

Szanowni Państwo!



Rynek finansowania nieruchomości w Polsce obchodzi swoją symboliczną, 10. rocznicę. W latach 2000–2001 rozpoczęły się duże zmiany w sektorze bankowym w zakresie tworzenia i oferowania kredytów hipotecznych. Na koniec roku 2002 wartość zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych wynosiła około 20 mld zł. Obecnie kwota ta jest prawie 15-krotnie wyższa. Kluczową rolę w rozwoju rynku finansowania nieruchomości odegrały banki, jednak taki pozytywny efekt nie miałby miejsca, gdyby nie zaangażowanie innych środowisk będących uczestnikami procesu finansowania nieruchomości. Obecnie jest czas do refleksji na temat dalszych kierunków rozwoju rynku nieruchomości, przed którym stoją różne wyzwania i problemy, którymi należałoby się pilnie zająć w celu podtrzymania bezpiecznego i stabilnego rozwoju tego rynku. Jedną z ważnych kwestii jest problem braku długoterminowych źródeł finansowania i refinansowania kredytów hipotecznych.

Wydaje się, że po dynamicznym wzroście portfela kredytów hipotecznych w latach 2004–2008, a następnie globalnym kryzysie, który, jak można sądzić, ominął Polskę, tylko dlatego, że wartość portfela kredytów hipotecznych do PKB była na niewielkim poziomie, fundamentalnym problemem jest dywersyfikacja źródeł finansowania kredytów hipotecznych oraz racjonalny rozkład ryzyka pomiędzy uczestników procesu finansowania nieruchomości. Od 10 lat obserwuje się duży postęp w zakresie dostępności do kredytów, jednak dywersyfikacja źródeł finansowania oraz rozwiązania w zakresie dyspersji ryzyka kredytów hipotecznych pozostają postulatami nadal aktualnymi, mimo, że sformułowane zostały 10 lat temu. Nie znalazły one odpowiednich rozwiązań i stanowią obecnie istotną barierę rozwoju rynku finansowania nieruchomości w Polsce. Usunięcie tej bariery jest możliwe nie tylko przez większe zaangażowanie instytucji komercyjnych, ale przede wszystkim przez tworzenie systemowych rozwiązań w układzie regulacyjnym. W związku z tym warte jest przemyślenia, czy wykorzystanie instytucji funduszy emerytalnych i funduszy inwestycyjnych jest w Polsce optymalne pod kątem źródeł długoterminowego finansowania nieruchomości.

W obecnym numerze kwartalnika przedstawiono wybrane zagadnienia dotyczące instrumentów finansowania i zarządzania ryzykiem, co ma na celu między innymi wskazanie, że bez rozwoju tych instrumentów rynek nieruchomości w Polsce nie będzie efektywny. Profil ryzyka, preferencje i potencjał finansowy gospodarstw domowych, jako ostatecznych beneficjentów procesu finansowania nieruchomości, był przedmiotem licznych dyskusji i rozważań w okresie przed kryzysem, jak i po kryzysie. Wydaje się, że zagadnienie to musi pozostawać kluczowe dla sposobu funkcjonowania i myślenia każdego podmiotu zaangażowanego w proces finansowania nieruchomości. Życząc Państwu dobrej lektury materiałów zamieszczonych w niniejszym numerze, zapraszamy do podejmowania dyskusji na temat wymienionej problematyki na łamach naszego kwartalnika, w kolejnych jego wydaniach.

Z poważaniem

dr Zbigniew Krysiak

REDAKTOR NACZELNY