

NBP

Narodowy Bank Polski

Andrzej Raczko

Perspektywy finansowania mieszkalnictwa

XVI Kongres Finansowania Nieruchomości Mieszkaniowych – Grudzień 2019



Popyt mieszkaniowy a „cykl życia” (life cycle)

1. „Cykl życia”

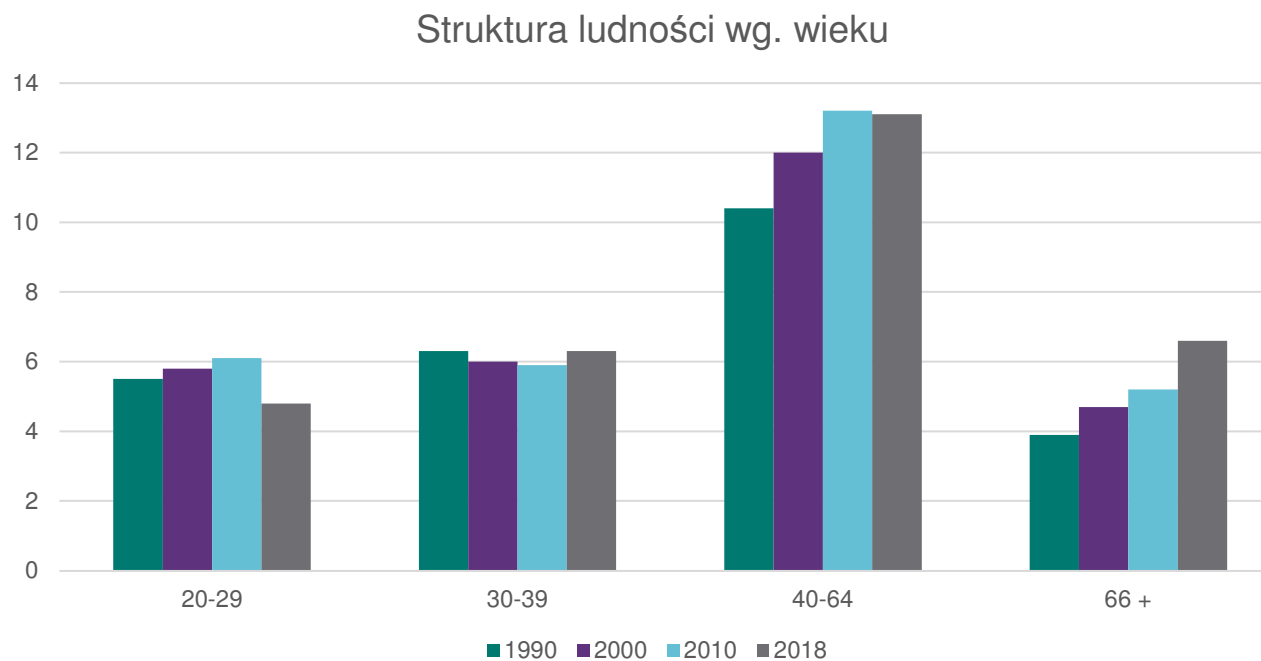
1. Samodzielność zawodowa/finansowa
2. Budowa kariery zawodowej
3. Ustabilizowana sytuacja zawodowa i rodzinna
4. Wiek senioralny

2. Popyt mieszkaniowy determinowany przez cykl życia

1. Wynajem mieszkania – optymalizacja kosztów
2. Wynajem mieszkania – mobilność zawodowa
3. Mieszkanie/dom na własność
4. Mieszkanie/dom – źródło uzupełniającego

Zmiany struktury popytu mieszkaniowego

- Czynniki wpływające na strukturę popytu mieszkaniowego
 - Demografia
 - Infrastruktura
 - Organizacja pracy
 - Styl życia
 - Stan gospodarki



Mieszkania na wynajem

1. Formy organizacyjno-własnościowe
 - Lokale socjalne – własność komunalna
 - Celowe mieszkania podmiotów gospodarczych
 - Fundusze mieszkaniowe (różna struktura organizacyjna)
2. Ryzyko działalności gospodarczej związanej z wynajmem nieruchomości
 - Ryzyko finansowania zasobu mieszkaniowego (przewidywany koszt finansowania)
 - Ryzyko dochodów generowanych przez zasób mieszkaniowy
 - Ryzyko prawne
3. Instrumenty finansowania mieszkań na wynajem
 - Kredyt hipoteczny
 - Obligacje hipoteczne
 - Instrumenty udziałowe
 - Ubezpieczenie ryzyka finansowego (swap dochodowy)
4. Mieszkanie na wynajem czy mieszkanie na własność
 - Dodatki mieszkaniowe a mobilność mieszkaniowa
 - Regionalna polityka podatkowa

Mieszkanie/dom na własność

1. Instrumenty finansowe
 - Kredyt hipoteczny
 - Kredyt z kasy mieszkaniowo-oszczędnościowej
 - Instrumenty ubezpieczeniowe
2. Problem wkładu własnego
 - Wkład własny – czynnik ograniczenia ryzyka kredytowego
 - Kasa mieszkaniowo-oszczędnościowa
 - Ograniczenia systemu ubezpieczeniowego
 - Gwarancje
3. Stabilność kosztów obsługi kredytu hipotecznego
 - Stała stopa procentowa – mechanizm refinansowania
 - Obligacje długoterminowe
 - Instrumenty pochodne
 - Escape clause, risk sharing (pogorszenie warunków zewnętrznych, system gwarancji dla kredytobiorcy)
4. Elastyczny kredyt hipoteczny
 - Kredyt związany z nieruchomością
 - Mechanizm substytucji kredytobiorcy

Mieszkanie źródło dochodu

1. Mieszkanie/dom inwestycja emerytalna
 - Zmiany demograficzne
 - Spadek stopy zastąpienia
 - Ograniczone możliwości długoterminowego oszczędzania
 - Podwójna funkcja mieszkania/domu
2. Mechanizm zdyskontowania nieruchomości
 - Realokacja
 - Przejściowy kredyt mieszkaniowy
 - Dożywotni czynsz
 - Odwrócona hipoteka
3. Mieszkanie dla seniorów
 - Osiedla mieszkaniowe dla seniorów
 - Społeczne wspólnoty mieszkaniowe
4. Elastyczny kredyt hipoteczny
 - Kredyt związany z nieruchomością
 - Mechanizm substytucji kredytobiorcy

Warunki konieczne do finansowania mieszkalnictwa

1. Końcowy długoterminowy inwestor
 - Długoterminowy horyzont inwestycyjny
 - Ochrona kapitału
 - Stabilny strumień przychodów
2. Długoterminowy instrument inwestycyjny (obligacja hipoteczna)
 - Właściwy mechanizm powiązania instrumentu z zabezpieczeniem
 - Margines dodatkowego zabezpieczenia ponad wartość instrumentu
 - Automatyczne przeniesienie zabezpieczenia w przypadku upadku emitenta
 - Rating kredytowy
 - Płynny rynek wtórny
3. Długoterminowy kredyt hipoteczny
 - Standaryzacja kredytu (możliwość sekurytyzacji)
 - Łatwość w ustanowieniu zabezpieczenia kredytu
 - Mobilność umowy kredytowej
 - Mobilność zabezpieczenia kredytowego
 - Mobilność wiarytelności kredytowej
 - Sekurytyzacja kredytów hipotecznych
 - Powiązanie ryzyka kredytowego z zabezpieczeniem
 - Właściwa wycena zabezpieczenia (nieruchomości)
4. Warunki makroekonomiczne
 - Stabilny i względnie niski poziom inflacji i podstawowych stóp procentowych
 - Poziom dochodów gwarantujący masowy dostęp do kredytów hipotecznych
 - Niskie koszty administracyjne systemu kredytowania hipotecznego

Ograniczenie ryzyka związane z systemem finansowania mieszkalnictwa

1. Właściwe regulacje mikro-ostrożnościowe
 - Właściwe zdefiniowanie i utrzymanie norm regulacyjnych i skuteczne ich egzekwowanie
 - Ryzyko refinansowania – uniwersalne banki
 - Ryzyko kredytowe i właściwy system zabezpieczeń – banki hipoteczne
 - Ryzyko stabilności finansowej – kasy mieszkaniowe
 - Ryzyko migracji finansowania mieszkalnictwa do sektora nieregulowanego
2. Właściwa polityka makroekonomiczna
 - Wyprzedzające hamowanie boomu kredytowego (polityka makro-ostrożnościowa)
 - Stabilizowanie cen nieruchomości (instrumenty podatkowe)
 - Kontrolowanie migracji ryzyka
3. Ostrożna ocena „innovacji”
 - Kredyty z indeksowanymi elementami
 - kurs walutowy
 - ceny nieruchomości
 - Nadmierne zadłużenie („drugi” kredyt hipoteczny, kredyty konsolidacyjne)
 - Transparentność mechanizmu sekurytyzacji kredytów hipotecznych
4. Eliminowanie niewłaściwych form wspierania mieszkalnictwa
 - Zachęcania do akceptowania wyższego poziomu ryzyka kredytowego
 - Przejrzyste mechanizmy dofinansowanie projektów mieszkaniowych (nieuczciwa konkurencja)
 - Niestabilne finansowanie publiczne
 - Gwałtowne zmiany systemu prawnego