

Szanowni Państwo!

Podczas lektury kolejnego kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości” warto się zastanowić, jaki powinien być podział odpowiedzialności za rozwój rynku finansowania nieruchomości



między organami rządowymi i instytucjami komercyjnymi, szczególnie instytucjami finansowymi. Analiza rynku amerykańskiego wskazuje, że portfel kredytów hipotecznych banków stanowi ok. 20 proc. PKB, zaś reszta jest w tzw. portfelu obciążającym odpowiedzialnością rząd.

Na rynkach hipotecznych na świecie występuje współdziałanie w odpowiedzialności różnych instytucji, w tym także rządowych. W Polsce wartość portfela kredytów hipotecznych banków do PKB wynosi ok. 20 proc. i jest to generalnie jedyna grupa instytucjonalna, która jest obciążona ryzykiem w zakresie finansowania rynku nieruchomości. Jak wynika z danych, w USA wskaźnik wartości kredytów do PKB w portfelach banków jest podobny. Wydaje się więc, że zbliżyliśmy się do pewnej granicy, której przekroczenie nie będzie możliwe bez stworzenia przez rząd mechanizmów prawnych oraz infrastruktury regulacyjnej, motywującej inne instytucje, a także nowo tworzone struktury, do zaangażowania w proces finansowania budownictwa mieszkaniowego.

Mimo tzw. ciężkiego stanu klinicznego rynku nieruchomości w USA, nabycie tam domu pochłania średnio niewiele ponad półtoraroczne dochody gospodarstwa domowego, co w Polsce jeszcze bardzo długo będzie absolutnie nierealne. Z tej perspektywy widać, jak daleko nam do „pewnej dojrzałości”, która powinna być postrzegana z perspektywy klienta, czyli gospodarstwa domowego, dla którego mieszkanie to nie dobro luksusowe, ale infrastruktura do realizowania właściwych funkcji społecznych. Ich jakość ma kolosalny wpływ na rozwój gospodarczy kraju.

Wydaje się, że wydarzenia w Grecji, Włoszech i Stanach Zjednoczonych pokazują kumulację skutków wynikających z rozbieżności interesów ekonomicznych między instytucjami w gospodarce a gospodarką rządów. Osiągnięto chyba apogeum niezadowolenia, które potwierdza sprzeciw ludności wobec działań niesłużących gospodarstwu domowemu, jakie różne instytucje w tamtych krajach podejmowały. Jedną z przyczyn takiego stanu było nadmierne obciążanie banków odpowiedzialnością za rozwój gospodarki rynkowej. Jak się okazało, mechanizmy zawodności rynku zostały uruchomione, na co chyba żaden z rządów w tych krajach nie był przygotowany.

W tym kontekście warto się zastanowić, jak uruchomić w Polsce inne mechanizmy rozwoju rynku nieruchomości, angażujące nie tylko banki, aby zredukować ryzyko sektora bankowego, którego nadmiar, jak wykazały doświadczenia wielu krajów, prowadzi do skutków, które jeszcze dzisiaj są trudno wyobrażalne.

Życząc Państwu udanej lektury najnowszego wydania kwartalnika „Finansowanie Nieruchomości”, pozostaję z poważaniem.

dr Zbigniew Krysiak

PRZEWODNICZĄCY RADY PROGRAMOWEJ
KWARTALNIKA „FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI”