



Uniwersytet
Ekonomiczny
we Wrocławiu

www.ue.wroc.pl

Globalne modele finansowania nieruchomości – stan i kierunki zmian po *lockdown*

dr hab. Bogusław Półtorak, prof. UEW

**Impakt Dolny Śląsk Think Tank
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu**

Cel:

- (Mega)trendy koniunkturalne na rynku nieruchomości i rynkach finansowania nieruchomości po *lockdown*.
- Wskazanie czynników mających wpływ na rozwój akcji kredytowej na rynku nieruchomości (polityka pieniężna, polityka kredytowa banków).
- Szanse i zagrożenia wynikające z wychodzenia ze stanu zamkniętego gospodarek krajowych (*lockdown*).

Finansowe oddziaływanie na rynek nieruchomości:

- mobilizowanie oszczędności (duża nadpłynność w sektorze bankowym), jako źródła finansowania obcego, co pozwala na trwałą akumulację kapitału,
- bardziej efektywną alokacją pozyskanych oszczędności (m.in. przymusowych w wyniku *lockdown*), co w przypadku nieruchomości zasada się na określeniu długoterminowej perspektywy finansowania, szczególnie w warunkach zmiennych st. proc.
- wzrost znaczenia finansowania kapitałowego, powrót zjawiska *carry trade* i arbitrażu między rynkami aktywów alternatywnych.

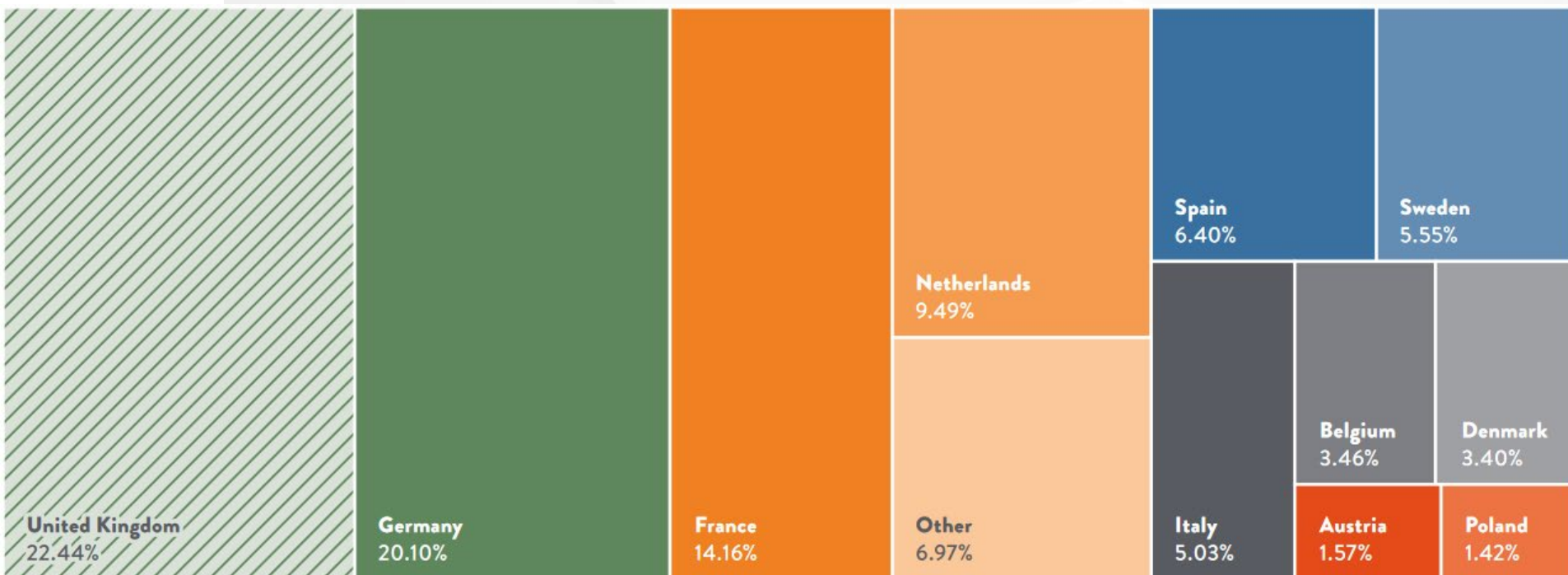


Uniwersytet
Ekonomiczny
we Wrocławiu

Europejski rynek kredytów hipotecznych (wartość kredytów udzielonych udział %)

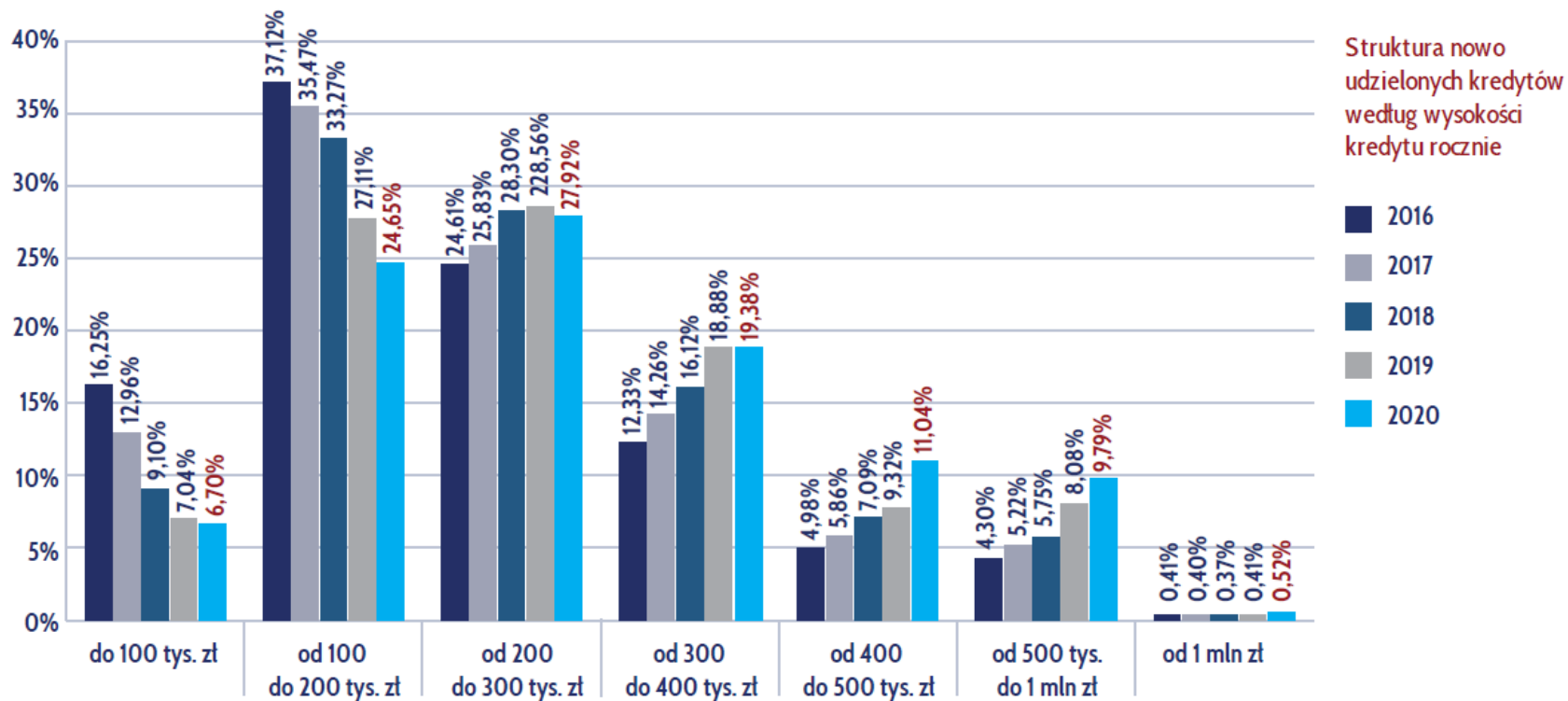
Źródło: European Mortgage Federation

www.ue.wroc.pl



Struktura nowych umów kredytowych - Polska

Źródło: SARFIN



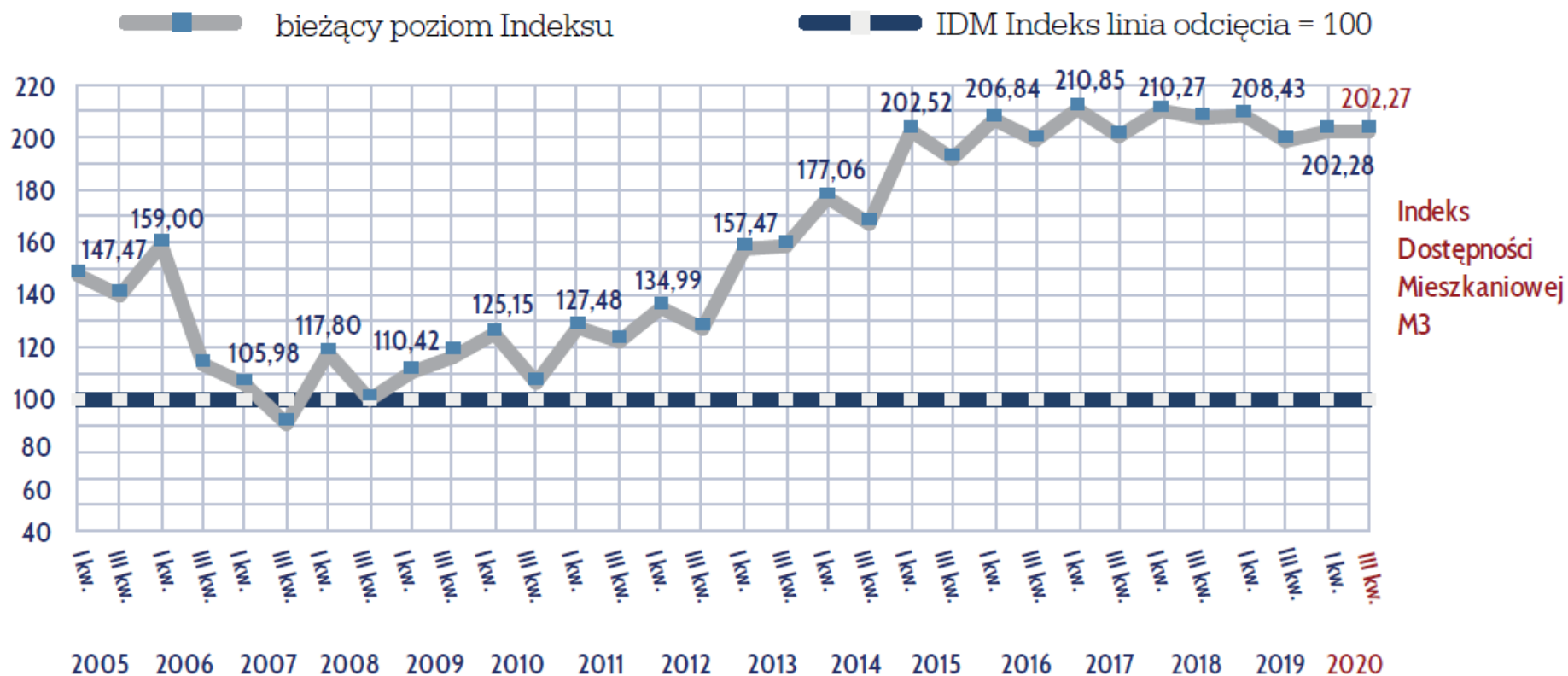


Uniwersytet
Ekonomiczny
we Wrocławiu

Indeks dostępności mieszkaniowej - Polska

Źródło: Raport AMRON-SARFiN

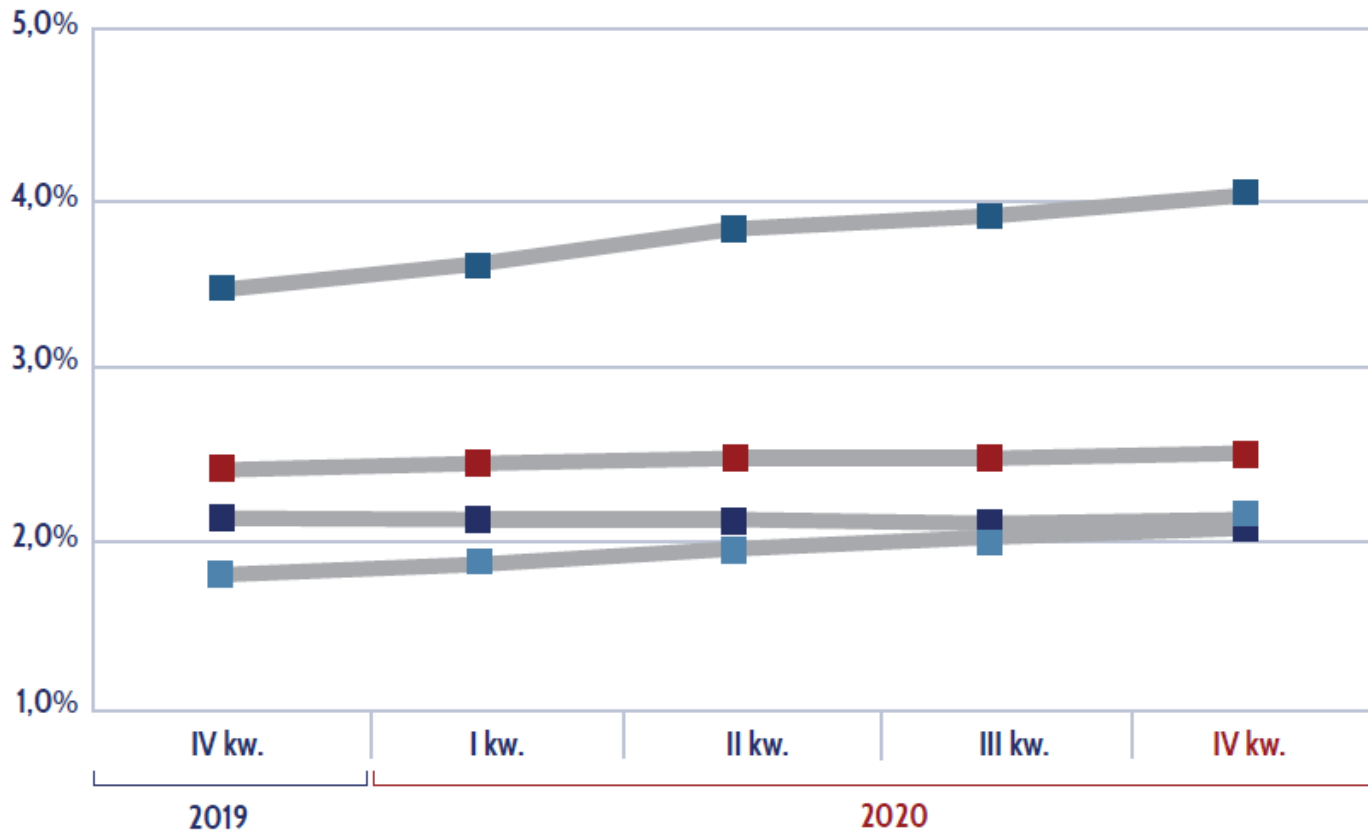
www.ue.wroc.pl



Kredyty mieszkaniowe zagrożone

Źródło: Raport AMRON-SARFiN

www.ue.wroc.pl



Udział kredytów
zagrożonych w portfolio
kredytów mieszkaniowych

- Kredyty zagrożone ogółem
- Kredyty zagrożone w PLN
- Kredyty zagrożone w CHF
- Kredyty zagrożone w pozostałych walutach

Ameryka Północna i Południowa:

Źródło: opracowanie własne na podstawie:
Global Housing and Mortgage Outlook – 2021
Arrears to Rise as Home Price Growth Stalls
*perspektywa cen i kredytów zagrożonych

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne zagrożone %		
	2020	2021 est.	2022*	2020	2021 est.	2022*
USA	5,6	1-3	Stabilnie	5,0	4,5	Spadek
Kanada	7,0	-5; -3	Wzrost	0,27	0,35-0,5	Spadek
Brazylia	2,8	1-3	Wzrost	1,2	1,5-3,5	Stabilnie
Meksyk	5,0	2-4	Stabilnie	4,0	4-6	Stabilnie

Azja i Pacyfik:

Źródło: opracowanie własne na podstawie:
Global Housing and Mortgage Outlook – 2021
Arrears to Rise as Home Price Growth Stalls
*perspektywa cen i kredytów zagrożonych

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne zagrożone %		
	2020	2021 est.	2022*	2020	2021 est.	2022*
Australia	1,0	3,5	Wzrost	0,65	1,5-2	Spadek
Japonia	3,5	-2; -1	Spadek	0,28	0,4-0,5	Spadek
Chiny	4,0	1-3	Spadek	0,4	0,3-0,4	Stabilnie

Europa:

Źródło: opracowanie własne na podstawie:
Global Housing and Mortgage Outlook – 2021
Arrears to Rise as Home Price Growth Stalls
*perspektywa cen i kredytów zagrożonych

Kraj	Zmiana cen nominalnych nieruchomości %			Kredyty hipoteczne zagrożone %		
	2020	2021 est.	2022*	2020	2021 est.	2022*
Niemcy	6,0	1-3	Stabilnie	0,4	0,4-0,6	Spadek
Francja	5,0	0-2	Spadek	1,4	1,5-1,7	Wzrost
Wielka Brytania	5,0	-6; -4	Wzrost	0,9	1,5-2,5	Spadek
Hiszpania	-5	-6; -4	Wzrost	3,5	4,5	Stabilnie
Włochy	-1,0	-2; -1	Wzrost	1,2	1,5-2,5	Spadek

Wnioski dla rynku *home equity* i mieszkaniowego:

- Oddziaływanie długoterwałej polityki niskich stóp procentowych. Wyższe ryzyko wzrostu stóp.
- Niskie stałe stopy procentowe na rynkach rozwiniętych, max ceny sprzedaży *carry trade*.
- Nadmierny wzrost inwestycji na wynajem, jako wynik niskiego kosztu alternatywnego kapitału, a nie rosnącej rentowności.
- Rosnący poziom zadłużenia *per se* (konsolidacja długu), relatywnie niskie ryzyko kredytowe.
- Wzrost dochodów w wybranych lokalizacjach będących beneficjentami *lockdown*, brexitu, itp.



Źródła:

1. B. Półtorak, Hipoteczny pieniądz bankowy, Wyd UE, Wrocław 2013 , <https://libra.ibuk.pl/book/70998>
2. Global Housing and Mortgage Outlook – 2021 - Arrears to Rise as Home Price Growth Stalls, Fitch Ratings
3. Raport AMRON-SARFiN



Uniwersytet
Ekonomiczny
we Wrocławiu

www.ue.wroc.pl

Dziękuję.

Kontakt: boguslaw.poltorak@ue.wroc.pl