

ANTYCYKLICZNE DZIAŁANIA PROFILAKTYCZNE DLA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wprowadzenie

Wzrost wolumenu kredytów mieszkaniowych powiązany z silnym wzrostem cen nieruchomości uważa się za wskaźniki zwiastujące problemy na rynku nieruchomości. Procykliczność działań sektora finansowego może skutkować nadmierną dynamiką wolumenu zadłużenia, wysokim poziomem dźwigni finansowej i ryzyka kredytowego. Polityka makroostrożnościowa na rynku nieruchomości jest skomplikowana ze względu na złożoność i współzależności instrumentów stabilizujących sytuację w tym obszarze. Stosowany w Polsce od ponad 10 lat instrument wkładu własnego, czyli LtV, jest rozwiązaniem przyjmowanym w wielu krajach, ale rozwiązania szczegółowe już różnią się znacząco. Biorąc pod uwagę rozwój polskiego rynku nieruchomości oraz rynku kredytów mieszkaniowych i doświadczenia ze stosowania LtV przez różne kraje, proponujemy kilka rozwiązań sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi rynku nieruchomości.

Rekomendacje

Kluczowym czynnikiem efektywności wprowadzenia LtV powinno być przeprowadzenie dokładnej analizy poprzedzającej implementację, jak również regularne monitorowanie skuteczności zaproponowanych rozwiązań po to, aby wprowadzić ewentualne usprawnienia czy modyfikacje.

Szczegółowe rozwiązania stosowania LtV powinny uwzględniać ryzyka kredytowe generowane przez gospodarstwa domowe: w zależności od celu zakupu mieszkania, cyklu koniunktury na rynku nieruchomości, powiązanie z innymi instrumentami ostrożnościowymi (np. z DTI) oraz z innymi ryzykami generowanymi przez rynek kredytów mieszkaniowych.

Stała i pogłębiona komunikacja regulatora z rynkiem na etapie projektowania zmian jest czynnikiem wzmacniającym pożądane oddziaływanie wskaźnika LtV na rynek nieruchomości. Dzięki temu możliwe są szybsze, często wyprzedzające regulacje nadzorcze czy też podjęcie działań dostrajających w sektorze bankowym.

Proponowane działania profilaktyczne dla zrównoważonego rozwoju rynku nieruchomości:

Poziom wskaźnika LtV może być ściśle i elastycznie powiązany ze zmianami cen na rynku nieruchomości. W sytuacji boomu w tym sektorze i gwałtownego wzrostu cen automatyczne zaostrzenie wymogów w zakresie wkładu własnego mogłoby skutkować ograniczeniem presji cenowej – i odwrotnie: w przypadku wejścia rynku w fazę spowolnienia liberalizacja poziomu LtV przekładałaby się na ożywienie na rynku mieszkaniowym.

W warunkach istnienia portfela kredytów mieszkaniowych opartych w 100% na zmiennej stopie procentowej można wprowadzić odmienne wielkości LtV przy różnym reżimie stóp procentowych.

Niższe ryzyko związane z udzielaniem kredytów mieszkaniowych na stałą stopę procentową powinno być uwzględniane przy konstrukcji LtV.

Zróżnicowanie ryzyka kredytowego wobec gospodarstw domowych biorących kredyt mieszkaniowy na różne cele (zakup pierwszego mieszkania, zakup mieszkania na cele inwestycyjne) powinno być uwzględnione w zasadach konstrukcji wskaźnika LtV. Niższe ryzyko kredytobiorców finansujących zakup pierwszego mieszkania powinno być odzwierciedlone w wyższym LtV dla takich kredytów.

Uzasadnienie

Analiza doświadczeń międzynarodowych związanych z wdrażaniem maksymalnych dopuszczalnych poziomów wskaźnika LtV wskazuje, że kluczowym czynnikiem efektywności tego instrumentu makroostrożnościowego jest przeprowadzenie dokładnej analizy poprzedzającej implementację, jak również regularne monitorowanie skuteczności zaproponowanych rozwiązań w celu wprowadzenia ewentualnych usprawnień czy modyfikacji. Przykład Hiszpanii pokazuje, że pomimo wprowadzenia ograniczeń w LtV na długo przed kryzysem nie ograniczono sprzężenia zwrotnego pomiędzy rynkiem kredytowym a cenami nieruchomości, co było spowodowane powiązaniem między firmami wyceniającymi a bankami.

Elastyczność i reaktywność instrumentów makroostrożnościowych na zmiany na rynku są kluczowe nie tylko dla bezpiecznego rozwoju rynku, ale również dla stabilności systemowej, działanie bowiem tych instrumentów zmienia się wraz ze zmianą koniunktury oraz dostosowaniami podejmowanymi przez podmioty na rynku.