

## JAK FINANSOWAĆ MIESZKALNICTWO W POLSCE?

### WPROWADZENIE

Sprzyjająca koniunktura konsumencka, wzrost dochodów gospodarstw domowych i koniunktura na rynku pracy przy utrzymujących się niskich stopach procentowych pozytywnie oddziałują na rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce. Jednakże wobec ogromnej luki mieszkaniowej i determinacji rządu w zakresie realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego zapotrzebowanie na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych pozostaje wciąż wysokie. Sprzyjać mu będzie rosnąca rola rynku wynajmu mieszkań. Program Mieszkanie Plus, Pracownicze Plany Kapitałowe oraz wznowiona inicjatywa legislacyjna w zakresie tzw. polskich REIT-ów to nowe możliwości w finansowaniu nieruchomości.

Debata poświęcona była promowaniu stabilnych źródeł finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Dyskutowano o potencjalnych nowych kanałach finansowania znaczącego deficytu zasobu mieszkaniowego. Poruszając temat zrównoważonych i długoterminowych źródeł finansowania bezpiecznych dla systemu finansowego oraz gospodarki, zastanawiano się, jaką rolę mogłyby odegrać w wypełnieniu tej luki banki hipoteczne, a także Pracownicze Plany Kapitałowe czy proponowane przez rząd nowe wehikuły akumulacji długoterminowych oszczędności Polaków w postaci „polskich REIT-ów”. Jednocześnie problem efektywnej stymulacji finansowania rynku nieruchomości w Polsce próbowano analizować z perspektywy szans i wyzwań płynących ze zmieniającego się europejskiego otoczenia regulacyjnego.

### REKOMENDACJE

W następstwie dyskusji sformułowano następujące postulaty i zachęty wspierające rozwój finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce:

- 1) **Stworzenie zachęt do lokowania oszczędności emerytalnych** w instrumenty finansowania rynku mieszkaniowego mające na celu mobilizowanie środków gromadzonych w ramach programów emerytalnych, w tym PPK, do finansowania tego rynku, uwzględnienie potrzeby inwestowania w rozwój mieszkalnictwa oraz ustanowienie odpowiednio pojemnych limitów inwestycyjnych.
- 2) Zwiększenie dostępności i zasobu mieszkań na wynajem poprzez wdrożenie rozwiązań projektowanych w **ustawie o firmach inwestujących w najem nieruchomości (FINN)** oraz ich popularyzację, co ma sprzyjać mobilizowaniu potencjalnych inwestorów do zaangażowania w rynek mieszkań na wynajem. Towarzyszyć temu powinny odpowiednie działania edukacyjno-informacyjne mające na celu propagowanie nowych form długoterminowego oszczędzania.
- 3) **Wsparcie dla dalszego rozwoju bankowości hipotecznej** w Polsce poprzez:
  - szersze zastosowanie zasady proporcjonalności rozwiązań regulacyjnych adekwatnych do skali i charakteru działalności prowadzonej przez banki hipoteczne,
  - stymulowanie popytu na listy zastawne ze strony inwestorów instytucjonalnych,

- dostosowanie wymogów regulacyjnych w zakresie adekwatności kapitałowej dotyczących banków hipotecznych do ich specyfiki, profilu ryzyka oraz wpływu na ryzyko systemowe sektora bankowego,
  - dostosowanie regulacji i tym samym umożliwienie digitalizacji procesów w bankach hipotecznych.
- 4) **Zniesienie barier** na drodze do efektywnego **pozyskiwania środków finansowych** na międzynarodowych rynkach kapitałowych m.in. poprzez kontrybucję w proces budowy Unii Rynków Kapitałowych mające na celu przeciwdziałania nadmiernej koncentracji kapitału w najbogatszych krajach Unii Europejskiej i wykorzystania potencjału rynku kapitałowego w Polsce.
  - 5) **Sprawna implementacja w lokalnym porządku prawnym projektowanych regulacji Unii Europejskiej** dotyczących obligacji zabezpieczonych w ramach Unii Rynków Kapitałowych w celu większego otwarcia polskich banków hipotecznych na europejskie rynki finansowe poprzez możliwość zastosowania tzw. *European Covered Bond Label*.
  - 6) **Popularyzacja oferty banków** w zakresie **kredytów na stałą stopę procentową** oraz rozważenie stworzenia ram regulacyjnych i fiskalnych promujących kredyty o stałej stopie procentowej poprzez różnicowanie wymogów kapitałowych bądź obciążeń podatkowych w zależności od typu oprocentowania produktów hipotecznych.