

KRYZYS SZANSĄ DLA MIESZKALNICTWA

Jacek Furga

Przewodniczący Komitetu
ds. Finansowania Nieruchomości ZBP



Możemy powiedzieć, że mieliśmy szczęście. Gdyby nie spektakularny **upadek Lehman Brothers** we wrześniu 2008 roku, to pewnie jeszcze przez co najmniej kilka, jeśli nie kilkanaście miesięcy, z przymrużeniem oka przyglądalibyśmy się hipotecznemu kryzysowi „na Zachodzie” i kontynuowali **dziwny wyścig na polskim rynku mieszkaniowym.**

Kryzys – na szczęście

Z jednej strony deweloperzy prześcigaliby się w podbijaniu cen nowo budowanych „apartamentów”, a z drugiej – banki prześcigaliby się w luzowaniu procedur kredytowych i redukowaniu kosztów kredytów hipotecznych o coraz dłuższym – przekraczającym nawet 50 lat – okresie spłaty. W okresie *boomu* kredytowego w Stanach Zjednoczonych funkcjonowało hasło „Kredyt hipoteczny każdemu, kto ma tętno”. Banki w Polsce, przy twórczym zaangażowaniu pośredników kredytowych, działały pod hasłem „Kredyt hipoteczny dla każdego, kto okaże dowód osobisty”. Deweloperzy nie nadążali z produkcją, co skutkowało szybkim wzrostem cen nieruchomości mieszkaniowych. Paradoxem było to, że wszyscy uczestnicy tego rynku – nie wyłączając inwestorów – byli zadowoleni z tak dynamicznie rosnących cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Wpływ cen dyktowanych przez deweloperów na rynku pierwotnym na wzrost wartości wycen nieruchomości sporządzanych przez rzeczoznawców oraz finalnie, na

wzrost cen transakcyjnych, prezentuje wykonany w oparciu o dane bazy AMRON rysunek 1.

Szczegółowej uwadze polecam analizę przebiegu środkowej krzywej obrazującej zmiany wartości lokali mieszkalnych, pochodzących z operatów szacunkowych. W ciągu zaledwie kilkunastu miesięcy wartości nieruchomości wyceniane przez rzeczoznawców, zbliżone pierwotnie do poziomu cen transakcyjnych, przesunęły się do poziomu cen ofertowych.

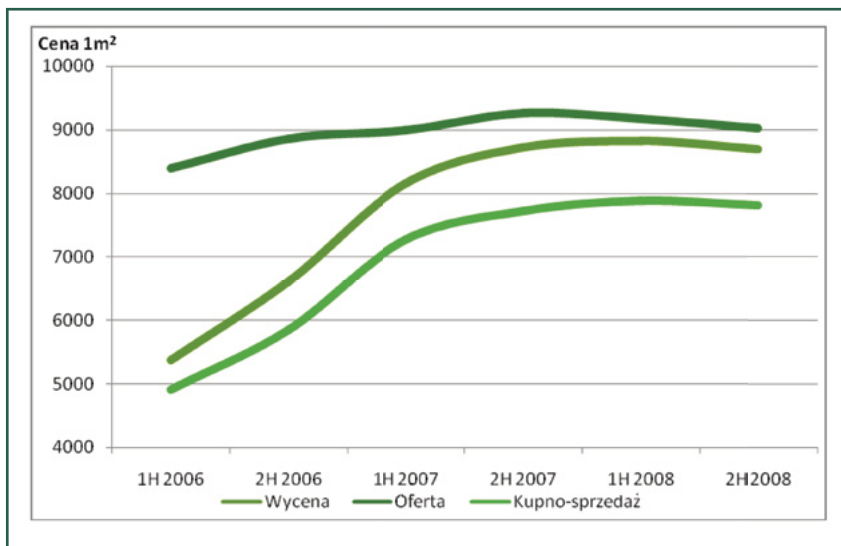
Kryzys przyszedł do nas w dobrym momencie i coraz więcej sygnałów wskazuje na to, że najgorsze jest już za nami. Teraz nadszedł czas na refleksję, odpowiednie usystematyzowanie i uregulowanie rynku finansowania budownictwa mieszkaniowego. Kryzys stwarza doskonałą okazję do obserwacji doświadczeń krajów uchodzących za potęgę finansowania hipotecznego i zweryfikowania efektywności i bezpieczeństwa funkcjonujących w tych krajach systemów finansowania mieszkalnictwa.

Niedoceniane budownictwo mieszkaniowe

Budownictwo mieszkaniowe jest jednym z istotnych – pozytywnie zweryfikowanych w praktyce wielu krajów – sposobów na wychodzenie z okresów dekoniunktury gospodarczej. Niestety, w naszym kraju traktowane jest ono, począwszy od wejścia na ścieżkę transformacji gospodarczej, po macoszemu. Od początku – głównie za sprawą doradców zza Atlantyku – szermowano hasłami, że mieszkanie, jak każde inne dobro, powinno być traktowane jako towar i każda ingerencja finansowa państwa, stymulująca rynek mieszkaniowy, jest niewskazana. Wycofanie się państwa z bezpośredniego finansowania i kredytowania budownictwa mieszkaniowego oraz urynkowanie sektora budownictwa mieszkaniowego spowodowały jego załamanie.

Pierwsza dekada okresu transformacji charakteryzowała się stagnacją i regresem w budownictwie mieszkaniowym. Liczba

RYS. 1.
Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych oraz wycen lokali mieszkalnych w Warszawie w latach 2006-2008.



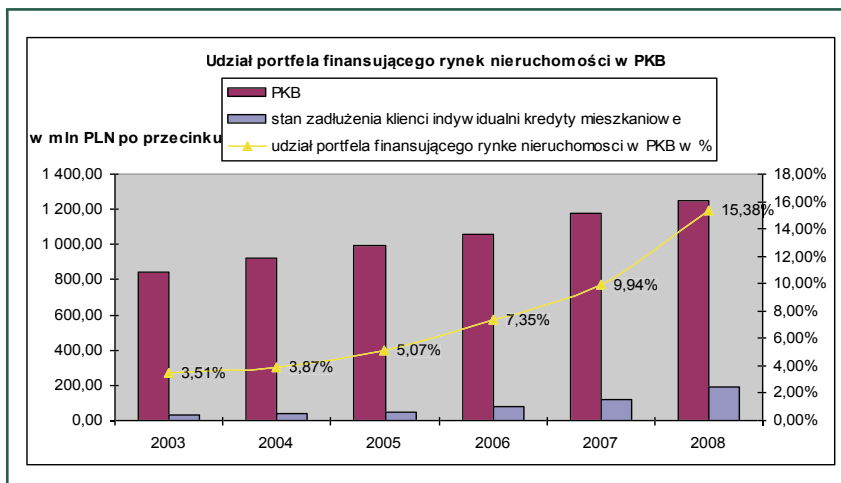
Źródło: Centrum AMRON.

oddawanych mieszkań spadła do poziomu z lat pięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Wydatki budżetu na budownictwo mieszkaniowe były systematycznie obniżane z 2 proc. PKB w roku 1992 do 0,078 proc. PKB w roku bieżącym, a więc aż 25-krotnie! Co prawda, druga połowa lat 90. obfitowała w nowe regulacje ustawowe, określające funkcjonowanie nowych rozwiązań systemowych, takich jak banki hipoteczne,

kasy mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, Krajowy Fundusz Mieszkaniowy i kasy budowlane, ale żadne z tych rozwiązań nie przyniosło oczekiwanych rezultatów. Z perspektywy tych 20 lat można powiedzieć, że jedynym skutecznie funkcjonującym rozwiązaniem wspierającym budownictwo mieszkaniowe była budowlana i remontowa ulga podatkowa wprowadzona w roku 1992.



RYS. 2.
Wzrost udziału portfela hipotecznego w PKB w latach 2003-2008



Źródło: SARFIN/GUS

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej rozbudziło na większą skalę aspiracje mieszkaniowe polskich rodzin, a ich realizacji zaczęły sprzyjać niskie stopy procentowe na rynkach kapitałowych. Korzystna ocena perspektyw rynku mieszkaniowego, zarówno przez banki, jak i kredytobiorców, znalazła odbicie w łagodzeniu przez banki kryteriów udzielania kredytów. Wzrost konkurencji miał zdecydowany wpływ na obniżenie kosztów kredytowania, w tym marży odsetkowej. Efektem tego był dynamiczny wzrost zadłużenia hipotecznego polskich rodzin, które na koniec roku 2008 wynosiło 15,4 proc. PKB (rys. 2).

Udało się nam osiągnąć poziom średni dla nowych krajów EU, sięgający 16 proc. PKB. Dla „starych” krajów EU ten poziom wynosi 50 proc., przy maksymalnym wskaźniku dla Holandii w wysokości 100 proc. PKB.

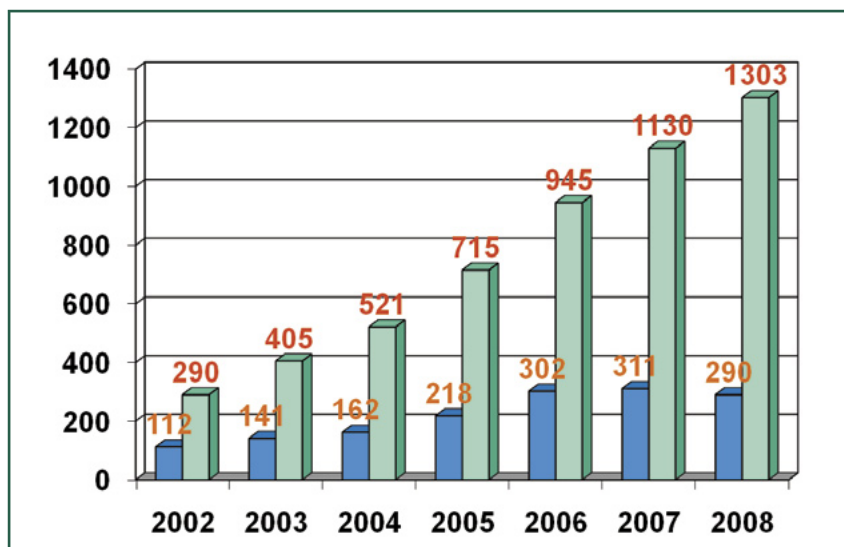
Obserwowane od października 2008 roku wyhamowanie akcji kredytowania hipotecznego oraz spadek popytu na mieszkania nie znajdują uzasadnienia w polskich realiach mieszkaniowych. Zgodnie z danymi statystycznymi GUS, brakuje wciąż ponad 1,5 mln mieszkań. Ponadto około 10 proc. istniejących (i wciąż użytkowanych) starych zasobów mieszkaniowych kwalifikuje się do wyburzenia lub generalnego remontu.

Wysoki potencjał sektora budowlanego, rozwijającego się dynamicznie od 2004 roku w tempie sięgającym 16 proc. rocznie, powinien zostać wykorzystany do dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego jako sposobu na wyjście Polski z kryzysu. Budownictwo jest bowiem najlepszym remedium na podstawowy objaw kryzysu – bezrobocie, poprzez:

- oferowanie zatrudnienia na terenie całego kraju dla ludzi o różnym poziomie kwalifikacji
- relatywnie niskie koszty tworzenia nowych stanowisk pracy
- wykorzystywanie lokalnych zasobów materiałowych i kadrowych
- efekt mnożnikowy poprzez stymulowanie innych gałęzi gospodarki.

Budownictwo – zwłaszcza budownictwo mieszkaniowe – stanowi *per saldo*

RYŚ. 3.
Rozwój rynku kredytów hipotecznych
- nowe umowy i portfel kredytów w tys. sztuk.



Źródło: ZBP / SARFIN.

źródło dochodów budżetowych. Dlatego też każdą formę wsparcia budownictwa mieszkaniowego należy traktować jako inwestycję, a nie subwencję. Zawsze należy sprawdzić zarówno efekty finansowe, jak i społeczne, jakie przyniesie realizacja danego projektu. Problemu mieszkalności nie daje się bowiem rozwiązać bez aktywnej polityki i finansowego zaangażowania państwa.

Związek Banków Polskich aktywnie uczestniczy w poszukiwaniu skutecznych form kreowania rozwoju gospodarczego poprzez budowę stabilnego i płynnego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego. Inicjuje i wspiera działania na rzecz uruchamiania programów rządowych wspierających budownictwo mieszkaniowe. Niestety, w dokumentach i programach rządowych trudno doszukać się zapisów świadczących o dostrzeganiu roli, jaką budownictwo mieszkaniowe może odegrać w rozwoju gospodarczym Polski. Być może okres *boomu* kredytowego w latach 2006-2008 utwierdził polityków w przekonaniu, że oto rzeczywiście niewidzialna ręka rynku sama rozwiąże problem mieszkaniowy. A przecież systemowe rozwiązywanie problemów budownictwa mieszkaniowego przynosi nie tylko pozytywny efekt ekonomiczny, lecz również – co dla rządu jeszcze bardziej istotne – życzliwy odbiór społeczny.

Na kolejnych konferencjach i kongresach Prezes Związku Banków Polskich, Krzysztof Pietraszkiewicz, powtarza jak mantrę następujący zwrot:

**...kryzys to zagrożenia,
kryzys to szanse,
kryzys to wyzwania...**

W pełni identyfikując się z takim postrzeganiem teraźniejszości, postaram się rozwinąć moje rozumienie tych trzech haseł w odniesieniu do trzech najaktywniejszych i co szczególnie istotne – powiązanych ze sobą przepływami finansowymi – uczestników rynku mieszkaniowego: sektora bankowego, deweloperów mieszkaniowych oraz nabywców mieszkań, będących w większości przypadków jednocześnie kredytobiorcami.

Kryzys to zagrożenia

➔ DLA BANKÓW

W polskim sektorze bankowym na szczęście nie ma tzw. toksycznych kredytów. W sumie polskie banki mają

w swoich aktywach 1,3 mln sztuk kredytów hipotecznych o łącznej wartości sięgającej 200 mld złotych. To bardzo niejednorodny portfel, charakteryzujący się niską rentownością oraz relatywnie wysokim wskaźnikiem LTV, co może oznaczać niską jakość ustanowionych zabezpieczeń hipotecznych. Te często trzydziesto, a nawet pięćdziesięcioletnie kredyty są refinansowane bieżącymi lub krótkoterminowymi depozytami gospodarstw domowych. Bardzo wysoki – przekraczający 70 proc. – udział kredytów walutowych oraz zmienna stopa procentowa mogą w każdej chwili generować poważne problemy dla poszczególnych banków.

Dalszy wzrost kursu wymiany złotego względem dominującego w portfelu hipotecznym franka szwajcarskiego stwarza zagrożenie przekroczenia przez poszczególne kredyty odpowiednich wskaźników LTV, zwłaszcza przy ewentualnym dalszym spadku wartości nieruchomości.

Na to nakłada się brak płynności sektora bankowego. Już w lipcu 2008 roku łączna wartość kredytów udzielonych gospodarstwom domowym przekroczyła wartość zgromadzonych przez nie depozytów i od tego momentu tempo przyrostu kredytów było wyższe od tempa przyrostu depozytów. Rozpoczęta w listopadzie 2008 roku walka o depozyty podnosi koszty refinansowania portfela hipotecznego, stawiając pod znakiem zapytania jego rentowność. Niektóre banki oferują dziś oprocentowanie depozytów na poziomie przewyższającym oprocentowanie posiadanych w aktywach kredytów hipotecznych.

Komisja Nadzoru Finansowego uspokaja, podkreślając dobrą jakość portfela hipotecznego. Wskaźnik nieregularnych kredytów hipotecznych to niecałe 2 proc. dla kredytów złotych oraz zaledwie 0,7 proc. dla kredytów walutowych. Należy jednak brać pod uwagę strukturę wiekową portfela hipotecznego (rys. 3).

Na 1,3 mln sztuk kredytów hipotecznych w portfelach polskich banków ponad 900 tys. to kredyty udzielone w roku 2006 lub później. Gdy uwzględnimy okresy karencji w spłatach rat kredytowych (sięgające nawet 12 miesięcy) oraz

promocyjne oprocentowanie części tych kredytów przez okres od kilku do kilkunastu miesięcy, to czas weryfikacji jakości tego portfela dopiero nadchodzi.

Istotny wpływ na pogorszenie się jakości obsługi kredytów hipotecznych może mieć wzrost bezrobocia, jeśli obejmie ono w znacznej części kredytobiorców. W tym kontekście pozytywnie należy ocenić przygotowany i forsowany przez Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej projekt „Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę”.

➔ DLA DEWELOPERÓW

Deweloperzy kończą rozpoczęte w okresie *boomu* inwestycje. Siłą rozpędu oddali w pierwszych czterech miesiącach tego roku o 30 proc. więcej mieszkań niż przed rokiem. Jednak w tym samym czasie poziom sprzedaży nowo wybudowanych mieszkań spadł aż o 70 proc. Z tego względu drastycznie, bo aż o 50 proc. zmalała liczba rozpoczynanych inwestycji.

Brak kontynuacji produkcji na poziomie ostatnich 2-3 lat doprowadzi do utraty potencjału gospodarczego sektora budowlanego, wypracowanego przez ostatnich kilka lat. Zmusi zarówno deweloperów, jak i producentów materiałów budowlanych do znacznej redukcji zatrudnienia i produkcji.

Niezależnie od systematycznie rosnącej liczby wybudowanych już przez deweloperów mieszkań czekających na nabywców, rośnie liczba inwestycji, których realizacja jest wstrzymywana ze względu na brak finansowania. Zatrzymanie takich projektów rodzi problemy prawne i społeczne, dotyczące zarówno banków, jak i potencjalnych nabywców, którzy dotychczas finansowali prace budowlane.

Podstawowym problemem deweloperów mieszkaniowych staje się brak płynności finansowej. Zarobione w okresie *boomu* środki zostały zainwestowane w drogie działki budowlane pod przyszłe inwestycje lub wykorzystane na pokrycie kosztów wybudowania prawie 50 tysięcy mieszkań, na które w tej chwili nie ma nabywców. Za chwilę pojawiają się wezwania od banków do spłaty

zaciągniętych kredytów budowlanych, a perspektywy uzyskania kolejnych bankowych kredytów budowlanych są nikłe. Dalsza analiza prowadzi do jednej prognozy – upadłości dewelopera.

W interesie nie tylko uczestników rynku mieszkaniowego i kondycji tego sektora, lecz całej gospodarki, leży zapobieżenie takiemu scenariuszowi. Przy tak olbrzymim niedoborze mieszkań znalezienie satysfakcjonującego wszystkich rozwiązania nie powinno stanowić problemu. Warunkiem niezbędnym jest jednakże aktywne zaangażowanie się w ten projekt rządu oraz samorządów terytorialnych, a także konstruktywna postawa banków kredytujących oraz gotowość deweloperów do negocjacji cenowych. Takim szybkim i skutecznym rozwiązaniem mógłby się okazać program komercyjnego najmu mieszkań.

Podjęta przez deweloperów próba szukania rozwiązania problemu nadpodaży nowo wybudowanych mieszkań poprzez zawężenie do rynku pierwotnego programu „Rodzina na swoim” nie uzyskała wsparcia Związku Banków Polskich i raczej nie ma szansy na realizację. Ponadto konstrukcja finansowa tego programu oraz pojawiające się sygnały o popełnianych wspólnie przez kredytobiorców i deweloperów nadużyciach przy zabieganiu o uczestnictwo w tym programie, skłaniają do jego weryfikacji.

➔ DLA KREDYTOBIORCÓW/ NABYWCÓW MIESZKAŃ

Zagrożenia dla nabywców mieszkań od deweloperów oraz dla kredytobiorców hipotecznych wynikają zarówno z omawianych już problemów banków, jak i problemów deweloperów mieszkaniowych.

Z zagrożeń czyhających na kredytobiorcę/ nabywcę mieszkania najpoważniejszym z możliwych skutkiem kryzysu jest niewątpliwie utrata pracy.

Zdecydowane ograniczenie przez banki kredytowania hipotecznego osób prywatnych oznacza dla wielu przekreślenie na co najmniej kilka lat szansy na zakup własnego mieszkania. W jeszcze gorszej sytuacji są ci, którzy już zainwestowali własne środki w inwestycję mieszkaniową realizowaną



samodzielnie lub przez dewelopera i bez zasilenia kredytem hipotecznym nie są w stanie tych inwestycji kontynuować.

W wyjątkowo trudnej sytuacji mogą znaleźć się inwestorzy, którzy zainwestowali środki własne i/lub uzyskany z banku kredyt hipoteczny w projekt deweloperski, którego realizacja zostaje zatrzymana.

W tym kontekście o szczęściu mogą mówić kredytobiorcy, którzy już mieszkają w nabytym za kredyt hipoteczny mieszkaniu, a jedynym ich problemem jest wzrost kosztów obsługi kredytu hipotecznego wynikający ze wzrostu stopy procentowej kredytu i/lub wzrost kursu wymiany złotego na franka szwajcarskiego. Ci kredytobiorcy zawsze jeszcze mogą z bankiem negocjować.

Istotnym zagrożeniem wywołanym kryzysem jest rosnący brak zaufania nie tylko w relacjach bank-kredytobiorca, nabywca-deweloper, bank-deweloper, ale również w relacjach między instytucjami finansowymi.

Kryzys to szanse

Kryzys zakończył trwającą od okresu wejścia na drogę transformacji gospodarczej pierwszą lekcję gospodarki rynkowej w budownictwie mieszkaniowym w Polsce. Niestety, przez minione 20 lat nie udało się wypracować sprawnych rozwiązań instytucjonalnych gwarantujących stabilny rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Obnażając popełnione błędy w funkcjonowaniu rozwiązań instytucjonalnych w innych krajach, kryzys stwarza okazję do zweryfikowania dotychczasowych opinii o skuteczności i bezpieczeństwie tych systemów. Atmosfera zagrożenia dalszymi skutkami kryzysu gospodarczego sprzyja wypracowywaniu rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo i przejrzystość obrotu nieruchomościami. Być może nadszedł czas na precyzyjne zdefiniowanie kredytu hipotecznego, określenie minimalnego wkładu własnego przy kredytowaniu hipotecznym, zasady

refinansowania oraz procedury udzielania, a nie sprzedaży kredytów hipotecznych?

Kryzys to szansa – po raz pierwszy w historii – na zakup mieszkań gotowych do zamieszkania i w dodatku po cenie o kilkanaście procent niższej niż jeszcze rok temu.

Kryzys powstrzymał wolnoamerykanę deweloperów, stwarzając szansę na uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego. To okazja do mniej intensywnej zabudowy, do zweryfikowania już wydanych zezwoleń na budowę, do odkupienia części terenów od deweloperów pod tereny zielone i budynki użyteczności publicznej.

Kryzys to szansa na nowe zdefiniowanie zadań Banku Gospodarstwa Krajowego, który przy wsparciu rządowym mógłby np. przejąć do refinansowania obligacjami stary portfel hipoteczny od banków komercyjnych, poprawiając płynność tych banków i uruchomienie przez nie nowej akcji kredytowej. Oczywiście, sukces takiego rozwiązania zależy od warunków finansowych poszczególnych transakcji i możliwych rozwiązań podatkowych uatrakcyjniających takie rozwiązanie.

Jestem sobie w stanie wyobrazić również kreatywną rolę BGK w rozwiązywaniu – we współpracy z samorządami terytorialnymi – problemu nadpodaży mieszkań na rynku pierwotnym czy zbudowanie konsorcjum (lub funduszu) na pomostowe (na okres 2-3 lat) finansowanie rozpoczętych, a zagrożonych wstrzymaniem, inwestycji deweloperskich.

Kryzys potwierdził specyfikę finansowania budownictwa mieszkaniowego, z której wynika obowiązek aktywnej roli państwa w proponowaniu i wspieraniu pewnych uniwersalnych i powszechnych rozwiązań wspierających dochodzenie rodzin o niższych dochodach do własnych czterech ścian.

Należałoby wykorzystać szansę prowadzonych przy udziale ekspertów Banku Światowego prac nad analizą efektów funkcjonowania Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) i opracowaniem nowego programu budownictwa czynszowego i podjąć

próbę umiejscowienia w tym programie spółdzielni mieszkaniowych.

Nadszedł czas podejmowania odważnych decyzji. Czas na systemowe rozwiązania budujące efektywny i powszechny system finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Podobnie, jak to ma miejsce w znakomitej większości krajów Europy Środkowej, taki system powinien opierać się na dwóch podstawowych filarach: kredycie hipotecznym refinansowanym listami zastawnymi oraz na systemie oszczędnościowo-kredytowym i wspieraniu przez państwo osób oszczędzających na cele mieszkaniowe.

Kryzys to wyzwania

WYZWANIE 1: PŁYNNOŚĆ SEKTORA BANKOWEGO I DOSTĘP DO DŁUGOTERMINOWEGO FINANSOWANIA

Konieczne jest stymulowanie skłonności do oszczędzania poprzez zniesienie podatku od dochodów kapitałowych od oszczędności długoterminowych oraz uruchomienie przez państwo nowych form wspierania długoterminowego oszczędzania, m.in. na cele emerytalne, zdrowotne i mieszkaniowe.

ZBP prowadzi prace nad nowelizacją ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, które umożliwią emitowanie przez banki uniwersalne listów zastawnych jako stabilnego źródła długoterminowego finansowania działalności kredytowej. Taką nowelizacją ustawy zainteresowane są zwłaszcza banki uniwersalne, posiadające w swoich portfelach liczące nawet po kilkanaście miliardów złotych kredyty hipoteczne w nadziei, że znówelizowana ustawa pozwoli im na zrefinansowanie tego portfela listami zastawnymi.

Drugim celem przygotowywanej nowelizacji jest wykorzystanie działających specjalistycznych banków hipotecznych jako wehikułów do emisji listów zastawnych w oparciu o portfele hipoteczne innych banków. To jednak też rozwiązanie na przyszłość. Z mojego doświadczenia hipotecznego oraz bieżącej analizy rynku kredytowania hipotecznego

wynika, iż jedynie 20, może 25 proc. starego portfela kredytowego spełnia warunki do emisji listów zastawnych. Problem refinansowania starego portfela hipotecznego wymaga jednorazowego, nadzwyczajnego rozwiązania przy zaangażowaniu państwa, np. *via* BGK.

Koniecznym rozwiązaniem stabilizującym rynek finansowania budownictwa mieszkaniowego, gwarantującym długoterminowe refinansowanie, jest podjęcie próby uruchomienia w Polsce systemu docelowego oszczędzania na cele mieszkaniowe – kas budowlanych, tym bardziej, że rozwiązanie legislacyjne zostało wypracowane już ponad 12 lat temu. Formuła funkcjonowania kas budowlanych, skuteczność, bezpieczeństwo oraz – co najważniejsze – płynność systemu oszczędnościowo-kredytowego potwierdziła się również w okresie obecnego kryzysu.

ZBP prowadzi także działania mające na celu zmianę ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania („Rodzina na swoim”) w kierunku poszerzenia grona potencjalnych beneficjentów o osoby prowadzące samodzielne, jednoosobowe gospodarstwa domowe.

WYZWANIE 2: AKTYWNIJSZE PAŃSTWO

Najważniejszym obszarem aktywności państwa jest sfera regulacyjna. Potrzebna jest pilna analiza niezbędnych do podjęcia decyzji oraz ich skuteczne prawne oprządkowanie. Bez determinacji rządu i przychylności parlamentarzystów nie mamy szans zarówno na skuteczne i szybkie rozwiązanie obecnych problemów rysujących się coraz wyraźniej na rynku mieszkaniowym, jak i na wypracowanie efektywnego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego z wbudowanymi instrumentami stymulowania tego rynku.

Zdecydowanie większej aktywności w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych należałoby oczekiwać od jednostek samorządu terytorialnego.

Umiejętne zastosowanie regulacji ustawy o PPP przez JST stwarza szanse na realizację przez JST zadania statutowego, jakim jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Dlaczego nie wykorzystać obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym do podjęcia stosownych decyzji w tym zakresie?

Samorządy powinny aktywniej włączać się w dyskusję nad nowymi programami mieszkaniowymi, aby zagwarantować sobie odgrywanie w tych programach odpowiedniej pozycji, jak chociażby w nowo opracowywanym programie TBS.

WYZWANIE 3: BEZPIECZEŃSTWO UCZESTNIKÓW OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Konieczne jest stworzenie rozwiązań prawnych gwarantujących ochronę nabywców i lokatorów, uwzględniający takie instrumenty, jak:

- rachunek powierniczy w transakcjach deweloperskich
- fundusz gwarancyjny (także z udziałem środków budżetowych) dla zabezpieczenia spłaty kredytów hipotecznych
- restrukturyzacja projektów mieszkaniowych deweloperów w przypadku niemożności z ich strony wywiązania się z umów z klientami oczekującymi na mieszkanie
- przepisy o ochronie lokatorów, warunkowane aspektem socjalnym, ale też uwzględniające prawa właścicieli i wymogi wobec jednostek samorządu terytorialnego w zakresie budownictwa socjalnego.

WYZWANIE 4: ODBUDOWA ZAUFANIA NA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

Odbudowa zaufania między uczestnikami rynku obrotu nieruchomościami poprzez aktywniejszy udział banków w międzybankowych systemach wymiany informacji oraz udostępnianie publicznych baz danych pozwalających

na weryfikację wiarygodności finansowej partnerów biznesowych oraz weryfikację wartości przedmiotu transakcji.

Z Systemu Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON korzysta już 30 banków oferujących kredytowanie hipoteczne. Związek Banków Polskich otworzył ten dynamicznie rozwijający się System na pozostałych uczestników rynku obrotu nieruchomościami.

Wspólnie z sektorem rzeczoznawców majątkowych prowadzone są działania, które pozwoliłyby na wprowadzenie standardów wyceny nieruchomości na rzecz zabezpieczenia wiarygodności hipotecznej.

Komitet ds. Finansowania Nieruchomości kontynuuje badania w zakresie zarządzania ryzykiem kredytowym w finansowaniu nieruchomości w celu wprowadzenia instrumentów ograniczających ryzyko finansowania nieruchomości: indeks cen nieruchomości, rating nieruchomości oraz rating dewelopera.

Wszystkie wymienione wyzwania stojące przed polskim rynkiem mieszkaniowym, w szczególności przed sektorem bankowym, były przedmiotem dyskusji poprzedzających XX Walne Zgromadzenie Związku Banków Polskich i zawarte zostały w podjętej w dniu 21 kwietnia 2009 roku Uchwale Programowej w sprawie działalności ZBP w okresie VII kadencji w latach 2009-2012.

Wpływające do ZBP pomysły i propozycje rozwiązań służących realizacji poszczególnych wyzwań są i będą analizowane i dyskutowane na posiedzeniach Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości. Najciekawsze tematy i propozycje zostaną poddane szerszej dyskusji i ocenie na VI Kongresie Finansowania Rynku Nieruchomości Mieszkaniowych w Krajach Europy Środkowowschodniej, który odbędzie się w Warszawie w dniach 26-27 listopada 2009 roku. Zapraszam do dyskusji zarówno na forum Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości, jak również w trakcie Kongresu wszystkich, którzy dysponują wiedzą i pomysłami pozwalającymi na kształtowanie przyszłości polskiego rynku mieszkaniowego. ■ ■ ■