

### 6.5.2. Wpływ powiązań na bezpieczeństwo sektora bankowego

Zaangażowanie sektora bankowego w finansowanie rynku nieruchomości ma wpływ na bezpieczeństwo kredytodawcy, a także całego systemu bankowego. Bezpieczeństwo banku utożsamiane jest z jego wypłacalnością, która występuje wtedy, gdy wartość rynkowa aktywów banku przekracza wartość jego zobowiązań. Brak wypłacalności może doprowadzić do utraty jego płynności<sup>45</sup>.

Bezpieczeństwo systemu bankowego oznacza zdolność sektora bankowego do dokonywania operacji bankowych bez żadnych przeszkód oraz pełnienia przez sektor bankowy pośrednika finansowego. Bezpieczeństwo systemu bankowego występuje, gdy większość banków jest bezpieczna. Za miarę bezpieczeństwa przyjmuje się poziom wypłacalności sektora bankowego<sup>46</sup>. W procesie kredytowania banki ponoszą trzy podstawowe rodzaje ryzyka: ryzyko kredytowe, ryzyko rynkowe i ryzyko płynności. Ryzyko kredytowe, które ma decydujące znaczenie dla bezpieczeństwa kredytodawcy, jest związane z powodzeniem danego przedsięwzięcia i zdolnością kredytobiorcy do spłaty zadłużenia łącznie z odsetkami. Poziom tego ryzyka zależy zatem od zdolności kredytobiorcy do obsługi długu, jego wiarygodności (w tym chęci spłaty długu), a także od jakości zabezpieczeń (jakości nieruchomości i sposobu jej wyceny). Ryzyko rynkowe wynika ze zmienności cen na nieruchomości, a także możliwości sprzedaży nieruchomości przy akceptowanej przez wierzyciela cenie zbliżonej do wartości rynkowej, jaka stanowiła zabezpieczenie wiarygodności kredytodawcy. Ryzyko płynności związane jest z płynnością aktywów, które stanowią zabezpieczenie wiarygodności kredytodawcy. W sensie ekonomicznym płynność oznacza łatwość wejścia i wyjścia z rynku za cenę zbliżoną do wartości rynkowej. Niestety, nieruchomości należą do aktywów mało płynnych. Oznacza to, że w razie niewypłacalności kredytobiorcy bank długo może czekać na odzyskanie kapitału poprzez sprzedaż nieruchomości.

W efekcie, w przypadku spadku cen na rynku nieruchomości, ryzyko wystąpienia kryzysu finansowego i jego zakres mogą być znaczne. Niebezpieczeństwo to spotęgowane jest wtedy, gdy banki z instytucji zarządzającej ryzykiem stają się pośrednikami transferującymi ryzyko na zewnątrz sektora poprzez tzw. mechanizm sekurytyzacji, czyli upłynniania mało płynnych aktywów poprzez sprzedaż wiarygodności (patrz rozdział 10.4). Mechanizm ten umożliwia zwiększanie akcji kredytowej, która prowadzi do zwiększenia aktywności rynku nieruchomości i poziomu cen nieruchomości często bez należytej dbałości o ryzyko związane ze spłatą zobowiązań.

### 6.5.3. Rynek nieruchomości a kryzysy bankowe

Powszechne jest przekonanie, że dostępność kredytu warunkuje zmiany popytu na nieruchomości, wpływając na poziom cen. Z drugiej strony zmiany cen nieruchomości mogą

<sup>45</sup> M. Iwonicz-Drozdowska, *Znaczenie rynku nieruchomości dla bezpieczeństwa banków* [w:] *Ryzyko kredytowe wiarygodności hipotecznych. Modelowanie i zarządzanie*, praca zbiorowa pod red. K. Jajugi i Z. Krysiaka, Warszawa 2004, s. 390–391.

<sup>46</sup> *Ibidem*.

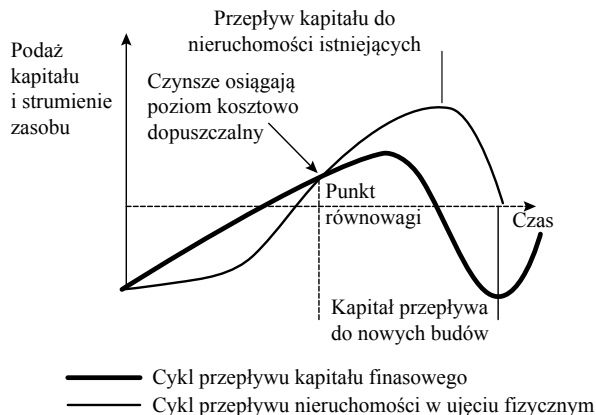
przyczynić się do zaburzeń sektora finansowego i doprowadzić do nierównowagi w skali makro. Silne związki rynku nieruchomości z sektorem bankowym spowodowały, że mechanizm powstawania cykli koniunkturalnych i cykli rynku nieruchomości analizowany jest przez pryzmat powiązań dwóch rynków<sup>47</sup>:

- rynku nieruchomości w ujęciu rzeczowym (physical property market), determinowanym przez relację popytu i podaży na nieruchomości,
- rynku kapitału (financial property market), który reprezentowany jest przez środki finansowe (własne i kredyty), przeznaczone na realizację nowych projektów lub zakup już istniejących.

Powiązania pomiędzy tymi rynkami przedstawia rysunek 6.3.

W fazie dna cyklu koniunkturalnego na rynku nieruchomości w ujęciu rzeczowym występuje nadpodaż, która znajduje swoje źródła w spadku popytu na powierzchnie i pojawieniu się strumienia nowej podaży jako efektu wcześniej wspomnianych działań deweloperskich. Na rynku nieruchomości występuje wiele pustostanów, niskie stawki czynszu, niskie ceny transakcyjne, nie są również rozpoczynane nowe projekty deweloperskie. Rynek przyciąga niewielki kapitał inwestowany w istniejące nieruchomości. Można przypuszczać, że może on być skierowany na finansowanie działań remontowych czy modernizacyjnych, a tylko w niewielkim zakresie – pomimo niskich cen nieruchomości – na finansowanie nowych, rozpoczynanych projektów.

Faza ożywienia w gospodarce wpłynie na wzrost zapotrzebowania na nowe powierzchnie, a w efekcie na spadek pustostanów, wzrost stawek czynszów, powodując ożywienie inwestorów. Gdy ceny istniejących nieruchomości wzrastają ponad koszt odtworzenia, deweloperzy rozpoczynają nowe budowy. Istotny wpływ na postawy inwestorów i deweloperów



**Rysunek 6.3.** Oddziaływanie rynku nieruchomości na przepływ kapitału

Źródło: na podstawie G. Mueller, *Understanding Real Estates Physical and Financial Market Cycles*, *op. cit.*, s. 79.

<sup>47</sup> G. Mueller, *Understanding Real Estates Physical and Financial Market Cycles*, „Real Estate Now” 1995, Vol. 12, Iss. 3, cytaty za: E. Wiśniewska, *Rynek nieruchomości a gospodarka*, *op. cit.*, s. 77–84.