

**Sprawozdanie z XIII Kongresu finansowania nieruchomości mieszkaniowych** pod hasłem „Narodowy Program Mieszkaniowy - szansa i wyzwanie dla rynku”.

W dniach 24-25.11. 2016 roku w Józefowie k/ Warszawy odbył się XIII Kongres finansowania nieruchomości mieszkaniowych pod hasłem „Narodowy Program Mieszkaniowy - szansa i wyzwanie dla rynku” organizowany przez Związek Banków Polskich.

W kongresie brali udział przedstawiciele 19 banków, 3 ministerstw, 6 ośrodków akademickich oraz doradcy, rzeczoznawcy majątkowi.

Kongres otworzył prezes zarządu ZBP K. Pietraszkiewicz, który poparł program budownictwa społecznego, oszczędzania długoterminowego i inwestowania.

Minister Infrastruktury i Budownictwa K. Smoliński wskazał, że Narodowy program mieszkaniowy to obszerny materiał zawierający diagnozę obecnego stanu oraz sposoby rozwiązania.

Wiceprezes Zarządu BGK Nieruchomości S.A. W. Stasiak przedstawił założenia ustawy o wsparciu budownictwa społecznego, która przewiduje wsparcie dofinansowaniem do 55% budownictwa społecznego oraz pomoc bezzwrotną do 20% kosztów budowy dla tych, którzy zapewnią wynajem z czynszem poniżej 4% wartości odtworzeniowej. Ustawa ma przywrócić rolę mieszkań lokatorskich budowanych przez spółdzielnie z czynszem najmu opisanym wyżej. Ustawa umożliwi także oszczędzanie na indywidualnych kontach mieszkaniowych z okresem minimalnym 5 letnim, po którym będzie możliwość uzyskania premii od Skarbu Państwa na budowę mieszkań, ale i na remonty. W ramach programu mają powstawać ze wsparciem Państwa także domy senioralne dla osób starszych i niepełnosprawnych. Podnoszono też kwestię funduszy REIT jako możliwości inwestowania przez inwestorów indywidualnych w nieruchomości. Zastanawiano się dlaczego inwestycje mieszkaniowe mają być wyłączone z REIT.

Członek Zarządu NBP J. Bartkiewicz podkreślił, że sytuacja gospodarcza jest na razie stabilna, sektor mieszkaniowy rośnie, odsetek kredytów nieregularnych nie przekracza 3%, ale przestrzegając, że kryzysy gospodarcze zaczynają się od nieruchomości. Zwrócił uwagę na ryzyko stopy procentowej, znaczne prawdopodobieństwo wzrostu stóp procentowych w 2018 roku po wzroście inflacji. W tej sytuacji banki powinny skupić się na sprzedaży kredytów ze stałą stopą procentową przynajmniej na okres 5 lat. Koncentracja ryzyka związanego z portfelem kredytów opartych o zmienną stopę procentową jest zbyt duża. Kredyty ze stałą stopą procentową są sprzedawane m.in. w Czechach, Belgii, Holandii, Niemczech, Wielkiej Brytanii. W Polsce, Rumunii takich kredytów praktycznie się nie udziela. W podobnym duchu wypowiadał się Z-ca Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego W. Kwaśniak. Przygotowywana zmiana rekomendacji „S” ma na celu wzrost działań ochronnych kredytobiorców przy niskiej stopie procentowej, zmiany źródeł finansowania instytucji finansowych w celu uzyskania długoterminowej stabilności banków, nacisk na sprzedaż produktów kredytowych opartych o stałą stopę, zamknięcie katalogu umów związanych z wcześniejszą spłatą kredytu, zwiększenie nadzoru nad bankami wraz ze wzrostem indywidualnej odpowiedzialności, w tym odpowiedzialności doradców kredytowych. Podkreślano, że chodzi o stabilność banków i reputację sektora bankowego. W opinii KNF rynek nieruchomości mieszkaniowych nadal

ma potencjał rozwojowy, ale w 45% jest finansowany gotówką. Natomiast obserwowane nasycenie nieruchomości komercyjnych zaczyna nieść większe ryzyko. P. Kwaśniak zwrócił uwagę na kwestię zbyt dużej ilości nierzetelnych wycen nieruchomości i nadmiernej tolerancji w wybranych bankach ewidentnie złych wycen. Potwierdził, że KNF skierował do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej sprawę dziewięciu rzeczoznawców majątkowych autorów wycen sporządzanych dla banków spółdzielczych. Sześciu z nich odebrano uprawnienia, a trzem je zawieszono.

W trakcie panelu „ Zakup czy wynajem” zwracano uwagę na zbyt dużą ochronę lokatorów często kosztem wynajmujących, na nawyki Polaków do posiadania, a nie do wynajmowania. Przestrzegano przed zbyt dużą ingerencją państwa w rynek nieruchomości. W Wielkiej Brytanii polityka wspierająca własność i rynek prywatnego najmu są obwiniane za narastanie bańki spekulacyjnej. Z kolei w Danii ingerencja państwa powoduje, że nie ma w tym kraju problemu mieszkania dorosłych dzieci w domu rodzinnym.

Prof. E. Kucharska Stasiak prowadziła panel „Cena transakcyjna, wartość nieruchomości a wartość zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej”. Podkreślono, że rzetelność wyceny zależy od dobrze przeprowadzonej analizy rynku i kompletności danych transakcyjnych. P. P. Duciak z Dept. Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa zwrócił uwagę, że środowisko rzeczoznawców posiada dobre narzędzie w postaci standardu wyceny na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności, o którym instytucje finansowe zapominają. Prawidłowo wykonana analiza rynku nieruchomości to fundament każdej wyceny. W trakcie panelu zwrócono uwagę na ograniczoność podejścia porównawczego i błędne umniejszanie roli podejścia dochodowego, bez którego nie da się wycenić wielu nieruchomości komercyjnych. Zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego należy przestrzegać zasady niezależności rzeczoznawców, czyli korzystania z usług rzeczoznawców zewnętrznych. Mówiono o pojęciu niepewności wyceny. Jednocześnie podkreślono, że równolegle z jakością wyceny powinna iść odpowiednia zapłata. Według dr Z. Ledzion Trojanowskiej ilość złych wycen to jednak ułamek w stosunku do ilości wycen wykonywanych przez rzeczoznawców. Uczestnicy panelu byli zgodni, że metody statystyczne są dobrym narzędziem do analizy rynku, do jego monitorowania, ale nie do wycen indywidualnych. Jako przyczynę kryzysu finansowego w Irlandii analitycy podawali nadmierne korzystanie ze zbyt automatycznych modeli wyceny opartych w znacznej mierze na statystycznych metodach. Prof. J. Łaszek z SGH doradca NBP przyznał, że baza transakcyjna tworzona w banku służy do opracowania modeli, w tym przybliżania wartości w różnych sektorach nieruchomości. Dobry model wyceny to dobrze dobrana próbka danych. Dyr. T. Piwowarski z KNF podkreślał, że za ocenę wartości zabezpieczenia odpowiada bank. Weryfikacja jakości wycen w bankach komercyjnych jest lepsza niż w spółdzielczych instytucjach finansowych.

W trakcie kongresu dyskutowano także o skutkach wprowadzenia regulacji dot. obrotu ziemią rolną dla budownictwa mieszkaniowego. Zwrócono uwagę na dużą niepewność inwestorów odnośnie kwalifikacji nieruchomości nawet o użytkach „B” jako nieruchomości rolnych, zwłaszcza w aglomeracjach miejskich. Brak planów miejscowych przekreśla inwestycje. Taka sytuacja może spowodować wzrost cen ziemi prawdziwie inwestycyjnej. Omówiono także cele ustawy o kredycie hipotecznym, wśród których można wymienić nacisk na obowiązek informacyjny wobec klienta, ścisłe zasady restrukturyzacji kredytu, większą odpowiedzialność firm doradczych i pośredników finansowych. Zastanawiano się nad rolą wartości krajobrazu w kształtowaniu rynku nieruchomości. Mówiono o audycie krajobrazowym i jego znaczeniu dla rynku nieruchomości, powstawaniu 24 parków kultury jako nowej formy ochrony. Zaprezentowano także 29 edycję raportu

o nieruchomościach mieszkaniowych przygotowany przez AMRON . Zastanawiano się także dlaczego w Polsce nie ma produktu kredytowego typu „buy to let”.

Kongres podsumował redaktor Gazety Wyborczej M. Wielgo.

Sprawozdanie napisała Małgorzata Skąpska

Warszawa 27.11.2016