PKB jest poniżej 40%. Stosunek długu hipotecznego do PKB w wybranych krajach europejskich przedstawia wykres 3.

Wykres 3. Stosunek długu hipotecznego do PKB w wybranych krajach europejskich w latach 2005-2009



Źródło: [http://artykuly.km.pl/Polski-rynek-hipoteczny-na-tle-Europy--2_0_1320.html, 26.11.2011.].

Prawie wszystkie kraje powinny dążyć do tego, aby stosunek długu hipotecznego nie przekraczał 50% PKB. Tak więc, Szwecja i Wielka Brytania będą musiały docelowo doprowadzić do obniżenia tego wskaźnika. Warto zauważyć, że Wielka Brytania obniżyła bardzo znacznie nominal wartości udzielanych kredytów hipotecznych z ponad 160 mld EUR w 2006 r. do około 13 mld EUR w 2010 r. Z kolei, kraje takie jak Polska czy Węgry powinny zwiększyć akcje kredytowe, albowiem mogą sobie na to pozwolić. W tych krajach występuje zapotrzebowanie na mieszkania i szacuje się, że popyt na te produkty pozostanie wysoki jeszcze przez wiele lat. Wartościowe ujęcie relacji długu hipotecznego do PKB oraz prognozy na przyszłość przedstawia tabela 3.

Spodziewać się należy, że relacja długu hipotecznego w Polsce powinna wzrastać, ale do takich poziomów, które nie zagrażają gospodarce. Z kolei, w Szwecji oraz Wielkiej Brytanii zadłużenie hipoteczne osiąga już niebezpieczne pułapy. Dalsze zadłużanie się w tych krajach może doprowadzić do głębokiego kryzysu. Sytu-

acja w Polsce jest dokładnie odwrotna. Udział długu hipotecznego powinien tu jeszcze wzrastać, z uwagi na zaspokojenie popytu na mieszkania.

Tabela 3. Stosunek długu hipotecznego do PKB - prognozy (%)

| | 2010 | 2011 | 2012 |
|-----------------|------|------|------|
| Polska | 18,6 | 19,4 | 20,2 |
| Niemcy | 49,3 | 50,9 | 52,0 |
| Francja | 38,6 | 39,4 | 40,1 |
| Szwecja | 86,5 | 90,0 | 92,4 |
| Wielka Brytania | 88,7 | 89,8 | 91,5 |

Źródło: Prognozy DK Notus na podstawie danych z różnych źródeł [http://artykuly.km.pl/Polski-rynek-hipoteczny-na-tle-Europy--2_0_1320.html, 26.11.2011].

Powyższe spostrzeżenia umacniają w przekonaniu, że rynek kredytów hipotecznych w Polsce jawi się aktualnie jako atrakcyjny pod względem jego pojemności, rozwojowy pod względem obserwowanych trendów, elastyczny pod względem waluty kredytu oraz posiada potencjał wzrostowy w zakresie udziału wartości kredytów hipotecznych w PKB. Należy zwrócić jednak uwagę na jego specyfikę. Polska ma najniższe wartości średniego kredytu hipotecznego w porównaniu z krajami Europy Zachodniej, ale z najdłuższym okresem kredytowania w regionie. Wartość średniego kredytu hipotecznego w Polsce wynosi 55 300 EURO, natomiast w Niemczech 197 800 EURO, a w Szwecji 200 000 EURO. Typowy okres kredytowania w naszym kraju to 30 lat, we Francji standard to 20 lat, a w Szwecji aż 50 lat [<http://www.finance.egospodarka.pl/71098,Polski-rynek-kredytow-hipotecznych-na-tle-Europy,2,48,1.html>, 27.11.2011].

4. Rynek kredytów hipotecznych w obliczu zagrożenia kryzysem zadłużeniowym

Zadłużanie się gospodarek nie jest zjawiskiem nowym. Państwa chętnie sięgają po kapitał za granicą, jak i na gruncie rodzimym. Dopóki występuje terminowa regulacja zaciągniętych zobowiązań, wierzyciele i dłużnicy są w stanie generować z tego tytułu wymierne korzyści. Zadłużenie staje się problemem, gdy jego spłata okazuje się niemożliwa w przyjętych umownie terminach.

Sytuacja kryzysowa krystalizuje się, gdy następuje zbliżanie się do tzw. granicy bezpieczeństwa, tj. gdy dług publiczny zaczyna naruszać poziom 60% PKB (wartość referencyjna w krajach UE)², roczna obsługa zadłużenia przekracza

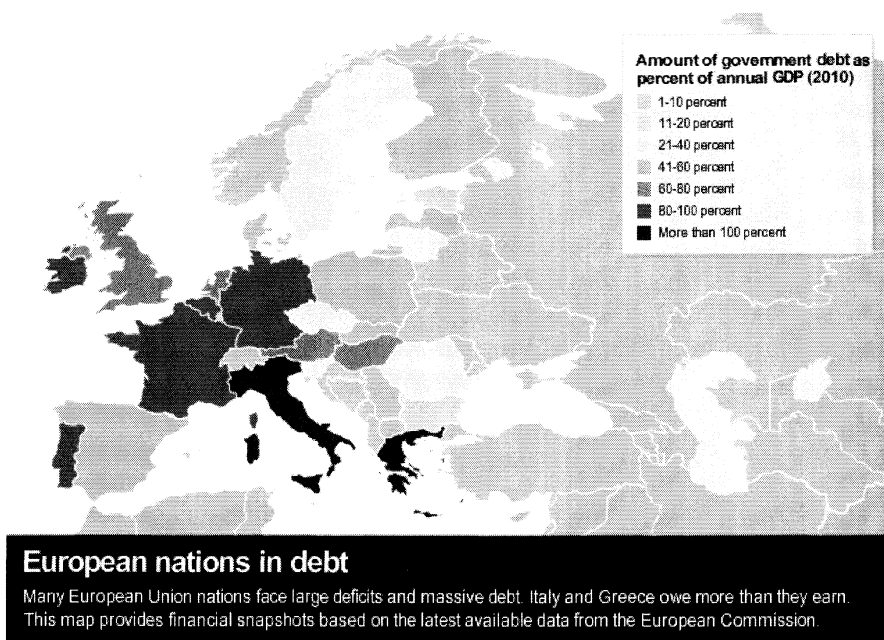
² Ponadto zgodnie z ustawą o finansach publicznych, gdy dług w Polsce przekracza 55 proc. PKB, rząd musi przygotować zrównoważony (czyli bez deficytu) budżet na kolejny rok, co może oznaczać konieczność wprowadzenia drastycznych oszczędności (Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych, Dz. U. Nr 157, poz. 1240, art. 86.).

25% wartości rocznego eksportu, a wielkość spłaty rocznych odsetek przekracza 10% tego eksportu. Kryzys zadłużeniowy ma miejsce wówczas, gdy większość dłużników popada w pętlę zadłużenia, czyli dochodzi do czasowej lub zupełnej ich niewypłacalności [Wnorowski 2009, s. 209 – 210].

Polska należy do państw o umiarkowanym poziomie długu publicznego, a jego poziom jest znacznie niższy od średniej unijnej wynoszącej 80% PKB. Należy zaznaczyć, że generalnie większość państw zachodnioeuropejskich posiada dość istotne rozmiary długu publicznego, przekraczające wartość referencyjną 60%.

Obrazuje to mapa 1.

Mapa 1. Stopień zadłużenia krajów UE na koniec 2010 roku



Źródło: opracowanie na podstawie: [<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=0&pcode=tsieb090&language=en>, 27.11.2011].

Stopień zadłużenia krajów UE na koniec 2010 roku w poszczególnych krajach Unii Europejskiej przedstawiał się następująco:

1. Grecja – 142,8 procent produktu krajowego brutto, dług spada 4,5 procent/rok
2. Włochy – 119 procent, dług rośnie 1,3 procent/rok
3. Belgia – 96,8 procent, dług rośnie 2,2 procent/rok
4. Irlandia – 96,2 procent, dług spada 1 procent/rok
5. Portugalia – 93 procent, dług rośnie 1,3 procent/rok

6. Niemcy – 83,2 procent, dług rośnie 3,6 procent/rok
7. Francja – 81,7 procent, dług rośnie 3,6 procent/rok
8. Węgry – 80,2 procent, dług rośnie 1,2 procent/rok
9. W. Brytania – 80 procent, dług rośnie 1,3 procent/rok
10. Austria – 72,3 procent, dług rośnie 2 procent/rok
11. Malta – 68 procent, dług rośnie 3,2 procent/rok
12. Holandia – 62,7 procent, dług rośnie 1,8 procent/rok
13. Cypr – 60 procent, dług rośnie 1 procent/rok
14. Hiszpania – 60 procent, dług spada 0,1 procent/rok
15. **POLSKA – 55 procent, dług rośnie 3,8 procent/rok**
16. Finlandia – 48,4 procent, dług rośnie 3,1 procent/rok
17. Łotwa – 44,7 procent, dług spada 0,3 procent/rok
18. Dania – 43,6 procent, dług rośnie 2,1 procent/rok
19. Słowacja – 41 procent, dług rośnie 4 procent/rok
20. Szwecja – 39,8 procent, dług rośnie 5,7 procent/rok
21. Czechy – 38,5 procent, dług rośnie 2,3 procent/rok
22. Litwa – 38,2 procent, dług rośnie 1,3 procent/rok
23. Słowenia – 38 procent, dług rośnie 1,2 procent/rok
24. Rumunia – 30,8 procent, dług rośnie 1,3 procent/rok
25. Luksemburg – 18,4 procent, dług rośnie 3,5 procent/rok
26. Bułgaria – 16,2 procent, dług rośnie 0,2 procent/rok
27. Estonia – 6,6 procent, dług rośnie 3,1 procent/rok

Narastanie kryzysu zadłużeniowego nie sprzyja rozwojowi gospodarstwu. Kryzys osłabia gospodarkę, powoduje utratę zaufania do waluty, przesądza o konieczności przeprowadzania niepopularnych reform powiązanych z ograniczaniem wydatków, stanowi podstawę do obniżania ratingu gospodarek.

Analiza wielkości zadłużenia Polski pokazuje, że stale ono rośnie. Zgodnie z danymi resortu finansów na koniec czerwca 2011 r., zadłużenie Skarbu Państwa wyniosło 752,3 mld zł, w tym z tytułu skarbowych papierów wartościowych emitowanych w kraju i za granicą łącznie 700 mld zł (tj. 93,1%), kredytów zagranicznych 42,2 mld zł (5,6%) oraz pozostałych tytułów dłużnych 10,0 mld zł. W porównaniu z końcem grudnia 2010 roku zadłużenie Skarbu Państwa wzrosło o 7,2%. Im wyższe jest zadłużenie, tym większe są koszty jego obsługi [*Informacja kwartalna...* 2011, s. 15].

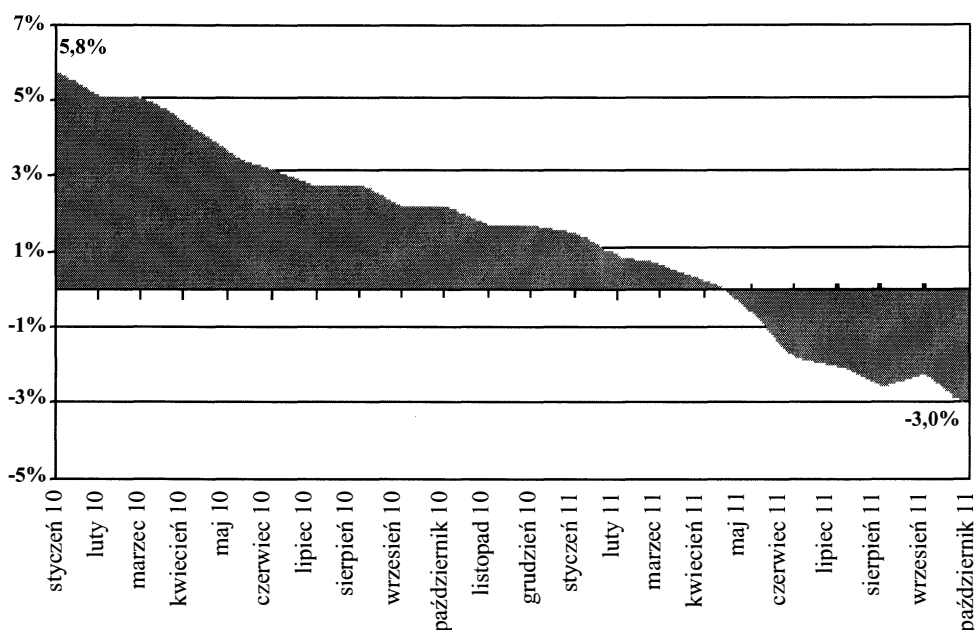
O ile Polska zacznie być postrzegana przez inwestorów jako kraj, który w przyszłości może mieć problemy ze spłatą swojego zadłużenia, o tyle trudniej będzie znaleźć chętnych na oferowane do sprzedaży obligacje. Oczywiście dalsze zadłużanie jest możliwe, ale na znacznie gorszych warunkach (tj. za wyższy procent), niż obecnie.

W obliczu sytuacji kryzysowej, która począwszy od Grecji dosięgać zaczyna również inne kraje europejskie – Portugalię, Irlandię, Włochy, Hiszpanię czy Belgię, jawi się pytanie, w jakim stopniu rozprzestrzeniający się kryzys zadłużeniowy może wpłynąć na rynek kredytów hipotecznych w Polsce?

Pomimo dosyć korzystnej, rozwojowej sytuacji na rynku kredytów hipotecznych w Polsce (wykazanej w pkt. 2 niniejszego opracowania) wydaje się, że i tu będzie widoczne negatywne oddziaływanie kryzysu zadłużeniowego. Zapowiedziane niedawno przez premiera w expose propozycje reform oraz wizja spadku PKB ukazana w jednej z trzech wersji budżetu państwa – przedstawionych przez ministra finansów, skutkować będą ograniczeniem dochodów ludności. Tym samym zmniejszy to zdolność kredytową wielu gospodarstw domowych. Spodziewać się zatem należy możliwości skurczenia przyrostu kredytów hipotecznych, a co za tym idzie mniejszej aktywności kupujących na rynku mieszkaniowym.

Amortyzatorem tej sytuacji okazać się mogą malejące ceny mieszkań oraz prognozy dalszego ich spadku w przyszłości. W opinii doradców rynku nieruchomości Home Broker, ceny nieruchomości mieszkaniowych w najbliższych miesiącach mogą być niższe nawet o kilka procent, co przedstawiają wykresy 4 i 5.

Wykres 4. Prognoza zmian cen mieszkań w największych miastach Polski (oczekiwana zmiana średniej ceny w perspektywie 12 miesięcy)

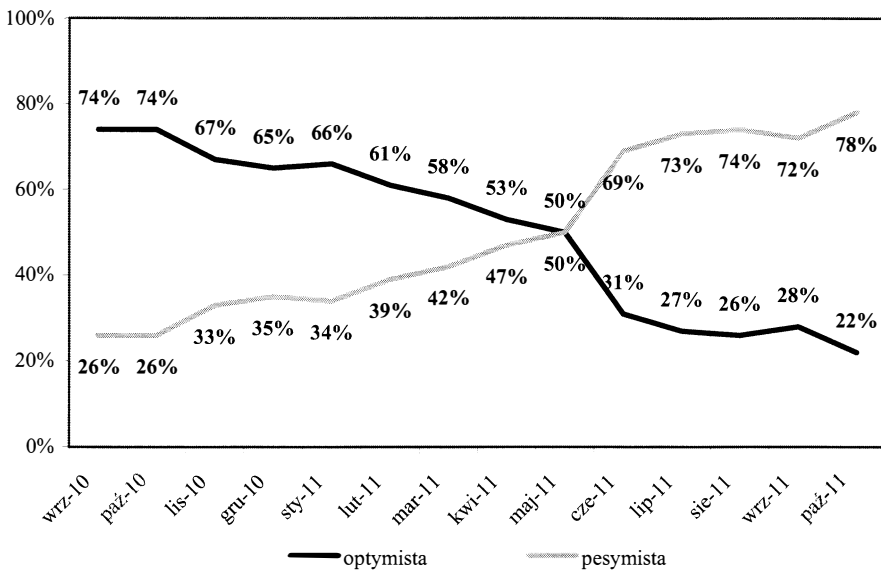


Źródło: [<http://biznes.onet.pl/psujace-sie-hipoteki,18496,4875481,1,prasa-detal,27.11.2011.>].

Kryzys zadłużeniowy i rysująca się wraz z nim pauperyzacja społeczeństwa będą w stanie zagrozić dotychczasowej aktywności banków w obszarze udzielania kredytów hipotecznych. Obawiać się należy, że wskutek troski banków o swoje wyniki finansowe, klientom zostaną postawione bardziej rygorystyczne warunki kredytowe. Działania te będą miały na celu minimalizację portfela tzw. kredytów zagrożonych, który i tak cały czas się rozrasta. Sytuacja kryzysowa jest jednak

w stanie doprowadzić do jeszcze bardziej dynamicznego przyrostu. Dobitnie pokazują to dane NBP. Wartość kredytów mieszkaniowych tzw. zagrożonych, a więc z co najmniej jedną zaległą ratą wynosi 6,5 mld zł, (tj. o 1/3 więcej niż w roku poprzednim), podczas gdy jeszcze w 2008 r. było to zaledwie 2 mld zł. Ponadto już teraz prawie połowa Polaków ma długi, a ponad 2/3 nie ma żadnych oszczędności [http://biznes.onet.pl/psujace-sie-hipoteki,18496,4875481,1,prasa-detel,27.11.2011.].

Wykres 5. Odsetek oczekujących wzrostu i spadku cen nieruchomości



Źródło: [http://biznes.onet.pl/psujace-sie-hipoteki,18496,4875481,1,prasa-detel,27.11.2011].

W kontekście rysującego się kryzysu oraz w trosce o sytuację systemu bankowego w Polsce również KNF podejmuje decyzje oddziałujące na rynek kredytów hipotecznych. Mowa tu o nowelizacji Rekomendacji S zmieniającej zasady oceny zdolności kredytowej. Od stycznia 2012 roku banki będą ją wyliczać, przyjmując, że klient jest w stanie spłacić zadłużenie w czasie nie dłuższym niż 25 lat. Rekomendacja zmniejsza również limit obciążenia dochodów gospodarstw domowych obsługą zobowiązań kredytowych udzielanych w walucie obcej z 65% do 42%. Według tych zasad, zaostrzających de facto warunki udzielania długoterminowych kredytów mieszkaniowych, zdolność kredytowa gospodarstw domowych spadnie [Bełcik 2011, s. 25].

5. Zakończenie

Rozważania przeprowadzone w niniejszym opracowaniu pozwalają uznać, że rynek kredytów hipotecznych w Polsce jest rozwojowy. Zagrożenie kryzysem zadłużeniowym, choć wysoce prawdopodobne w niedalekiej przyszłości, nie jest w stanie diametralnie zachwiać rynkiem, spowodować jego nagłe skurczenie czy nawet załamanie. Spodziewać się należy wprawdzie obniżenia zdolności kredytowej gospodarstw domowych, jednak w korespondencji z prognozowanym spadkiem cen mieszkań, wpływ tego czynnika nie powinien stanowić istotnego zagrożenia dla funkcjonowania i dalszego wzrostu rynku. Odczuwalna jest jednocześnie wyraźna troska o utrzymanie przez banki w Polsce właściwego portfela kredytów hipotecznych. Przejawia się ona w zaostrzeniu rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego. Działania te, w krótkiej perspektywie czasowej, są w stanie spowolnić rozwój rynku, lecz ich ukierunkowanie na dbałość o jakość portfela stanowi wyraz odpowiedzialności finansowej organu nadzoru.

Bibliografia

1. Bełcik A. 2011 *Rekomendacja S jeszcze zmniejszy popyt*, Puls Biznesu, Nr 205
2. http://artykuly.krn.pl/Polski-rynek-hipoteczny-na-tle-Europy--2_0_1320.html, 26.11.2011.
3. <http://biznes.onet.pl/psujace-sie-hipoteki,18496,4875481,1,prasa-detel,27.11.2011>.
4. <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/refreshTableAction.do?tab=table&plugin=0&pcode=tsieb090&language=en>, 27.11.2011.
5. <http://www.finance.egospodarka.pl/71098,Polski-rynek-kredytow-hipotecznych-na-tle-Europy,2,48,1.html>, 27.11.2011.
6. *Informacja kwartalna o sytuacji makroekonomicznej i stanie finansów publicznych Nr 4/2011* 2011, Ministerstwo Finansów, Warszawa.
7. *Raport AMRON-SARFiN 2/2011 – Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 2011*, ZBP, Warszawa.
8. *Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych*, Dz. U. Nr 157, poz. 1240.
9. Waszkiewicz A. 2011 *Ryzyko sekurytyzacji a kryzys finansowy*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie – Oficyna Wydawnicza, Warszawa.
10. Wnorowski H. 2009 *Kryzys zadłużeniowy* [w:] *Od wielkiego kryzysu gospodarczego do wielkiego kryzysu finansowego*, (red.) J. Kaliński, M. Zalesko, Uniwersytet w Białymstoku, Białystok.
11. *Współczesna bankowość hipoteczna 2011*, (red.) A. Szelańska, CeDeWu, Warszawa.