

Przyszłość kredytowania  
mieszkalnictwa w świetle  
istniejących i oczekiwanych  
uwarunkowań jego rozwoju

Forum Bankowe 2024

12 marca 2024

■ ■ ■  
The better the question. The better the answer.  
The better the world works.



EY

Building a better  
working world

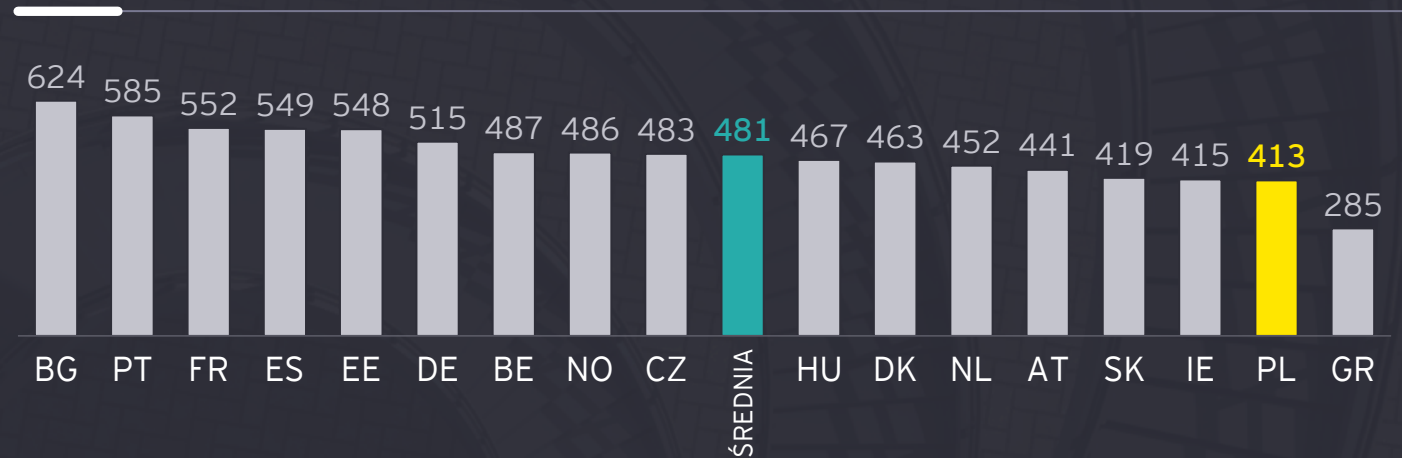


# Polski rynek nieruchomości wciąż ma duży potencjał rozwoju (1/2)

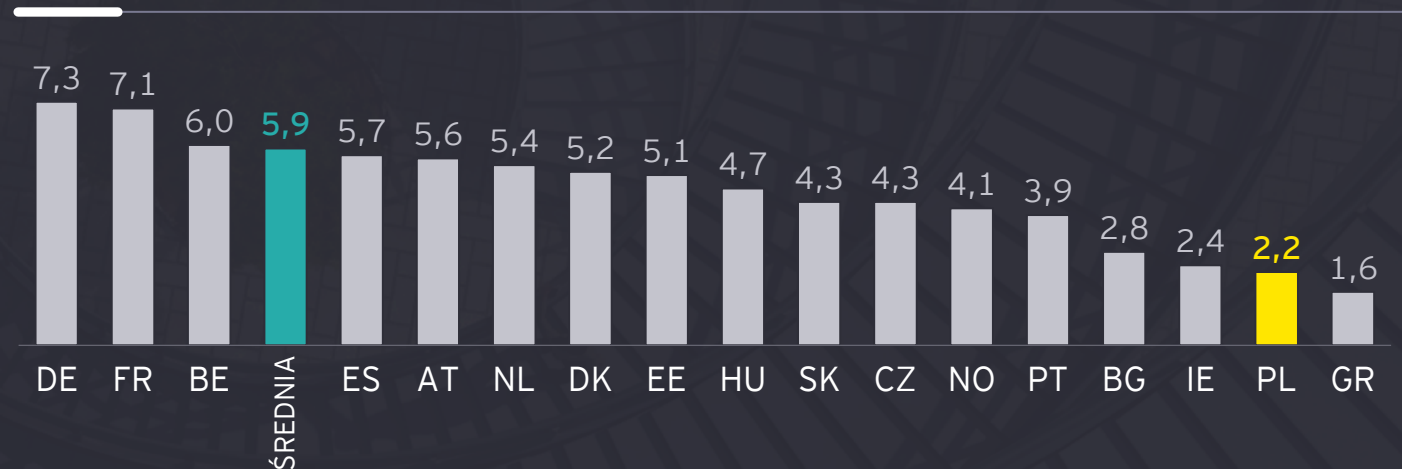


- ▶ Niski wskaźnik gęstości zabudowy mieszkaniowej
- ▶ Stosunkowo mała wartość inwestycji w budowę nieruchomości mieszkaniowych w relacji do PKB
- ▶ Dynamika wzrostu popytu na mieszkania wyprzedza tempo budowy nowych inwestycji
- ▶ Duże zaangażowanie ze strony Państwa
- ▶ Wysokie stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz rosnący popyt i sprzedaż przyczyniły się do uruchamiania nowych projektów deweloperskich

Liczba mieszkań na 1.000 mieszkańców (w liczbach bezwzględnych) w 2022



Wartość inwestycji w budowę nieruchomości mieszkaniowych do PKB (w %) w 2022

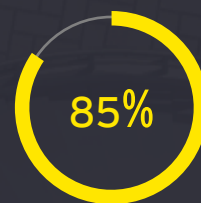


# Polski rynek nieruchomości wciąż ma duży potencjał rozwoju (2/2)



- ▶ Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców jest w Polsce mniejsza o prawie 100 mieszkań w porównaniu do średniej europejskiej
- ▶ Ponadto Polska jest na 2 miejscu jeżeli chodzi o średnią ilość osób mieszkających razem w jednym gospodarstwie domowym

## Wartość kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych do PKB w 2022



Szwecja

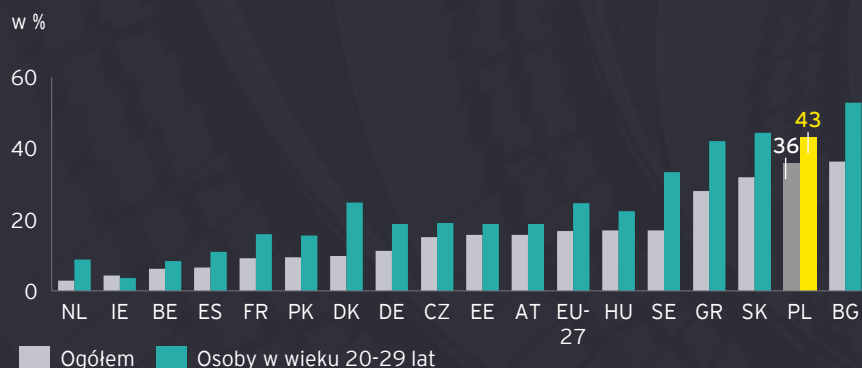


Niemcy



Polska

## Wskaźnik przeludnienia w 2022 roku\*



## Nowa sprzedaż kredytów hipotecznych w Polsce



\*Uznaje się, że dana osoba mieszka w przeludnionym gospodarstwie domowym, jeżeli gospodarstwo domowe nie dysponuje minimalną liczbą pomieszczeń równą: jeden pokój przypadający na gospodarstwo domowe; po jednym pomieszczeniu na parę w gospodarstwie domowym; po jednym pomieszczeniu na każdą osobę w wieku 18 lat lub więcej; jeden pokój na parę osób tej samej płci w wieku od 12 do 17 lat; po jednym pomieszczeniu na każdą osobę w wieku 12-17 lat, nieujęta w poprzedniej kategorii; jeden pokój na parę dzieci poniżej 12. roku życia.

# Rządowe programy wsparcia realizują ważną misję społeczną, ale jednocześnie stanowią wyzwanie dla sektora bankowego

## Mieszkanie na start

**Czas obowiązywania:** od 2019 roku, w obecnym kształcie od 2021 r.

**Zasady działania:** Dopłaty do czynszów dla osób spełniających kryteria dochodowe i majątkowe

**Koszt (dla budżetu państwa):** 12 mld zł (w ciągu 10 lat)

## Program „Pierwsze mieszkanie” – Bezpieczny kredyt 2%

**Czas obowiązywania:** lipiec 2023 – styczeń 2024

**Zasady działania:** Dopłaty do kredytów przez okres 10 lat

**Koszt (dla budżetu państwa):** 12,2 mld zł

## Wakacje kredytowe

**Czas obowiązywania:** 2022 – 2024 (?)

**Zasady działania:** Przełożenie płatności rat kredytu hipotecznego w złotych na okres po umownej dacie jego spłaty. Możliwe było wybranie 2 miesięcy w 3 i 4 kwartałach 2022 r. i po 1 miesiącu w każdym z kwartałów 2023 r.

**Koszt (dla banków):** 15 mld zł – ?

## Mieszkanie bez wkładu własnego

**Czas obowiązywania:** 2021 – 2030 (ze zmianami w 2023)

**Zasady działania:** Gwarancja BGK w wysokości 20% wartości nieruchomości zastępuje wkład własny. Kredytobiorca musi posiadać zdolność kredytową zgodną z warunkami banku w którym stara się o kredyt.

**Koszt (dla budżetu państwa):** 12,3 mld zł (do 2030 roku)

## Fundusz Wsparcia Kredytobiorców

**Czas obowiązywania:** 2016 – ? (ze zmiany w 2021 i planowanymi w 2024)

**Zasady działania:** Współfinansowanie rat przez 2 lata z możliwością umorzenia części powstałego zadłużenia. Rząd planuje, aby od 2024 wzrosła kwota wsparcia i jego okres, a także czas jego spłaty.

**Koszt (dla banków):** 4 mld zł – ? (łącznie od 2016)

Wpływ programów rządowych na rynek kredytów mieszkaniowych:

- ▶ Czy długoterminowo realizują one swój cel społeczny?
- ▶ Jaki jest ich wpływ na ilość udzielanych kredytów hipotecznych?
- ▶ Jak kształtują się ceny nieruchomości?
- ▶ Czy programy rządowe zachęcają banki do udzielania kredytów hipotecznych?
- ▶ Jaki jest ich wpływ na P&L sektora bankowego w Polsce?
- ▶ Programy rządowe a naturalny cykl koniunkturalny





# Co dalej z rynkiem kredytów mieszkaniowych ?

## Kluczowe czynniki sukcesu

- ▶ Stabilność i przewidywalność funkcjonujących na rynku rozwiązań
- ▶ Otwartość na dialog w celu wypracowania standardów rynkowych
- ▶ Cyfryzacja i automatyzacja procesu hipotecznego
- ▶ X-sell / ekosystem usług
- ▶ Zielone hipoteki
- ▶ Outsourcing / model biznesowy banków hipotecznych



## Główne wyzwania

- ▶ Niepewne otoczenie systemowo - prawne
- ▶ Niska rentowność produktów hipotecznych
- ▶ Kolejne edycje wakacji kredytowych / *moral hazard*
- ▶ Wysokie koszty automatyzacji i cyfryzacji procesu
- ▶ Ryzyko refinansowania kredytów udzielonych na stałej stopie / opłata za wcześniejszą spłatę
- ▶ Oczekiwania klientów względem procesu hipotecznego w kontekście ryzyk prawnych
- ▶ Finansowanie długoterminowe

# Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce wymaga określenia przejrzystych standardów które zabezpieczą interesy zarówno klientów jak i sektora bankowego

Aktywna rola Państwa w kreowaniu rozwiązań i standardów na rynku kredytów mieszkaniowych



Wypracowanie standardowego wzoru umowy kredytu hipotecznego



Zapewnienie równowagi w relacji klient/bank

Stabilność programów wsparcia rządowego



Wspieranie inicjatyw pozwalających bankom na uproszczenie procesu hipotecznego



An aerial, top-down view of a modern, multi-story spiral staircase. The staircase is composed of light-colored, possibly stone or concrete, steps that spiral inward. The railings are dark and metallic. At the center of the spiral, there is a small, circular green space with a tree and some landscaping. A person is visible walking on one of the lower levels of the staircase. The overall scene is brightly lit, with shadows cast across the steps.

**Dziękujemy!**

The EY logo, consisting of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow chevron shape is positioned above the 'Y'.

Building a better  
working world