

Maria Magdalena Golec

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu

BAROMETRY RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Wprowadzenie

Fluktuacje na rynku kredytowym, zarówno w wymiarze makroekonomicznym, jak i z perspektywy pojedynczych podmiotów, są przedmiotem zainteresowania wielu uczestników rynku. Z jednej strony to właśnie procykliczność akcji kredytowej banków wskazywana jest jako jedna z przyczyn kryzysów finansowych, a badania koncentrują się na wskazywaniu jej przyczyn oraz możliwości zapobiegania znacznym wahaniom skali kredytowania w przyszłości¹. Z drugiej zaś, choć dla banków świadczenie usług kredytowych jest podstawowym źródłem przychodów, zarówno czynniki egzogeniczne, jak i endogeniczne (również w związku z pojawiającym się ryzykiem) warunkują zmiany w zakresie indywidualnej polityki kredytowej, a tym samym wahania samej sprzedaży², zaś nadmierna ekspansja kredytów może prowadzić do znaczących strat w dłuższym czasie³. Tego rodzaju praktyki wskazywane są jako jedna z istotnych uwarunkowań światowego kryzysu zapoczątkowanego w 2008 r.⁴

Przedmiotem zainteresowania niniejszego opracowania są kredyty mieszkaniowe, kategoria kredytów odgrywająca kluczowe znaczenie na rynku kredy-

¹ Wśród głównych przyczyn procykliczności zalicza się: asymetrię informacji, innowacje finansowe, procykliczność zmian wartości zastawów, globalizację międzybankowych rynków pieniężnych, procykliczność zmian kryteriów udzielania kredytów. A. Sławiński: *Stabilność finansowa. W: Polityka pieniężna*. Red. A. Sławiński. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2011, s. 58-65; M. Olszak: *Przyczyny zjawiska pro cykliczności w działalności bankowej. Zarządzanie i finance*. „Journal of Management and Finance” 2013, Vol. 11, No. 2, s. 431-439.

² M.S. Wiatr, R. Jagiełło: *Ryzyko kredytowe. W: Współczesna bankowość*. Tom I. Red. M. Zaleska. Difin, Warszawa 2007, s. 300-307.

³ B. Włodarczyk: *Polski rynek kredytów w okresie światowego kryzysu finansowego*. CeDeWu, Warszawa 2012, s. 95.

⁴ Wskazuje się również, że właśnie ekspansja kredytów dla gospodarstw domowych w dużo większym stopniu niż kredyty dla podmiotów gospodarujących stała się przyczyną kryzysu. Ibid., s. 95.

tów dla gospodarstw domowych⁵, a jednocześnie finansowanie dotyczące grupy uczestników rynku, która w mniejszym stopniu ogranicza popyt na usługi kredytowe w okresach dekonjunktury niż podmioty gospodarcze.

Powszechnie wykorzystywanymi miarami zmian skali aktywności są różnego rodzaju wskaźniki ilościowe, w tym PKB, biorąc zaś pod uwagę rynek kredytów mieszkaniowych należy rozpatrywać np. liczbę i wartość udzielonych kredytów. Mierniki tego rodzaju publikowane są już jako „efekt”, „wynik” określonych zachowań podmiotów rynku. Z punktu widzenia uczestników obrotu gospodarczego istotne będą kwantyfikacje koniunktury służące ocenie określonej bieżącej sytuacji, ale dające również możliwość dokonywania krótkoterminowych prognoz – barometry koniunktury⁶.

Badania koniunktury w Polsce prowadzone są od lat 80. XX w., najpierw w przemyśle, w późniejszych okresach zwiększał się ich zakres, objęły również sektor usług, w tym również usługi kredytowe⁷. Obserwowane znaczne wahania aktywności w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych oraz silne powiązania tych zmian z kondycją gospodarki przyczyniło się pojawienia się po 2008 r. nowych indeksów rynku kredytowego konstruowanych przez różne instytucje.

Celem niniejszego artykułu jest porównanie różnych barometrów rynku kredytów mieszkaniowych, przeprowadzenie ich klasyfikacji, a także zbadanie związków między wartościami wybranych barometrów a ilościowymi wskaźnikami badanego segmentu rynku kredytowego w latach 2007-2013. Badania prowadzone są na podstawie studiów literatury przedmiotu, raportów instytucji polskiego rynku finansowego (takich jak: NBP, ZBP, GUS, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego), publikacji elektronicznych. W opracowaniu wykorzystano również metody ekonometryczne, badanie związków między wybranymi zmiennymi prowadzono z wykorzystaniem współczynnik korelacji liniowej Pearsona oraz współczynnik korelacji rang Spearmana.

⁵ Dla przykładu, na koniec 2012 r. kredyty mieszkaniowe stanowiły 62,2% należności banków od gospodarstw domowych. M. Zygierewicz, J. Tylińska, K. Pawlik: *Banki 2012. Raport o sytuacji ekonomicznej banków*. Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2013, s. 110.

⁶ M. Drozdowicz-Bieć: *Cykle i wskaźniki koniunktury*. Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2012, s. 51.

⁷ J. Garczarczyk i inni: *Historia badań koniunktury w Polsce – dyskusja z udziałem osób reprezentujących ośrodki badań koniunktury gospodarczej*. W: *Badania koniunktury – zwierciadło gospodarki. Część II*. Red. K. Walczyk. Prace i Materiały Instytutu Rozwoju Gospodarczego. Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2013, nr 91, s. 237-238.

1. Rodzaje indeksów koniunktury na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce

Jeśli w swoich rozważaniach ekonomiści posługują się terminem „koniunktura na rynku giełdowym”, określenie to jednoznacznie odnosi się do indeksów giełdowych (np. WIG-20), natomiast gdy badania dotyczą koniunktury na rynku kredytowym, sposób jej pomiaru już nie jest tak pewny. Rynek kredytów nie posiada tak bezdyskusyjnego wskaźnika oceny. Stąd, dla zobrazowania bieżącego stanu rynku kredytów mieszkaniowych, stosowane są różne rodzaje badań, dotyczące różnych aspektów funkcjonowania rynku kredytowego, a ponadto badania mogą dotyczyć ściśle segmentu kredytów mieszkaniowych bądź mieć ogólniejszy charakter.

Biorąc pod uwagę sposób dokonywania pomiaru koniunktury rynku kredytów mieszkaniowych mogą stanowić albo badania jakościowe uzyskiwane metodą testu koniunktury, albo badania wielokomponentowe (uwzględniające lub nie jakościowe badania rynku). Cechą testów koniunktury jest sondaż prowadzony wśród przedsiębiorców (tutaj banków) lub gospodarstw domowych w celu określenia aktualnych oraz przyszłych tendencji na określonym rynku⁸. Mające charakter zamknięty pytania w teście odnoszą się do aktualnego stanu danego zjawiska (pytania diagnostyczne) oraz przewidywań ankietowanego dotyczące możliwości jego rozwoju (pytania prognostyczne). Najczęściej stosuje się trzyvariantowe pytania, w których respondent może wybrać odpowiedzi: wzrost/bez zmian/spadek, poprawa/bez zmian/pogorszenie itp. Prezentacja wyników najczęściej przyjmuje postać tzw. salda koniunktury, które jest różnicą liczby podmiotów z pozytywną oceną i tych, które udzieliły odpowiedzi negatywnych. Saldo przyjmuje najczęściej wartości od -100 do +100. Na podstawie prostych wskaźników koniunktury obliczane są wskaźniki złożone, dostarczające syntetyczną informację na temat określonych segmentów rynku. Za pomocą testu koniunktury prowadzone jest badanie NBP pt. Sytuacja na rynku kredytowym, Pengab czy badania konsumenckie – Wskaźnik Optymizmu Konsumentów, Wskaźnik ufności konsumenckiej.

W innych badaniach wykorzystuje się określone wskaźniki o charakterze ilościowym, które to jednak, zgodnie z przyjętym założeniem, mogą dać impuls do krótkoterminowych pozytywnych bądź negatywnych zmian rynkowych. Na rynku kredytów tego rodzaju zależności mogą występować między warunkami i kryteriami usług a możliwością skorzystania z oferty przez potencjalnych kre-

⁸ A. Róg, K. Strzała: *Przydatność prognostyczna wskaźników testów koniunktury – przegląd metod ewaluacji*. W: *Modelowanie i prognozowanie gospodarki narodowej*. Red. P. Miłobędzki, M. Szreder. Prace i Materiały. Uniwersytet Gdański, Gdańsk 2011, nr 1, s. 513.

dytobiorców. Do wskaźników tego rodzaju zaliczyć należy np. Indeks Dostępności Kredytowej, Indeks Dostępności Mieszkaniowej, Klimat Hipoteczny, Mortgage Credit Availability Index⁹.

Tabela 1

Barometry rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce

Przedmiot badań	Dostępność kredytów – podaż kredytów mieszkaniowych	Popyt na usługi – w tym kredytowe	Badania wielowymiarowe
Badania dedykowane kredytom mieszkaniowym	Indeks Dostępności Kredytowej (Open Finance TVN CNBC*)		Klimat Hipoteczny (Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego)
	Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 (ZBP)		Sytuacja na rynku kredytowym (NBP)
Badania o charakterze ogólnym		Wskaźnik Optymizmu Konsumentów (Ipsos)	Koniunktura w usługach (GUS)
		Wskaźnik ufności konsumenckiej (GUS)	Pengab (ZBP)
		Indeks Genworth – Polska (Genworth)	

* W nawiasach podano instytucje publikujące określone indeksy lub badania.

Koniunktura na rynku kredytów mieszkaniowych jest wypadkową zgłaszanego popytu i podaży, jednak w warunkach nadwyżkowego popytu na kredyty mieszkaniowe, z uwagi na ryzyko kredytowe, banki racjonują (reglamentują) udostępniane środki pieniężne¹⁰. W praktyce, dla części potencjalnych kredytobiorców kluczowy dla budżetów domowych kredyt mieszkaniowy staje się niedostępny¹¹. Dlatego od 2009 r. publikowane są indeksy dostępności kredytów mieszkaniowych. Przy ich definiowaniu zakłada się występowanie ograniczenia po stronie usługobiorców w zakresie konieczności posiadania zdolności kredy-

⁹ Indeks Dostępności Kredytów Hipotecznych – Mortgage Credit Availability Index (MCAI) – wyznaczany z częstotliwością miesięczną przez amerykańskie Stowarzyszenie Banków Hipotecznych (Mortgage Bankers Association). Wartość indeksu obliczana jest na podstawie danych AllReg Market Clarity Product. Uwzględniane są następujące uwarunkowania: cele kredytów (zakup, refinansowanie, kredyt gotówkowy), sposoby spłaty, kategorie własności nieruchomości (pierwsza, kolejna nieruchomość, inwestycyjna), LTV, posiadaną przez banki dokumentację (pełna, ustalona, brak), liczbę punktów w ocenie zdolności kredytowej. <http://www.mortgagebankers.org/files/Research/MCAIFAQ.pdf> (8.10.2013).

¹⁰ Odniesienia do prac różnych autorów zostały zaprezentowane szerzej w: P. Wdowiński: *Ekonomiczna analiza popytu na kredyt w polskiej gospodarce*. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2011, s. 5.

¹¹ W warunkach polskich na indywidualne decyzje instytucji finansowych wynikające z zakresu akceptacji dla podejmowanego ryzyka dodatkowo wpłynęły rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego.

towej oraz odpowiedniej wartości zabezpieczenia w stosunku do kwoty kredytu oraz dla ustalonych arbitralnie pułapów wynagrodzenia członków gospodarstwa domowego przyjmuje się występowanie zapotrzebowania na usługi banków.

Indeks Dostępności Kredytowej (IDK) od czerwca 2009 r. wyznaczany jest przez Open Finance oraz TVN CNBC na podstawie trzech parametrów określających ofertę kredytów hipotecznych¹². Powstaje na podstawie uśrednionych ofert 11 banków – liderów rynku. Parametrami uwzględnianymi w obliczaniu indeksu są:

- maksymalne akceptowane przez banki LTV (*loan to value*) – jako iloraz maksymalnej kwoty kredytu do kwoty wymaganego zabezpieczenia,
- marża banków – różnica między oferowaną stopą procentową kredytu a stopą rynkową,
- maksymalna zdolności kredytowej wyznaczana dla rodziny z wynagrodzeniem na poziomie dwukrotnej średniej krajowej (publikowanej przez GUS).

Zbliżony charakter informacyjny, choć oparty na większej liczbie danych, ma publikowany z częstotliwością kwartalną (od II kwartału 2010 r.) w raporcie Związku Banków Polskich przygotowywanym przez Centrum AMRON (tzw. Raportie AMRON-SARFIN) Indeks Dostępności Mieszkaniowej (Indeks M3)¹³. Wskaźnik ten ma na celu zobrazowanie dostępności mieszkania w sytuacji finansowania jego zakupu kredytem dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka w wieku 13-15 lat¹⁴. Indeks jest wynikiem porównania średniego dochodu rozporządzalnego (dochodu netto w wysokości dwukrotności średnich zarobków w Polsce pomniejszonego o minimum socjalne) i wartości raty spłaty kredytu potrzebnego na zakup mieszkania o powierzchni 50 m² (przy czym kalkulowana jest wartość kredytu na poziomie 100% LTV, udzielonego na 25 lat w równych ratach). Na jego wysokość wpływają średnie wartości rynkowe publikowane przez różne instytucje – średnie ceny nieruchomości, oprocentowanie kredytów (NBP), średnie wynagrodzenia (GUS), minimum socjalne (Instytut Pracy i Spraw Socjalnych)¹⁵. Wartości indeksu poniżej 100 punktów świadczą, iż przeciętne dochody rodziny trzyosobowej są niewystarczające do uzyskania kredytu pozwalającego na zakup 50-metrowego mieszkania, zaś kształtowanie się wartości indeksu powyżej 100 punktów wskazuje, że w danym okresie zakup mieszkania może być w większym stopniu wsparty kredytem hipotecznym.

¹² M. Krasoń: *Hipoteki: stopy w dół, dostępność kredytów w górę*. http://www.open.pl/news/hipoteki_stopy_w_dol_dostepnosc_kredytow_w_gore.html (21.10.2013).

¹³ Wartości indeksu obliczono dla danych od I kwartału 2005 r.

¹⁴ Raport Amron Sarfin Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych oraz cenach transakcyjnych nieruchomości. Związek Banków Polskich, 2010, nr 5, s. 15-16.

¹⁵ *Ibid.*, s. 16.

Kolejne badanie w zakresie kredytów mieszkaniowych prowadzi Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego kwartalnie (od II kwartału 2006 r.), która publikuje miernik oceny sektora kredytów hipotecznych – Klimat Hipoteczny¹⁶. Na ocenę ogólną składają się noty z przyjętych wskaźników cząstkowych, które w danym okresie badawczym w sposób najsilniejszy oddziałują na „bieżącą produkcję kredytów mieszkaniowych”. Są to, oprócz występującej w omówionych wyżej miernikach dostępności kredytów w bankach¹⁷, wzrost nowych kredytów mieszkaniowych, dostępność mieszkań (mierzona liczbą metrów kwadratowych (w cenie średniej dla dużych miast) mieszkania, które można nabyć za przeciętną miesięczną płacę), ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnych i wtórnym. Przyjęta skala miernika obejmuje następujące kategorie: Czarny, Miedziany, Brązowy, Srebrny, Złoty i Platynowy¹⁸.

Badania koniunktury kredytowej metodą testu koniunktury obejmujące nie tylko kredyty mieszkaniowe, od 2004 r. z częstotliwością kwartalną prowadzi Narodowy Bank Polski. Badanie obejmuje grupę 24-30 banków (np. dla II kwartału 2013 r. jest to 27 banków), których udział należności kredytowych w portfelu kredytowym sektora bankowego wynosi ok. 80%. Specyficzne dla tego badania jest ważenie uzyskiwanych w badaniu ankietowym wyników udziałem danego banku w portfelu kredytowym sektora bankowego¹⁹. Respondenci, którymi są przewodniczący komitetów kredytowych banków, odpowiadają na pytania w skali pięciostopniowej, a prezentowane wskaźniki stanowią różnice między odpowiedziami odzwierciedlającymi tendencje pozytywne i negatywne. Każdorazowo pytania dotyczą zarówno obserwowanego stanu zjawisk na rynku kredytowym oraz prognoz na kolejny kwartał i obejmują:

- zgłaszany przez kredytobiorców popyt na usługi kredytowe oraz badanie przyczyn ich zmiany,
- politykę kredytową banków w zakresie kryteriów oraz warunków udzielania kredytów, a także przyczyn jej zmiany.

¹⁶ Klimat hipoteczny I kwartał 2013 r. Fundacja Hipoteczna. <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/Media/Files/Klimat-hipoteczny-I-kwartal-2013-r.-Fundacja-Hipoteczna> (21.10.2013).

¹⁷ W przypadku tego indeksu wskaźnik mierzący kwotę kredytu, jaką może uzyskać klient według uśrednionych warunków klient o średnim wynagrodzeniu.

¹⁸ Najwyższą notę Klimat hipoteczny przyjął w pierwszych dwóch kwartałach jego historii (złoty), później jego ocena została obniżana do srebrnego (od IV kwartału 2006 r.) oraz brązowego (dominował w 2008 r. oraz na początku 2009 r.), w III kwartale 2009 r. ocena ta spadła do najniższej w dotychczasowej historii (miedziany), a w III kwartale 2013 r. wskaźnik jest na poziomie srebrnym.

¹⁹ *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych III kwartał 2013*. Narodowy Bank Polski, Warszawa 2013, s. 12-13.

Zatem, oprócz uwarunkowań akcji kredytowej wynikających z racjonowania dostępu do finansowania bank centralny dokonuje sondażu w zakresie zgłaszanego popytu. Ponadto, w ramach prowadzonych prac badane są zarówno kredyty mieszkaniowe, jak i kredyty konsumpcyjne dla gospodarstw domowych, a także zmiany obserwowane w odniesieniu do różnego rodzaju kredytów gospodarczych²⁰.

Wyniki badania nie są przez NBP prezentowane w formie zagregowanej, w postaci jednego indeksu złożonego, lecz jako procent netto dla poszczególnych kategorii kredytów oraz pytań szczegółowych. Dokumenty badania kolejnych kwartałów są publikowane na stronie WWW NBP.

Badanie NBP jako jedyne sonduje również fluktuacje w zakresie zgłaszanego przez gospodarstwa domowe popytu na kredyty mieszkaniowe, jednak należy podkreślić, że ten zakres podlega badaniom pośrednio lub jako część szerszych rozważań.

Wskaźnikami oceniającymi wahania popytu gospodarstw domowych obejmującymi różne branże (a zatem również kredyty) są indeksy nastrojów konsumentów – wskaźnik optymizmu konsumentów (WOK) oraz wskaźnik ufności konsumentek. Pierwszy z nich wyznaczany jest co miesiąc przez IPSOS od 1991 r. w sondażu (w formie testu koniunktury) prowadzonym na grupie 1 tys. gospodarstw domowych, które odpowiadają na pytania dotyczące oceny stanu oraz prognoz na 12 miesięcy w zakresie: sytuacji gospodarczej w kraju, sytuacji ekonomicznej gospodarstwa domowego oraz skłonności do zakupów dóbr trwałych²¹. Z kolei wskaźnik ufności konsumentek powstaje w wyniku również miesięcznych badań prowadzonych przez GUS (wspólnie z NBP) od 2004 r. na grupie ok. 1,5 tys. gospodarstw domowych. Jego składowe uwzględniają także diagnozy i prognozy (w perspektywie 12-miesięcznej) zmian ogólnej sytuacji ekonomicznej kraju, zmian sytuacji ekonomicznej gospodarstwa domowego oraz oceny aktualnego dokonywania ważnych zakupów²². W Polsce od początku prowadzenia pomiarów wskaźnik ten przyjmuje wartości ujemne, co oznacza przewagę badanych o nastawieniu pesymistycznym, dostrzegających pogorszenie rozpatrywanych zmiennych, a poprawa zauważana jest poprzez zmniejszenie odsetka ujemnego salda.

²⁰ Kredyty gospodarcze badane są w podziałach: ze względu na wielkość kredytobiorców (kredyty dla dużych przedsiębiorstw oraz małych i średnich podmiotów gospodarczych) oraz termin (kredyty krótkoterminowe (do 1 roku włącznie) i długoterminowe (powyżej roku)).

²¹ Wskaźnik Optymizmu Konsumentów, Ipsos Marketing. <http://www.ipsos.pl/sites/default/files/WOK.pdf> (17.10.2013).

²² Dodatkowo wyznaczany jest wyprzedzający wskaźnik ufności konsumentek, który uwzględnia również ocenę ankietowanych w zakresie zmiany poziomu bezrobocia (ze znakiem przeciwnym) oraz oszczędzanie pieniędzy. Koniunktura konsumentek Wrzesień 2013. http://www.stat.gov.pl/gus/5840_7568_PLK_HTML.htm (18.10.2013).

Z punktu widzenia popytu zgłaszanego przez gospodarstwa domowe, interesującą diagnozę w zakresie ich stabilności finansowej przynoszą międzynarodowe badania prowadzone przez firmę Genworth. Indeks Genworth powstał jako wynik projektu badawczego w 2007 r. w związku z obawami dotyczącymi rosnącego zadłużania się konsumentów²³. Na podstawie badań 15 tys. gospodarstw domowych w 20 krajach (w tym 1 tys. respondentów w Polsce) prowadzonych przez instytut badawczy Ipsos Mori co roku wyznaczany jest Indeks Genworth, którego został oparty na dwóch wymiarach: doświadczeniu w zakresie problemów finansowych gospodarstw domowych oraz przewidywaniach dotyczących własnej sytuacji finansowej w ciągu 12 miesięcy. Wskaźnik został tak przeskalowany, że wyższe wartości oznaczają poprawę stabilności finansowej. W 2013 r. jedynie 1% polskich gospodarstw domowych postrzega swoją sytuację jako stabilną, a wartość indeksu w ciągu 4 lat, w których prowadzono badanie systematycznie spada²⁴.

Wśród innych badań, które należałoby wymienić, choć niededykowane kredytom mieszkaniowym są badania koniunktury sektora bankowego – badania koniunktury sektora usług GUS oraz Pengab. GUS w badaniu koniunktury sektora usług prowadzonym na grupie 5 tys. jednostek gospodarczych uwzględnia oceny stanu i przewidywań koniunktury w perspektywie 3-miesięcznej z uwzględnieniem jedenastu warstw na poziomie sekcji PKD 2007 oraz dwudziestu czterech dodatkowych warstw, umożliwiając diagnozowanie zachowania jednostek zajmujących bankowością (wyróżnienie w sekcji K działu 64 – Finansowa działalność usługowa z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych). Najczęściej jednak cytowanym przez uczestników rynku barometrem koniunktury bankowej jest Pengab²⁵. Miesięczne badania jakościowe celowo dobranych 200 placówek bankowych w całej Polsce rozpoczęto 1993 r., a od 1994 są przeprowadzane są przez TNS Polska (wcześniej Pentor) we współpracy i na zlecenie Związku Banków Polskich. W comiesięcznych sondażach uczest-

²³ Indeks został stworzony przez Centrum Badań Finansów Osobistych przy Uniwersytecie z Bristolu (Personal Finance Research Center) oraz Europejski Instytut Badań Kredytów (European Credit Research Institute). Tylko 1% gospodarstw domowych stabilnych finansowe. https://www.alebank.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=32351:tylko-1-polskich-gospodarstw-domowych-stabilnych-finansowo-ujawnia-najnowszy-indeks-genworth&catid=361:raporty&Itemid=225 (18.10.2013).

²⁴ Polacy postrzegają swoją sytuację finansową jako niestabilną, podobnie jak mieszkańcy Europy Południowej: Hiszpanie, Włosi, Portugalczycy czy Grecy. Indeks Genworth dla Polski obniżył się z 31 punktów w 2008 r. do 13 w 2012 r.

²⁵ Pengab jest również uważany za barometr koniunktury w sferze realnej. G. Siemioczyk, T. Hońdo: *Kompendium kluczowych barometrów koniunktury*. „Parkiet” 2011. <http://www.parkiet.com/artukul/1046975.html> (18.10.2013).

niczy celowo dobrana grupa 200 placówek, zlokalizowanych na terenie całego kraju. Odpowiedzi mają charakter zamknięty, ankietowani stwierdzają, czy wystąpił (wystąpi) wzrost (poprawa) lub spadek (pogorszenie) albo brak zmiany. Pengab jest indeksem złożonym z ocen jakościowych stanu oraz prognoz dokonywanych przez respondentów w następujących obszarach:

- zmiany stanów depozytów złotych,
- zmiany stanu depozytów walutowych,
- zmiany stanu kredytów złotych,
- zmiany stanu kredytów walutowych,
- ogólna sytuacji ekonomicznej placówek²⁶.

Grupę prezentowanych wskaźników cechuje znaczna różnorodność, od odmiennego zakresu badawczego, poprzez różną częstotliwość, do innych metod pomiaru (badania jakościowe i ilościowe). Rozszerzając obszar badań, lista rozpatrywanych barometrów mogłaby zostać powiększona o kolejne wskaźniki.

2. Związki barometrów koniunktury rynku ze zmianami na rynku kredytów mieszkaniowych w latach 2007-2013

Na podstawie danych kwartalnych od I kwartału 2007 do II kwartału 2013 przeprowadzono analizy związków między danymi ilościowymi charakteryzującymi rynek kredytów mieszkaniowych oraz wybranymi indeksami koniunktury. Wszystkie dane zostały oczyszczone z sezonowości przy wykorzystaniu programu Gretl²⁷. Jako zmienne charakteryzujące zmiany ilościowe sektora kredytów mieszkaniowych (w praktyce publikowane w późniejszych terminach) przyjęto publikowane w raportach AMRON-SARFiN dane o:

- wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych (w mld zł),
- liczbie nowych kredytów mieszkaniowych (tys.),
- tempie wzrostu kredytów mieszkaniowych (nominalnie w ujęciu rocznym, w %).

Z kolei jako przykłady badań koniunktury, z uwagi na ograniczoność zmiennych, przyjęto:

- indeks „Koniunktura na rynku kredytowym” stanowiący barometr koniunktury na rynku kredytów mieszkaniowych z badań NBP – wyznaczany jako średnia ocen diagnozy w zakresie zmian kryteriów kredytów mieszkani-

²⁶ E. Śmiłowski: *Kształtowanie się koniunktury bankowej w latach 1993-2009 ze szczególnym uwzględnieniem efektu października 2008 roku*. W: *Rynek usług finansowych a koniunktura gospodarcza*. Red. J. Garczarczyk. CeDeWu.pl, Warszawa 2009, s. 141.

²⁷ Z wykorzystaniem metody TRAMO SEATS.

wych, diagnozy popytu na kredyty mieszkaniowe, prognozy polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych oraz prognozy popytu,

- Indeks Dostępności Mieszkaniowej,
- Pengab – obliczono średniokwartalne wartości miesięcznie publikowanego indeksu.

Analizę związków między wskaźnikami oparto na współczynniku korelacji liniowej Pearsona (obliczonego dla zmiennych oraz zmiennych z funkcji trendu) (tabela 2) oraz, z uwagi na niewielką liczbę zmiennych, współczynniku korelacji rang Spearmana (tabela 3). Na podstawie przeprowadzonych obliczeń należy stwierdzić, że:

- między ilościowymi charakterystykami rynku kredytów mieszkaniowych a badanymi indeksami koniunktury najsilniejsze związki, o charakterze silnej korelacji dodatniej, występują z Pengabem,
- występuje również umiarkowana (lub dla niektórych zmiennych znacząca) korelacja ujemna między ilościowymi miarami rynku a Indeks Dostępności Kredytowej,
- dostrzeżono jedynie niską zależność między indeksem Koniunktura na rynku kredytowym obliczonym z badań NBP a zmiennymi o charakterze ilościowym.

Tabela 2

Wartości współczynników korelacji między wybranymi zmiennymi oczyszczonymi sezonowo (dla wartości kwartalnych z lat 2007-2013*)

Zmienne	Wartość nowych kredytów	Liczba nowych kredytów	Tempo wzrostu kredytów	Koniunktura na rynku kredytowym	Indeks Dostępności Mieszkaniowej	Pengab
Wartość nowych kredytów	1	0,91 (0,91)	0,74 (0,75)	0,17 (0,16)	-0,64 (-0,69)	0,91 (0,91)
Liczba nowych kredytów		1	0,88 (0,89)	0,26 (0,26)	-0,66 (0,70)	0,89 (0,88)
Tempo wzrostu kredytów			1	0,13 (0,14)	-0,81 (0,83)	0,65 (0,67)
Koniunktura na rynku kredytowym				1	-0,21 (-0,25)	0,28 (0,30)
Indeks Dostępności Mieszkaniowej					1	-0,55 (-0,68)
Pengab						1

* Wartości w nawiasach dotyczą współczynników korelacji między zmiennymi z funkcji trendów.

Tabela 3

Wartości współczynników korelacji rang Spearmana między wybranymi zmiennymi oczyszczonymi sezonowo (dla wartości kwartalnych z lat 2007-2013)

Zmienne	Wartość nowych kredytów	Liczba nowych kredytów	Tempo wzrostu kredytów	Koniunktura na rynku kredytowym	Indeks Dostępności Mieszkaniowej	Pengab
Wartość nowych kredytów	1	0,95	0,78	0,21	-0,70	0,93
Liczba nowych kredytów		1	0,75	0,30	-0,67	0,89
Tempo wzrostu kredytów			1	0,18	-0,95	0,69
Koniunktura na rynku kredytowym				1	-0,24	0,36
Indeks Dostępności Mieszkaniowej					1	-0,61
Pengab						1

Niskie wartości współczynników w odniesieniu do wyników badania NBP można wyjaśnić znaczną ich zmiennością w czasie oraz dużym wpływem na wyniki kilku instytucji (z racji ważenia wyników udziałem danego banku w rynku). Zastanawiający wynik w zakresie ujemnych zależności sprzedaży kredytów mieszkaniowych a Indeks Dostępności Kredytowej może wynikać albo z nieuwzględnienia całej strony popytowej rynku, albo z pominięcia istotnej dla rynku kredytowego zmiennej (np. zwiększanie dysproporcji w zakresie wynagrodzeń w Polsce, samodzielnej oceny sytuacji finansowej gospodarstw domowych).

Podsumowanie

W odróżnieniu od powszechnie stosowanych mierników oceny koniunktury na rynku giełdowym, na rynku bankowym informacje o aktualnej sytuacji rynku kredytów mieszkaniowych nie są przekazywane na bieżąco, co najwyżej różnej kategorii interesariusze korzystają z badań jakościowych i ilościowych rynku przygotowywanych w różny sposób, na podstawie różnorodnych informacji, z różną częstotliwością.

Barometry rynku kredytów mieszkaniowych koncentrują się na dostępności kredytów (jak np. Indeks Dostępności Kredytowej) bądź analizie zmian popytu na te usługi (np. Indeks Genworth – Polska) albo mają charakter wielowymiarowy (np. Pengab). Znaczna część badań przyjmuje postać badań jakościowych prowadzonych albo wśród gospodarstw domowych, albo wśród bankowców, inne zaś uwzględniają również ilościowe zmiany warunków oferty kredytowej.

W ostatnich latach obserwuje się zainteresowanie rynkiem kredytów mieszkaniowych przez różne instytucje, a publikowane indeksy – istotne poznawczo – należy zaliczyć do innowacji na rynku bankowym w Polsce. Warto podkreślić, że upowszechnienie stosowania barometrów koniunktury rynku kredytów mieszkaniowych jako ważnej charakterystyki tego segmentu funkcjonowania banków może zacząć odgrywać istotne znaczenie dla różnych grup interesariuszy: klientów – w zakresie poznania średnich warunków korzystania z kredytów, banków – dla diagnozy rynku oraz oferty konkurencji, dla ekonomistów – np. w celu analiz wpływu decyzji państwa na działalność rynku kredytowego itd.

Bibliografia

- Drozdowicz-Bieć M.: *Cykle i wskaźniki koniunktury*. Wydawnictwo Poltext, Warszawa 2012.
- Garczarczyk J. i inni: *Historia badań koniunktury w Polsce – dyskusja z udziałem osób reprezentujących ośrodki badań koniunktury gospodarczej*. W: *Badania koniunktury – zwierciadło gospodarki. Część II*. Red. K. Walczyk. Prace i Materiały. Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2013, nr 91.
- Krasoń M.: *Hipoteki: stopy w dół, dostępność kredytów w górę*. http://www.open.pl/news/hipoteki_stopy_w_dol_dostepnosc_kredytow_w_gore.html
- Olszak M.: *Przyczyny zjawiska pro cykliczności w działalności bankowej. Zarządzanie i finanse*. „Journal of Management and Finance” 2013, Vol. 11, No. 2.
- Polityka pieniężna*. Red. A. Sławiński. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2011.
- Portal Alebank. <http://www.alebank.pl/>
- Raport Amron Sarfin Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych oraz cenach transakcyjnych nieruchomości. Związek Banków Polskich (wydania z lat 2010-2013).
- Róg A., Strzała K.: *Przydatność prognostyczna wskaźników testów koniunktury – przegląd metod ewaluacji*. W: *Modelowanie i prognozowanie gospodarki narodowej*. Red. P. Miłobędzki, M. Szreder. Prace i Materiały. Uniwersytet Gdański, Gdańsk 2011, nr 1.
- Siemioczyk G., Hońdo T.: *Kompendium kluczowych barometrów koniunktury*. „Parkiet” 2011. <http://www.parkiet.com/arttykul/1046975.html>
- Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych III kwartał 2013*. Narodowy Bank Polski, Warszawa 2013.
- Śmiłowski E.: *Kształtowanie się koniunktury bankowej w latach 1993-2009 ze szczególnym uwzględnieniem efektu października 2008 roku*. W: *Rynek usług finansowych a koniunktura gospodarcza*. Red. J. Garczarczyk. CeDeWu.pl, Warszawa 2009.
- Wdowiński P.: *Ekonometryczna analiza popytu na kredyt w polskiej gospodarce*. Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2011.
- Wiatr M.S., Jagiełło R.: *Ryzyko kredytowe*. W: *Współczesna bankowość*. Tom I. Red. M. Zaleska. Difin, Warszawa 2007.

- Witryna internetowa Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego. <http://www.ehipoteka.pl/>
- Witryna internetowa Głównego Urzędu Statystycznego. www.stat.gov.pl/
- Witryna internetowa Ipsos. <http://www.ipsos.pl/>
- Witryna internetowa Narodowego Banku Polskiego. www.nbp.pl/
- Witryna internetowa Stowarzyszenia Banków Hipotecznych (Mortgage Bankers Association). www.mortgagebankers.org
- Witryna internetowa Związku Banków Polskich. <http://zbp.pl/>
- Włodarczyk B.: *Polski rynek kredytów w okresie światowego kryzysu finansowego*. CeDeWu, Warszawa 2012.
- Zygierewicz M., Tylińska J., Pawlik K.: *Banki 2012 Raport o sytuacji ekonomicznej banków*. Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa 2013.

MORTGAGE CREDIT BAROMETERS IN POLAND

Summary

The paper carries out an overview and classification of various measures of the business situation of the mortgage market in Poland. On the basis of the values of selected indexes it was analyzed the correlation between economic situation barometers and the characteristics of the credit market growth.

The surveys of the situation on the mortgage market have been conducting at different intervals, in different ways, taking into account the subjective assessment of banks staff, analysis the financial conditions offered credit products and their availability. In addition to the traditionally conducted by the National Bank of Poland business tendency survey of housing loans, the different institutions began to publish indexes characterizing the restrictiveness of banks in providing financing (credit availability indexes) in recent years. The study of the relationships between the economic barometers and growth sector of housing loans confirmed only the strong correlation with Pengab.