

# Tomasz Lechowicz

---

## Wpływ decyzji nadzoru bankowego i banku centralnego w Wielkiej Brytanii na rynek nieruchomości mieszkaniowych w latach 2001-2012

---

Roczniki Ekonomiczne Kujawsko-Pomorskiej Szkoły Wyższej w Bydgoszczy 5, 277-288

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**TOMASZ LECHOWICZ**

# **WPŁYW DECYZJI NADZORU BANKOWEGO I BANKU CENTRALNEGO W WIELKIEJ BRYTANII NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W LATACH 2001–2012**

**Streszczenie:** Okres ostatnich 10 lat dla polityki Banku Anglii to czas wyzwań i wielu istotnych zmian. Sektor finansów uległ w 2007 roku jednemu z największych kryzysów w ostatnich latach. Kryzys ten porównywany bywa do największego kryzysu z lat 30. XX wieku. W konsekwencji turbulencji na rynkach finansowych ucierpiała także gospodarka Wielkiej Brytanii. W artykule tym przedstawione zostały powiązania między sektorem finansowym Wielkiej Brytanii, a rynkiem nieruchomości mieszkaniowych na tle zmieniającej się sytuacji gospodarczej w latach 2001–2012. Zawiera on również informacje o rosnącej zależności między sektorem finansowym a popytem na rynku mieszkaniowym.

**Słowa kluczowe:** Bank centralny, kredyt, rynek nieruchomości

## **1. WSTĘP**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych stanowi bardzo ważny element sektora nieruchomości rynkowych. Jest on jednym z rynków, który charakteryzuje się szerokimi powiązaniem gospodarczymi oraz silnie reaguje na zmiany stopy procentowej niezależnie od tego czy występują one w długi czy krótkim okresie. Konsekwencją dużego stopnia czułości rynku nieruchomości mieszkaniowych jest generowanie zmian w całej gospodarce, które wpływają na czynniki makroekonomiczne takie jak: inwestycje, popyt, konsumpcja, oszczędności. Rynek nieruchomości wpływa również na obszar sektora finansowego oraz na rynek międzynarodowy.

Na podstawie ostatnich obserwacji przeprowadzonych przez analityków, odnośnie tendencji na międzynarodowych rynkach nieruchomości, można przedstawić zależność dotyczącą nierównowagi w gospodarce, która jest wywołana zbyt niskimi stopami procentowymi oraz nadmiernym popytem i przepływa kanałem kredytowym na rynki nieruchomości. Przez ekspansję kredytów powoduje szyb-

ki wzrost cen nieruchomości. Podobnie oddziałują też innowacje produktowe, zwłaszcza kredytowe, zwiększające dostępność kredytów za cenę wzrostu ryzyka<sup>1</sup>.

## 2. DECYZJE BANKU ANGLII I NADZÓRU BANKOWEGO W WIELKIEJ BRYTANII

Nadzór nad systemem bankowym w Wielkiej Brytanii powierzono specjalnej instytucji nadzorczej – Urzędowi Usług Finansowych (*Financial Services Authority* – FSA). W ten sposób Bank Anglii uzyskał możliwość kształtowania stóp procentowych tylko zgodnie z wymogami wynikającymi z realizowanego celu polityki pieniężnej. Financial Services Authority jest niezależną organizacją działającą w formule przedsiębiorstwa non profit. Do podstawowych zadań FSA należy<sup>2</sup> (Biuletyn Ekonomiczny 2003):

- licencjonowanie i nadzór ostrożnościowy nad bankami, towarzystwami budowlanymi, firmami inwestycyjnymi, towarzystwami ubezpieczeniowymi oraz innymi instytucjami finansowymi,
- nadzór nad rynkiem finansowym oraz systemami notowań papierów wartościowych i rozliczeń przeprowadzanych nimi transakcji oraz podejmowanie działań zaradczych w przypadku wystąpienia problemów instytucji finansowych, rynku finansowego lub systemu rozliczeń papierami wartościowymi,
- utrzymanie zaufania do brytyjskiego systemu finansowego,
- propagowanie wśród społeczeństwa wiedzy o systemie finansowym oraz usługach finansowych,
- gwarantowanie odpowiedniego stopnia ochrony dla konsumenta poprzez informowanie o prawach i obowiązkach,
- zmniejszenie poziomu przestępstw finansowych.

Wprowadzenie modelu zintegrowanego nadzoru nad rynkiem finansowym pozwala na zwiększenie przepływu informacji oraz koordynację działań w ramach systemu nadzoru nad instytucjami finansowymi działającymi w różnych segmentach rynku finansowego. Umożliwia lepszą analizę i monitorowanie ryzyka finansowego przenoszonego pomiędzy pośrednikami finansowymi i różnymi segmentami rynku, a także ograniczenie biurokracji, lepszą ochronę konsumentów oraz wzmocnienie bezpieczeństwa systemu finansowego.

Oddziaływanie państwa na sektor nieruchomości mieszkaniowych realizowane jest w prowadzonej polityce. Państwo poprzez instytucje i narzędzia regulacyjne (np. podatki od nieruchomości) oddziałuje zarówno na popyt, jak i podaż. Istotny wpływ miały również zachowania samych podmiotów na tym rynku, nazywane często zachowaniami zbiorowymi.

<sup>1</sup> R. Ahrend, B. Cournede, R. Price, *Monetary Policy*, „Market Excesses and Financial Turmoil. OECD Economic Department Working Paper” 2008, No 597.

<sup>2</sup> *Brytyjskie instytucje regulacyjne sektora usług finansowych*, Wydział Ekonomiczno-Handlowy Ambasady RP w Londynie, „Biuletyn Ekonomiczny” 2003, nr 109.

Wraz z rozwojem sektora bankowego i stopniową jego deregulacją rósł jego wpływ na kreowanie zmian popytu na rynku mieszkaniowym. Tradycyjne cykle na rynku były wprawdzie powiązane stroną popytową z koniunkturą gospodarczą, to jednak zależność ta nie oddziaływała w sposób dominujący. Większy rozwój sektora finansowego wprowadził nową zmienną – stopę procentową – jako parametr zewnętrzny wobec sektora mieszkaniowego, ale jednocześnie bardzo silnie na ten sektor oddziałujący, na przykład przez politykę monetarną banku centralnego powiązaną z koniunkturą gospodarczą.

Głównym elementem wpływu Nadzoru bankowego i Banku Centralnego na rynek nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii są stopy procentowe. Ich zmiany przy nie zmienionym poziomie inflacji wpływają na rynek finansowy, którego sytuacja określa liczbę kredytów mieszkaniowych i hipotecznych jakie banki są w stanie zaoferować. Stopy procentowe są również wyznacznikiem kosztów udzielania kredytów oraz ich odsetek. Tym samym stopa procentowa wpływa pośrednio na decyzje co do zakupu nieruchomości.

Mechanizmy wpływu na rynek nieruchomości mieszkaniowych generowane przez Bank Anglii oraz FSA to wpływ<sup>3</sup>:

- Przez stopę procentową na ceny nieruchomości i tym samym na koniunkturę w sektorze (przez rozmiary budownictwa i inwestycji modernizacyjnych).
- Przez stopę procentową na koszt kredytu i jego dostępność dla gospodarstw domowych oraz przedsiębiorców i w konsekwencji na popyt na przestrzeń.
- Przez stopę procentową na koszty obsługi istniejącego zadłużenia i związany z tym popyt konsumpcyjny.
- Przez ceny nieruchomości na efekt majątkowy gospodarstw domowych i tym samym na ich skłonność do konsumpcji, a w konsekwencji na koniunkturę w całej gospodarce.
- Przez cenę nieruchomości na wartość zastawu i związane z tym możliwości finansowania konsumpcji kredytem zaciąganym pod zastaw rosnącej wartości (tzw. wyciąganie kapitału z nieruchomości).
- Przez stopę procentową na bezpieczeństwo sektora bankowego i politykę kredytową banków, a tym samym na sektor i gospodarkę.

Mechanizm oddziaływania zmian stóp procentowych na kształtowanie się cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest uzależniony od poziomu rozwoju gospodarczego i związanej z tym świadomości ekonomicznej. Jego działanie będzie uzależnione od tego, czy istnieje dobrze rozwinięty system kredytów mieszkaniowych oraz konkurencyjny segment mieszkań na wynajem, jak również czy są przepływy pomiędzy tym segmentem a segmentem mieszkań własnościowych, wyrównujące ceny i czynsze. Dopiero spełnienie tych warunków nie tylko wywołuje przepływy wyrównujące pomiędzy zasobami, ale też powoduje, że konsumenci zaczynają kalkulować w kategoriach kosztu alternatywnego.

---

<sup>3</sup> *Structural Factors in the European Union Housing Markets*, „European Central Bank” 2003, marzec.

Długookresową reakcją na zmiany stóp procentowych są powolne dostosowania podaży. Przy spadku stóp i wzroście cen rozmiary budownictwa rosną, powodując przyrost zasobu i spadek cen, aż do momentu osiągnięcia poziomu długookresowych kosztów produkcji. Równowaga jest więc osiągana przy wyższym poziomie zasobu. Przy wzroście stóp dostosowania następują przez deprecjacje zasobu, a równowaga długookresowa jest osiągana przy niższym poziomie zasobu. W rzeczywistości zmiany stóp następują szybciej niż dostosowania popytowe i dominują dostosowania krótkookresowe.

Kolejną specyficzną cechą rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii jest brak podatku, który dotyczyłby nieruchomości w całym kraju. Istnieją podatki lokalne – Council Tax, których wielkość naliczana jest na podstawie wycen z roku 1991. Uaktualnienie wartości nieruchomości na podstawie których naliczany jest podatek spowodowałoby znaczne podniesienie przychodów dla państwa z tego sektora gospodarki. Przyczyniło by się to również do stabilizacji sytuacji na tym rynku ponieważ opłaty podatkowe są większe tam gdzie ceny nieruchomości rosną. Stanowi to zachętą dla nabywców do podejmowania różnych decyzji o lokalizacji.

Typy kredytów hipotecznych jakie mogą być zaoferowane na rynku finansowym to kredyt:<sup>4</sup>

- ze stałym oprocentowaniem (fixed rate) – umożliwia stałe miesięczne opłaty na okres od roku do pięciu lat, niezależnie od narodowego oprocentowania. Po upływie określonego czasu, oferta wygasa, ale można ją odnowić.
- ze zmiennym oprocentowaniem (variable rate/tracker mortgage) – wysokość comiesięcznej spłaty uzależniona jest od spadków lub podwyżek stóp procentowych banku narodowego.
- z gwarantowanym oprocentowaniem (standard rate) – oprocentowanie jest odrobinę wyższe niż stopy procentowe (maksymalnie 2 procent różnicy).
- z dyspozycyjnym elementem – pozwala kredytobiorcy zmieniać comiesięczne raty, np. w ogóle opuścić ratę lub zapłacić ratę podwójną.
- offsetowy – kredyt, w którym wszelkie oszczędności mogą zostać użyte jako zmniejszenie odsetek do kredytu, co pozwala spłacić kredyt nawet o kilka lat szybciej.

Charakterystyczną cechą rynku nieruchomości w Anglii jest istnienie BTL, czyli buy-to-let. Są to prywatni inwestorzy kupujący nieruchomości mieszkaniowe za pomocą kredytów hipotecznych w celu wynajmowania najemcy. Nieruchomość stanowi zatem ich inwestycje dzięki przychodom z wynajmu oraz kreowaniu wartości dodanej, czyli wzroście wartości nieruchomości<sup>5</sup>. Nieruchomości zakupione w ten sposób stanowią jedną trzecią rynku nieruchomości.

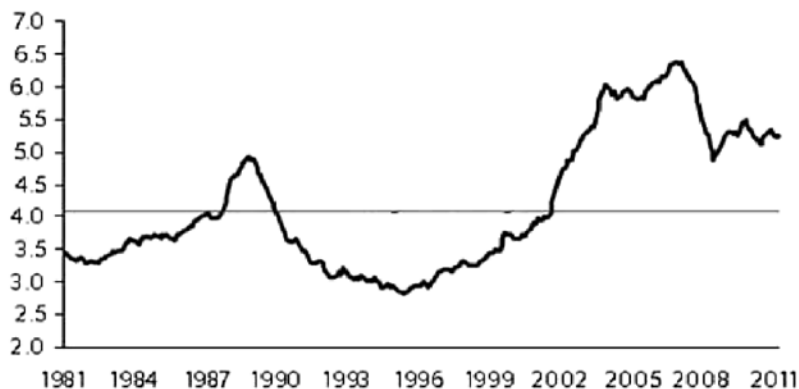
Większość kredytów BTL było typu interest only, bo założenie było takie, że pieniądze z wynajmu będą spłacać kredyt, a właściciel zyska na wzroście

<sup>4</sup> Rodzaje oprocentowania, buduj.co.uk, 31.maj.2010

<sup>5</sup> M. Ball, *Buy to let the revolution ten years on: assessment and prospects*. [http://digitalnation.fileburst.com/arla/arla\\_btl\\_report\\_2006.pdf](http://digitalnation.fileburst.com/arla/arla_btl_report_2006.pdf)

ceny nieruchomości. Banki wymagały, by kwota z wynajmu pokrywała 125% wysokości raty kredytu. W tej chwili oferta kredytów BTL jest uboższa niż parę lat temu, wymagana wpłata własna z powrotem wzrosła do 25%.

**Wykres 1. Ceny mieszkań w stosunku do zarobków w UK**

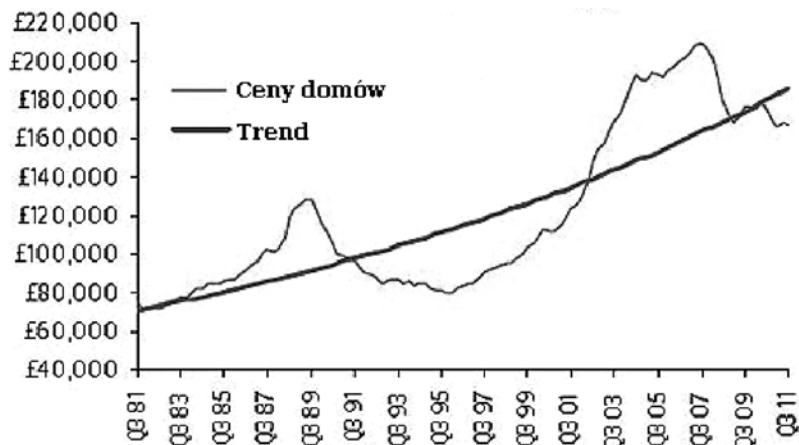


Źródło: S. Lambert, *What next for house prices?*, [www.thisismoney.co.uk](http://www.thisismoney.co.uk), Luty 2012.

Jak wskazują badania międzynarodowe, długookresowa równowaga na rynku w warunkach elastycznej podaży i przy rozwiniętym systemie kredytowym pojawia się wtedy, gdy cena przeciętnego mieszkania kształtuje się na poziomie około 3,5- do 4-krotności rocznych dochodów przeciętnego gospodarstwa domowego.

Podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych ma charakter cykliczny i jest uzależniona najczęściej od ilości wybudowanych nieruchomości w danym okresie. Przyrost popytu wywoływany głównie migracjami, wzrostem ilości gospodarstw domowych, przyrostem naturalnym oraz zwiększeniem dochodów mógł dosyć szybko się zmieniać, podczas gdy budowa mieszkań mogła trwać nawet kilka lat.

**Wykres 2. Ceny domów oraz trend cenowy w latach 1981–2011**



Źródło: S. Lambert, *What next for house prices?*, [www.thisismoney.co.uk](http://www.thisismoney.co.uk), Luty 2012

Na podstawie wykresu 2, na którym przedstawiono ceny domów oraz związany z nimi trend na rynku nieruchomości w UK w latach 1981–2011, można wnioskować że od 1981 roku występuje trend rosnący cen domów.

Trwający od roku 1995 do 2007 boom mieszkaniowy miał wpływ na politykę banków odnośnie udzielania kredytów. Banki zwiększały akcję kredytową i zmniejszały stopę rezerw. Stały się bardziej chętne do udzielania kredytów hipotecznych (UK House Prices). Była to sytuacja bardzo niebezpieczna, gdyż w przypadku wystąpienia kryzysu mogła poważnie zagrozić płynności finansowej instytucji z rynku finansowego na rynku angielskim.

Od roku 2001 wzrastała zależność między rynkiem nieruchomości mieszkaniowych a wynikami ekonomicznymi gospodarki Wielkiej Brytanii. Było to spowodowane prowadzoną przez Bank of England polityką monetarną oraz ekspansją wydatków publicznych. Dzięki takim działaniom rynek w Anglii znacznie lepiej przyjął zwolnienie tempa rozwoju gospodarczego w latach 2001–2003 niż większość krajów<sup>6</sup>.

Komitet ds. polityki Pieniężnej Bank of England w lutym 2003 roku ogłosił 25% cięcia stopy procentowej do wielkości 3,75 proc. Było to spowodowane raportem dotyczącym inflacji z tego samego roku, który wykazał spowolnienie wzrostu na rynku nieruchomości pod koniec 2002 roku (GLAECONOMICS 2003). Zmniejszenie stopy procentowej miało na celu zachęcenie nabywców do korzystania z kredytów hipotecznych, które stały się bardziej dostępne dla szerszej grupy konsumentów.

Według badań HBOS ceny mieszkań wzrosły tylko o 1,3 % od lipca 2004 do kwietnia 2005 roku. Było to spowodowane wzrostem w roku 2004 stopy bazowej banku centralnego. Brak popytu wśród konsumentów oraz trudność uzyskania kredytów hipotecznych mogą świadczyć o tendencji do coraz wolniejszego wzrostu cen na rynku nieruchomości. Jednakże działania Banku Anglii odnoszące się do bilansowania gospodarki, otwarcia na eksport oraz inwestycje pozwolą na utrzymanie stabilności rynku nieruchomości i niedopuszczenie do kryzysu<sup>7</sup>.

Pod koniec 2007 roku zakończył się trwający ponad 10 lat boom mieszkaniowy. Ceny nieruchomości w tym okresie wzrosły o 20 procent. Banki zaczęły zmieniać politykę udzielania kredytów, które dotąd zdecydowanie łatwo można było uzyskać.

Na rynku usług finansowych duża liczba banków stanęła przed zagrożeniem płynności. Banki centralne w UE oraz w USA aby ustabilizować sytuację na rynku finansowym wprowadziły system tzw. „repo”, czyli udzielanie pożyczek krótkoterminowych w zamian za papiery wartościowe. Jednakże działania te nie zahamowały pogłębiającego się kryzysu na rynku finansowym.

---

<sup>6</sup> Cameron G., *The UK Housing Market*, Department of Economics, University of Oxford 2005.

<sup>7</sup> Tamże.

Bank Anglii przyjął zgoła inną praktykę. Zamiast przelewać środki na ratowanie stabilności finansowej banków wprowadził kary dla banków, które nie wypełniły wymogów związanych z płynnością. Takie banki mogły się zwrócić z prośbą o pomoc do banku centralnego, natomiast koszt tych funduszy był o jeden punkt procentowy (kary) wyższy niż oficjalne stopy Bank Anglii.

Decyzja Banku Anglii, który jeszcze wówczas nie był świadom problemów brytyjskiego sektora bankowego, miała formę „interwencji”, ponieważ nie chciał dopuścić do niepożądanych działań, szerzących „*moral hazard*”, z drugiej jednak strony nie przyczynił się do uspokojenia rynków finansowych.

Warunki rynkowe pogłębiły problemy banku Northern Rock, który był jednym z największych kredytodawców hipotecznych w Wielkiej Brytanii, w konsekwencji których stanął on na progu upadłości, a następnie został znacjonalizowany.

W okresie zawirowań na rynkach finansowych nadmiernie uzależniony od krótkoterminowego finansowania płynącego z rynku międzybankowego (70% ogółu źródeł finansowania), które praktycznie zostało zamrożone ze względu na brak zaufania wynikający z tego, iż banki podejrzewały inne banki o ekspozycję na subprime, Northern Rock borykał się z poważnymi trudnościami w finansowaniu swojej działalności kredytowej. Bankowi nie pomogły nawet interwencje Europejskiego Banku Centralnego, mające przywrócić płynność rynku międzybankowego i w rezultacie nieudanych prób przywrócenia ciągłego dopływu funduszy, musiał zapłacić za przyjęty model businessowy, oparty na nadmiernym finansowaniu z rynku międzybankowego. Northern Rock okazał się pierwszą ofiarą zawirowań na rynku finansowym i utwierdził rynek w przekonaniu, iż rozwój wydarzeń nie idzie w dobrym kierunku.

Ekspozycja poszczególnych banków, na ryzykowny segment hipoteczny przeszła wyobrażenia nawet największych pesymistów rynku, tak, że tylko do końca 2007 roku instytucje finansowe musiały dokonać odpisów na kwotę 150 mld USD, i na tym miało się nie skończyć.

Na przełomie lata i jesieni 2007 roku po raz pierwszy od dziesięciu lat ceny nieruchomości w Wielkiej Brytanii zaczęły spadać, aby swój najniższy pułap osiągnąć zimą na przełomie 2008 i 2009 roku. Stworzony przez instytucję Halifax indeks cen nieruchomości w roku 2008 ukazywał spadek średniej wartości domu w porównaniu do roku ubiegłego o 18,9% – w grudniu 2007 roku cena ta wynosiła £197,074, a rok później już tylko £159,89<sup>8</sup>.

W roku 2007 na brytyjskim rynku było ponad 800 kredytów hipotecznych typu 95% loan-to-value. Kryzys finansowy doprowadził do tego, że te korzystne oferty zniknęły z brytyjskiego rynku kredytów hipotecznych praktycznie z dnia na dzień. Zniknęły również najpopularniejsze pożyczki na 100% wartości domu.

Na początku roku 2008 spadek na rynku nieruchomości w USA zapoczątkował najtrudniejszy w ciągu ostatnich dziesięciu lat kryzys kredytowy w Wielkiej Brytanii. Gdy w roku 2008 wybuchł kryzys finansowy, załamaniu uległ rynek kredytowy. Po upadku Lehman Brothers, banki na świecie wpadły w panikę

<sup>8</sup> S. Lambert, *What next for house prices?*, [www.thisismoney.co.uk](http://www.thisismoney.co.uk), Luty 2012.



i przestały pożyczać sobie nawzajem. Tym samym nastąpiło zagrożenie zaburzenia płynności kapitału banków co miało wpływ na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Banki dla utrzymania stabilności finansowej musiały zwiększyć swój kapitał tym samym oprocentowanie musiało wzrosnąć, a kryteria przyznawania kredytów musiały ulec zaostrzeniu by tą ograniczoną ilość funduszy w systemie pożyczać bardziej rozważnie i za wyższą cenę tj. oprocentowanie.

By utrzymać podaż kredytową na odpowiednim poziomie, Bank of England obniżył w marcu 2009 stopy procentowe (wskaźnik tego ile kosztuje pożyczanie) do poziomu niebywale niskiego 0.5%. Typowa rata kredytu w Wielkiej Brytanii była wówczas oprocentowana na poziomie 4.08%, obecnie wartość ta spadła do 3.55%.

Po kryzysie w 2008 roku oferta kredytów hipotecznych drastycznie zmieniła się i nie ma już kredytów na 100% wartości nieruchomości. Zdarzają się produkty na 95% wartości, ale zwykle mają one dużo ograniczeń i są kierowane do First Time Buyers – FTB – (osób kupujących po raz pierwszy nieruchomość). Bez 10% wpłaty własnej nie porywałbym się na kredyt hipoteczny. Najlepiej byłoby mieć 25% wpłaty własnej, bo od takiego poziomu wpłaty własnej pojawiają się lepsze oferty kredytowe.

Od 2009 roku, aby wpłynąć na spowolnienie makroekonomiczne kredytów a tym samym na wzrost ich cen, Bank Anglii systematycznie obniżał stopę procentową. Wpływ stóp procentowej na kredytobiorców byłby większy, gdyby inflacja utrzymał się na podwyższonym poziomie.

W roku 2010 stopa procentowa osiągnęła najniższy poziom 0,5% od roku 2000, jednakże jej poziom nie miał tak dużego wpływu na rynek kredytów hipotecznych, mimo przewidywań ekonomistów. Było to spowodowane specyfiką rynku kredytów hipotecznych w tamtym okresie, na którym dużą liczbę stanowiły kredyty o stałym oprocentowaniu. Kredytobiorcy posiadający tego typu kredyty nie mogli skorzystać z niskich stawek procentowych, gdyż nie wpłynęły one na zmniejszenie wielkości ich odsetek.

W 2011 roku nastąpiło największe zamrożenie rynku nieruchomości od ponad 10 lat. Mimo, że Bank Anglii pozwolił na ustalenie rekordowo niskiego oprocentowania kredytów hipotecznych, ceny nieruchomości spadały niemal 20 procent rocznie. W pierwszych miesiącach roku popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych wzrósł ze względu na skorzystanie z ulgi dotyczącej opłaty skarbowej za nabyte nieruchomości, która dotyczyła nieruchomości zakupionych przed końcem marca <sup>9</sup>. Mimo wzrostu popytu podaż rosła znacznie szybciej niż popyt, tym samym rynek nieruchomości mieszkaniowych nadal pozostał w fazie spadkowej.

W roku 2011 brytyjskie banki i towarzystwa budowlane udzieliły kredytów hipotecznych o łącznej wartości 140 bilionów funtów, niewielki wzrost w porównaniu z rokiem 2010. Wzrost jest dużo za mały, żeby mówić o uzdrowieniu sytuacji, gdyż 363 bilionów funtów kredytu udzielona w roku 2007.

<sup>9</sup> Tamże.

Zadłużenie w strefie euro spowodowało kryzys na rynku światowym, który stał się przyczyną braku płynności wśród instytucji finansowych. Wywołało to duże represje ze strony kredytodawców na rynku nieruchomości. Banki nie były w stanie udzielać tak wielu kredytów co wiązało się z zaostrzeniem przepisów udzielania kredytów, podniesieniem marży oraz wzrostem oprocentowania. Dla samych instytucji finansowych było to również negatywnie zjawisko, gdyż znacznie spadły ich dochody z udzielanych kredytów hipotecznych.

Opłaty związane z kredytami hipotecznymi w roku 2011 miały poziom 26%, wcześniej wynosiło on średnio 37%. Spadek wysokości opłat kredytów hipotecznych daje możliwość przyciągnięcia większej liczby nabywców nieruchomości. Z rynku zniknęły atrakcyjne kredyty dla osób bez wkładu własnego, tzw. 100% loan-to-value. Uzbieranie depozytu ma być dla banków gwarancją, że kredytobiorca jest zdolny do wysiłku finansowego i spłaty kredytu. Jest to również, a może przede wszystkim, zabezpieczenie dla banku, który nie wykładając całości pieniędzy, a tylko część (90–75%), w razie naszej niewypłacalności i tak zachowuje prawo do całej nieruchomości.

Okres od stycznia do marca roku 2012, przyniósł wzrost cen domów średnio o 1,1%. Było to spowodowane częściowo zwolnieniem z opłat skarbowych na tańszych nieruchomościach oraz utrzymująca się w tamtym okresie niską stopą procentową co ułatwiało dostęp do kredytów hipotecznych<sup>10</sup>. Niespodziewanie rok 2012 zaskoczył potencjalnych kredytobiorców potrojeniem liczby kredytów dla posiadaczy mniejszych depozytów. Idzie to w parze z dość niskim oprocentowaniem utrzymującym się od dłuższego czasu, które ma nakłonić niezdecydowanych do zakupu.

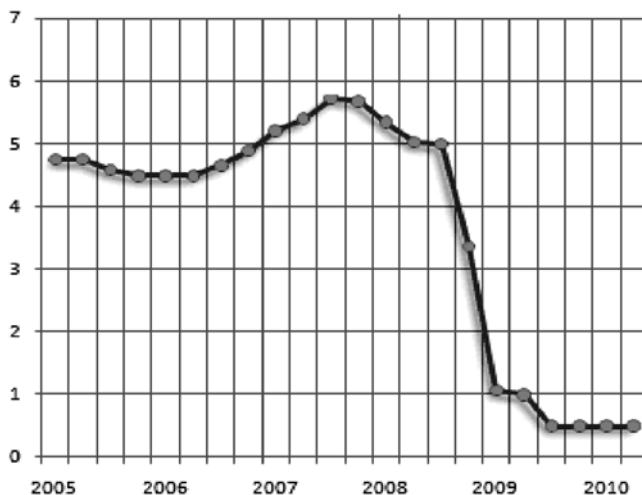
### 3. STOPY PROCENTOWE WE WIELKIEJ BRYTANII

Stopy procentowe stanowią główny element regulacji gospodarki, stosowanej przez Bank Anglii i FSA. Stopy procentowe są ważnym wyznacznikiem popytu na rynku mieszkaniowym. Niewielki spadek stóp procentowych może wywołać duży wzrost popytu na nieruchomości. Niskie stopy procentowe prowadzą do obniżenia oprocentowania kredytów hipotecznych tym samym zachęcają nabywców do zakupu lub inwestowania wolnych środków w zakup nowych nieruchomości. Niskie stopy procentowe gwarantują większą stopę zwrotu.

Spadek stóp procentowych wywołuje wzrost dostępności kredytu przy danym dochodzie i regulacjach bankowych, a w konsekwencji wzrost popytu. Sztynna krótko okresowo podaż powoduje, że wzrost ten przekłada się na wzrost cen. W realnej gospodarce procesy te są bardziej złożone i zróżnicowane. Rosnące ceny mieszkań powodują, że banki chętniej i na lepszych warunkach udzielają kredytów zabezpieczonych hipotecznie, jako mniej ryzykownych. Dopóki wzrost cen jest

<sup>10</sup> J. Inley, *House prices rise may signal start of market upswing*. „The guardian” February 2012.

Wykres 3. Stopy procentowe w Wielkiej Brytanii



Źródło: Bank of England

proporcjonalny do spadku stóp procentowych, dostępność kredytowa mieszkań nie ulega zmianie, a często nawet wzrasta, gdy jako skutek ożywienia zaczynają rosnać dochody. Jednocześnie banki, pod wpływem konkurencji i optymizmu społecznego, obniżają marże, wprowadzają także innowacyjne, korzystniejsze dla klientów produkty. Mechanizm ten oddziałuje również wtedy, gdy w wyniku wzrostu cen dostępność kredytu zaczyna się zmniejszać. Podstawą popytu stają się wtedy przewidywane dochody ze wzrostu wartości nieruchomości i zaczyna działać tzw. model kasyna, opierający się na spekulacji, a nie czynnikach fundamentalnych.

Utrzymująca się niska stopa procentowa na rynku angielskim nie jest jednak do końca korzystna dla pożyczkobiorców, gdyż utrudnia podjęcie decyzji co do wyboru formy kredytu. Mogą wybrać solidne jednak droższe fixed-rate lub obecnie tańsze, lecz ryzykowne w przyszłości tracker rate powiązane ze stopami procentowymi banku centralnego. Najkorzystniejsze z tracker rate oscylują na poziomie 2% powyżej stopy procentowej, czyli dla stopy wynoszącej 0,5% są one bardzo korzystne dla kredytobiorców. Jednak, jeśli nastąpi wzrost nawet o 2% to płatności wzrosną wyraźnie. Tracker może być atrakcyjny teraz, ale okazać się kłopotem w przyszłości. Jeśli inflacja dalej będzie rosła tak jak obecnie, raty prawdopodobnie pójdą jej śladem.

Kryzys i upadek angielskiego systemu *buildings societies* związany był ze stosowaniem zbyt ryzykownych instrumentów, nie doszacowaniem ryzyka kredytowego, w tym przypadku związanego z wiarygodnością kredytobiorcy, oraz ryzyka rynku. Banki chętnie udzielały kredytów typu *home equity* we wzrostowej fazie rynku, nie weryfikując kredytobiorców. Na osłabienie koniunktury nałożyły się problemy kredytobiorców, których domy wystawiane na przetarg przyspieszyły spadek cen i pogłębiły kłopoty, doprowadzając *de facto* do upadku systemu.

Jedną z ważniejszych wad działalności FSA jest jego skład, który obejmuje głównie przedstawicieli sektora usług finansowych i zawodów urzędniczych. Natomiast brak przedstawicieli grup konsumentów. Władze FSA obsadzone głównie przez członków tej samej branży mogą być postrzegane jako nie dostarczające żadnych korzyści dla konsumentów.

FSA jest krytykowany również za słabość podczas egzekwowania programu egzekucyjnego. Według opinii konsumentów FSA chroni firmy oraz nie wykorzystuje w pełni swoich praw względem organizacji, które nie przestrzegają jego przepisów.

#### 4. PODSUMOWANIE

Odpowiedzialność za kryzys, który rozpoczął w 2007 roku, a który polegał na kurczeniu się rynku mieszkaniowego oraz zwiększenie bezrobocia, spadła również na FSA. Wykazywał on brak szybkich reakcji na sytuacje rynkową oraz nieaktywną politykę. Dopiero w 2008 roku FSA wprowadziło zakaz szybkiej sprzedaży na rynku nieruchomości w celu zmniejszenia wahań na rynku.

Obecnie w Wielkiej Brytanii buduje się tak mało nowych domów i mieszkań jak w latach 20. ubiegłego wieku. Ten rekordowo niski i cofający Wielką Brytanię o 90 lat wstecz poziom, ma wpływ na mniejszą liczbę miejsc pracy w budownictwie i zmniejszoną podaż nieruchomości na rynku. Problem narastał przez lata i obecnie, w obliczu kryzysu, pogłębił się i nabrał niebezpiecznego dla ekonomiki kraju charakteru. Sytuacja ma również wyraźny negatywny wpływ na poziom życia brytyjskiej rodziny, która z roku na rok żyje w gorszych warunkach nie mogąc sobie pozwolić na nowe atrakcyjne mieszkanie. Załamanie kredytowe sprzed kilku lat zamknęło błędne koło – kredytodawcy przestali pożyczać, rodziny przestały kupować, budowlancy przestali budować. Społecznie i ekonomicznie tracą wszyscy.

#### BIBLIOGRAFIA

- Ahrend R., Courneade B., Price R., *Monetary Policy*, „Market Excesses and Financial Turmoil. OECD Economic Department Working Paper” 2008, No 597.
- Ball, M., *Buy to let the revolution ten years on: assessment and prospects*, [http://digitalnation.fileburst.com/arla/arla\\_btl\\_report\\_2006.pdf](http://digitalnation.fileburst.com/arla/arla_btl_report_2006.pdf)
- *Brytyjskie instytucje regulacyjne sektora usług finansowych. Wydział Ekonomiczno-Handlowy Ambasady RP w Londynie*. „Biuletyn Ekonomiczny” 2003, nr 109.
- Cameron G., *The UK Housing Market*, Department of Economics, University of Oxford 2005.
- *Structural Factors in the European Union Housing Markets*, „European Central Bank” 2003, marzec.

- Insley J., *House prices rise may signal start of market upswing*. „The guardian” 2012, February.
- Market failure and the London housing market, GLA economics, may 2003.
- Nawrot W., *Zalamanie rynków papierów wartościowych na tle globalnego kryzysu finansowego*, www.e-finanse.com., 2009, nr 3.
- Smith, J. and Vass, J., *Mortgage equity withdrawal and remortgaging activity*, Housing Finance (Autumn) 2004.

## **EFFECT OF DECISION ON BANKING SUPERVISION AND THE BANK CENTRAL IN THE UK HOUSING MARKET 2001–2012**

**Summary:** During the last of 10 years for the Bank of England policies of challenges and a time of major change. Finance sector in 2007 was one of the greatest crises in recent years. This crisis is sometimes compared to the biggest crisis of the ,30s Twentieth century. As a result turbulence in financial markets affected the economy of the United Kingdom. The purpose of this article is to show Bank of England’s policies in the years 2001–2012 during the boom and bust in real estate and fundamental economic indicators like GDP, inflation, interest rate.

**Key words:** The central bank, credit, real estate market

*Mgr Tomasz Lechowicz  
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie  
tomek1278@op.pl*