

Warszawa, 09.06. 2020r.

Zmiana Rekomendacji S i nowe programy gwarancyjne pobudzą rynek kredytów hipotecznych

Pandemia koronawirusa skutecznie uderzyła w gospodarki wielu państw. Kryzys nie ominął też naszego kraju. Rząd uruchomia kolejne odsłony tarczy antykryzysowej, RPP obniża stopy procentowe do rekordowo niskich poziomów, co ma m.in. pobudzić rynek kredytowy. W kwietniu br. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało o ponad 1/3 osób mniej niż przed rokiem. W tym miesiącu spadła też ilość oddanych mieszkań do użytku. Finansowanie zakupu pierwszego mieszkania kredytem hipotecznym jest nadal drogie, głównie ze względu na wkład własny, który dziś wynosi minimum 20 proc. wartości nieruchomości.

Po otrzymaniu pomocy przez polski biznes, nadszedł czas na wsparcie akcji kredytowej i umocnienie jednego z filarów gospodarki, którym jest rynek mieszkaniowy. Jednym z kroków do wsparcia rynku mieszkaniowego, jest zmiana polityki ostrożnościowej, która dziś nie bierze pod uwagę uwarunkowań związanych z kryzysem. Zmianie powinny ulec zapisy w Rekomendacji S KNF, zmniejszające wkład własny do 5-10 proc. Istnieje też konieczność wprowadzenia nowego programu gwarancji BGK. Na złagodzeniu polityki kredytowej, skorzystałoby ok. miliona Polaków, dla których własne M jest dziś ze względu na wysokie koszty związane z wkładem własnym, praktycznie niemożliwym do osiągnięcia celem. Rekomendacje w tym zakresie oraz argumentacja, zawarte zostały w najnowszym raporcie Think Tank HRE, sporządzonym przy współpracy z Pracodawcami RP.

Trzeba myśleć perspektywicznie

Kolejne odsłony tarczy antykryzysowej, miliardy złotych wydawane na osłonę polskich przedsiębiorstw, przedsiębiorców i gospodarki oraz decyzje o obniżce stóp procentowych do rekordowo niskich poziomów to działania, które mają złagodzić skutki kryzysu, który dotknął Polaków, i pobudzić polską gospodarkę. Jednym z jej podstawowych filarów jest budownictwo i związane z nim finansowanie zakupu nieruchomości.

– Z obliczeń Think Tanku HRE oraz Banku Światowego wynika, że w Polsce wciąż brakuje ok. 2,1 mln mieszkań. Kondycja sektora budownictwa mieszkaniowego w dobie pandemii na tle innych sektorów nie jest zła, ale mimo to potrzebne są rozwiązania systemowe. Z jednej strony pozwolą na kontynuację trendu zwykłego w sektorze. Z drugiej dadzą milionom Polaków łatwiejszy dostęp do kredytów hipotecznych i własnego mieszkania – mówi Andrzej Malinowski, Prezydent Pracodawców RP.

Zmiany pobudzą rynek kredytów hipotecznych

W obecnej sytuacji, biorąc pod uwagę znaczenie rynku budownictwa mieszkaniowego i jego efekty mnożnikowe, ale również stan budżetu państwa i stabilność systemu finansowego, przedstawiciele branży proponują wprowadzenie zmian legislacyjnych o charakterze antycyklicznym i antykryzysowym. Jednym z głównych postulatów jest obniżenie przez KNF wkładu własnego dla kredytobiorców dokonujących zakupu pierwszego mieszkania do 10 proc. na czas określony w czasie kryzysowym, np. na okres roku. Obecna rekomendacja przewiduje, że minimalny wkład własny wynosi 20 proc., i może być obniżony do 5- 10 proc., jeśli 10 proc. jest objęte ubezpieczeniem rynkowym.

– Naszym zdaniem 5- 10 proc. wkładu własnego potrzebnego do uzyskania kredytu hipotecznego, to poziom bezpieczny i osiągalny dla kredytobiorców, którzy chcą w najbliższej przyszłości zaciągnąć zobowiązanie kredytowe na pierwsze M. W związku z tym proponujemy zmianę w zapisach w rekomendacji S KNF oraz wprowadzenie programu gwarancji BGK. Dzięki tym rozwiązaniom banki zminimalizują swoje ryzyko, będą mogły udzielać finansowania, a kredytobiorcy nie będą musieli wykładać tak dużych kwot jak dotychczas, by otrzymać kredyt hipoteczny na własne mieszkanie – mówi Michał Cebula, Prezes Zarządu Think Tank HRE.

Aktualnie rynek budownictwa mieszkaniowego jest odpowiedzialny, w sposób pośredni i bezpośredni, za około 8,6 proc. polskiego PKB. Z powodu swojej wielkości oraz znaczenia dla gospodarki, tak rynek budownictwa mieszkaniowego, jak i jego finansowanie, są istotne dla stabilności systemu finansowego oraz dla polityki wychodzenia z kryzysu.

– Obecne polskie normy ostrożnościowe KNF dotyczące kredytów hipotecznych, nie biorą pod uwagę faz cyklu koniunktury i te same rekomendacje stosuje się w czasie dobrej koniunktury i w czasie kryzysu. Sytuacja ta wymaga zmiany, na wzór rynków zagranicznych. Ich doświadczenia pokazują, że rozwiązania muszą uwzględniać bieżącą sytuację rynkową. Jeśli banki będą posiadały gwarancję z instytucji publicznej, to łatwiej im będzie podjąć decyzję o udzieleniu kredytów. Klient, który zaciąga kredyt na własne, pierwsze M jest, co pokazują statystyki, kredytobiorcą solidnym i odpowiedzialnym, a więc z punktu widzenia banków wiarygodnym i bezpiecznym – dodaje Michał Cebula.

Warto korzystać z dobrych wzorców

W licznych krajach, m.in. w Niemczech, we Włoszech czy na Cyprze, wprowadzono daleko idące, antycykliczne, antykryzysowe instrumenty, mające na celu utrzymanie popytu na kredyt hipoteczny. Wielu nadzorców nad rynkami finansowymi na świecie wprowadziło takie działania, jak m.in. obniżenie wkładu własnego czy skup listów zastawnych. Instrumenty te często są wprowadzane na czas określony, np. 12 miesięcy. Skuteczność ich wsparcia dla branży podczas kryzysów jest istotna, gdyż nawet jeżeli okazują się niewystarczające dla utrzymania akcji kredytu hipotecznego na poziomie przedkryzysowym, znacząco osłabiają spodziewany i zauważalny regres w tym obszarze.

Rozwiązania stosowane w innych krajach prowadzą do uwolnienia dostępnych na rynku kapitałów (a więc narzędzi nastawionych na elastyczne podejście do wag ryzyka czy warunków tworzenia rezerw) oraz do utrzymania popytu na kredyt hipoteczny ze strony mniej ryzykownych kredytobiorców. Elastyczność i adekwatność stosowanych za granicą instrumentów znajduje się w opozycji do Rekomendacji S, czyli polskich norm ostrożnościowych dotyczących kredytów hipotecznych, wydanych przez KNF. Te zdają się niewystarczające w dobie osłabionej koniunktury.

Kontakt:

Bartosz Turek, Think Tank HRE,

e-mail: bartosz.turek@hrei.pl,

tel.: +48 697 971 928