

UNIWERSYTET WARMIŃSKO-MAZURSKI W OLSZTYNIE

WYDZIAŁ NAUK EKONOMICZNYCH

STUDIA PODYPLOMOWE

MECHANIZMY FUNKCJONOWANIA STREFY EURO

Projekt realizowany z Narodowym Bankiem Polskim

w ramach programu edukacji ekonomicznej

VII edycja 2015/2016



Agnieszka Orzechowska

**Perspektywy dla rynku kredytów hipotecznych w Polsce po przyjęciu
wspólnej waluty**

Praca końcowa wykonana
pod kierunkiem
dr. Marcina Bogdańskiego

Olsztyn 2016

Spis treści

Spis treści.....	2
Streszczenie	3
Wstęp	4
Rozdział I Warunki i perspektywy przyjęcia euro przez Polskę	5
1.1. Euro jako waluta międzynarodowa.....	5
1.2. Kryteria konwergencji	7
1.3. Korzyści i zagrożenia z przyjęcia wspólnej waluty.....	9
Rozdział II Rynek kredytów hipotecznych przed i po przyjęciu euro – doświadczenia wybranych krajów UE.....	14
2.1. Kredyty hipoteczne jako źródło finansowania zakupu nieruchomości w Polsce	14
2.2. Rynek nieruchomości w strefie euro	18
2.3. Skutki wprowadzenie euro na rynek nieruchomości na przykładzie wybranych państw UE.....	22
Podsumowanie i wnioski	24
Literatura.....	26
Źródła internetowe.....	27
Spis rysunków.....	28

Streszczenie

Euro to wspólna waluta używana przez 19 państw członkowskich Unii Europejskiej, które tworzą razem strefę euro. Wprowadzenie euro w 1999 roku stanowiło bardzo ważny element integracji europejskiej jak również stało się znaczącym osiągnięciem Unii Europejskiej. 1 maja 2004 roku Unia Europejska została rozszerzona o dziesięciu nowych członków, w tym także Polska stała się państwem członkowskim. Polska jest jednym z największych i najludniejszych krajów wspólnoty a członkostwo Polski w Unii Europejskiej przyniosło jej wiele korzyści.

W naszym kraju obserwuje się bardzo dynamiczny wzrost gospodarczy, który wiąże się z otwarciem dla Polaków unijnych rynków. Unia Europejska dała szansę również na rozwój, dzięki funduszom unijnym przeznaczonym na otwieranie nowych firm i tworzenie nowych miejsc pracy. Wraz z poprawą sytuacji na rynku pracy coraz więcej ludzi zadłuża się w bankach biorąc kredyt hipoteczny. Praca i stałe źródło dochodu prowadzi do próby zaspokojenia podstawowej potrzeby człowieka, jaką jest posiadanie własnego mieszkania lub domu. Jednak nie każdy może pozwolić sobie, aby zaspokoić tę potrzebę z własnych środków i korzysta z kredytów bankowych.

Kredyty mieszkaniowe stanowią podstawowe źródło finansowania rynku nieruchomości. Często pojawia się pytanie: „Co z kredytami po wejściu Polski do strefy euro?” Ponieważ można powiedzieć, że euro jest wpisane w najbliższą przyszłość Polski niniejsza praca jest próbą odpowiedzi na to pytanie.

Wstęp

Prawie, co piąty młody (16%) w wieku 18-24 lat posiada kredyt. Z danych BIK za rok 2015 wynika, że grupa 560 tys. młodych kredytobiorców posiada 938,8 tysięcy kredytów. Osoby te mają do spłaty 6,2 mld złotych. Odkąd kredyty hipoteczne stały się łatwiej dostępne ze względu na niskie oprocentowanie i programy rządowe (kredyty z dopłatami BGK, MDM) Polacy zaczęli się zadłużać w bankach realizując swoje marzenia o własnym mieszkaniu. Kredyty mieszkaniowe stanowią podstawowe źródło finansowania rynku nieruchomości a Polacy chętnie finansują zakup nieruchomości poprzez banki. Przez 7 lat dziesięciokrotnie zwiększyła się kwota zadłużenia z tego tytułu. Większość zobowiązań została zaciągnięta w złotych lub frankach szwajcarskich. Co się zmieni dla tych kredytobiorców, kiedy Polska przystąpi do strefy euro?

Temat pracy jest godny uwagi, ponieważ warto przeanalizować aktualną sytuację na rynku nieruchomości i spróbować ocenić rynek kredytów hipotecznych po wstąpieniu do strefy euro. Coraz więcej kredytobiorców zadaje takie pytanie i krótkie stwierdzenie, że kredyty zostaną przeliczone po kursie urzędowym nie wyczerpuje tematu. Opisanie sytuacji jaka miała miejsce na rynkach kredytów hipotecznych w innych krajach po przyjęciu euro pozwoli porównać gospodarki i odpowiedzieć na to pytanie. Praca przedstawia warunki i perspektywy przejścia euro przez Polskę wskazując korzyści i zagrożenia oraz omawia rynek kredytów hipotecznych na podstawie doświadczeń innych krajów UE. Doświadczenia krajów, które po wstąpieniu do strefy euro przeżyły kryzys na rynku nieruchomości powinny stanowić naukę dla Polski, która o to przystąpienie się ubiega.

Rozdział I pracy przedstawia warunki i perspektywy przejścia waluty euro przez Polskę. Opisuje euro jako walutę międzynarodową, kryteria konwergencji oraz korzyści i zagrożenia z przyjęcia wspólnej waluty.

Rozdział II pracy opisuje kredyty hipoteczne, jako źródło finansowania zakupu nieruchomości w Polsce. Przedstawiony jest rynek nieruchomości w strefie euro oraz omówione są zostały skutki wprowadzenia euro na podstawie wybranych państw UE.

Rozdział I

Warunki i perspektywy przyjęcia euro przez Polskę

1.1.Euro jako waluta międzynarodowa

Waluta międzynarodowa pełni funkcję pieniądza nie tylko na obszarze, gdzie jest emitowana, ale także w obrocie międzynarodowym. Może być zdefiniowana, jako waluta, która jest używana poza krajem emisji, jako miernik wartości, środek płatniczy oraz środek akumulacji. Waluta międzynarodowa spełnia, zatem funkcje pieniądza w wymiarze ponadnarodowym. (Mechanizmy funkcjonowania strefy euro, 24.11.2015).

Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że najważniejsze w świecie waluty międzynarodowe są to waluty emitowane przez kraje, które mają największy udział w światowym PKB oraz światowym eksporcie. Waluty te muszą cieszyć się powszechnym zaufaniem uczestników obrotu międzynarodowego. Z kolei zaufanie to jest uwarunkowane istnieniem wiarygodnej infrastruktury prawnej i instytucjonalnej w kraju emitującym, gwarantującej pożądaną stabilność siły nabywczej danej waluty, a w rezultacie także jej wartości zewnętrznej. (EURO, NBP, str.172)

1 stycznia 1999 r. euro stało się oficjalną walutą 11 państw członkowskich, zastępując dotychczasowe waluty krajowe – takie, jak marka niemiecka i frank francuski. Najpierw wprowadzono je, jako wirtualną walutę do płatności bezgotówkowych i do celów rozliczeniowych, podczas gdy dotychczasowe waluty były nadal używane przy płatnościach gotówkowych i jako tzw. „podjednostki” euro. Zaś 1 stycznia 2002 r. euro pojawiło się w postaci fizycznej – jako banknoty i monety. Euro nie stanowi tylko wspólnej waluty krajów UE, ale również można śmiało stwierdzić, że zajmuje silne miejsce na arenie międzynarodowej. Po wprowadzeniu w 1999 roku euro zyskało silną pozycję międzynarodową i już wtedy ustępowało jedynie dolarowi USA.

W zakresie strefy UE, euro jest walutą – środkiem, przez który instytucje rządowe, przedsiębiorstwa oraz indywidualne osoby wykonują i dostają płatności za towary i usługi. Euro wykorzystywane jest również do gromadzenia i przechowywania środków

pieniężnych i inwestycji z myślą o przyszłości. Jednak silna, mająca ogromne znaczenie gospodarka strefy euro powoduje, iż rola waluty jest coraz większa poza jej granicami (WÓJCIK 2008, s.57).

Euro służy również do przechowywania i tworzenia dobrobytu na przyszłość w postaci oszczędności i inwestycji. Jednakże wielkość, stabilność i siła gospodarki strefy euro – drugiej, co do wielkości na świecie po USA sprawia, że euro staje się coraz bardziej atrakcyjne również poza strefą euro. Sektory publiczne i prywatne w krajach trzecich nabywają i używają euro do wielu celów, w tym także do wymiany handlowej i jako rezerwy walutowej. Z tego powodu euro jest dziś drugą pod względem znaczenia międzynarodową walutą, po dolarze amerykańskim.

Powszechnie używane euro w międzynarodowym systemie finansowym i walutowym dowodzi jego ogólnoświatowej obecności¹

- Euro jest szeroko wykorzystywane, obok dolara USA, jako ważna waluta rezerwowa w przypadku kryzysów walutowych. W 2015 roku ponad jedna piąta światowych rezerw walutowych była denominowana w euro.
- Euro jest również drugą po dolarze walutą na rynkach dewizowych na świecie pod względem ilości operacji, wykorzystywaną w około 33% wszystkich codziennych transakcji walutowych.
- Euro jest powszechnie używane przez rządy i przedsiębiorstwa na całym świecie do zaciągania pożyczek. W 2015 roku udział zadłużenia denominowanego w euro na światowych rynkach wyniósł, około 40%, czyli podobnie jak w przypadku dolara amerykańskiego.
- Euro jest również coraz częściej wykorzystywane, jako waluta do rozliczeń płatności w handlu międzynarodowym, nie tylko między strefą euro a państwami trzecimi, ale także między państwami trzecimi. Jest stosowane, jako waluta fakturowania w przypadku ponad 50% całego importu do strefy euro oraz ponad 65% całości eksportu ze strefy euro.

¹ (http://ec.europa.eu/economy_finance/euro/world/index_pl.htm)

1.2. Kryteria konwergencji

Kraj, który chce dołączyć do Unii musi dostosować wiele aspektów społecznych, ekonomicznych i politycznych do standardów obowiązujących w UE. Chodzi o to, aby kraj przystępujący miał zagwarantowane powodzenie działania w obrębie unijnego jednolitego rynku towarów, usług, kapitału i pracy. Przystąpienie stanowi, zatem proces integracji, który wymaga długich przygotowań w szczególności niezbędna jest konwergencja gospodarcza i prawna.

Kryteria konwergencji wprowadzone przez Traktat o Unii Europejskiej - wskaźniki ekonomiczne i zasady, jakie powinno spełniać państwo aspirujące do pełnego uczestnictwa w Unii Gospodarczej i Walutowej. Są to, zatem warunki konieczne do wypełnienia dla państw członkowskich Unii Europejskiej, które dążą do wprowadzenia euro i zobowiązały się nie przeprowadzać jednostronnej euroizacji. Początkowo kryteria te zapisane były w traktacie o Unii Europejskiej, jednak w wyniku wejścia w życie traktatu lizbońskiego znalazły się one głównie w artykule 140 traktacie o funkcjonowaniu Unii Europejskiej. W zakresie warunków koniecznych do przyjęcia euro, oprócz niezależności banku centralnego, kraje zobowiązane są wypełnić następujące kryteria²:

- wysoki stopień ustabilizowania cen – stopa inflacji w danym kraju nie powinna być wyższa o więcej niż 1,5 punktu procentowego od inflacji w 3 krajach o najniższym jej wskaźniku;
- utrzymywanie rygoru budżetowego – jego ewentualne zadłużenie nie powinno być wyższe niż 3 proc. produktu krajowego brutto (PKB) danego kraju;
- zadłużenie państwa nie powinno przekroczyć 60 proc. jego PKB;
- stabilność walut – w ciągu 2 lat przed przystąpieniem do UGW waluta danego państwa musi być stabilna, tzn. jej wahania nie mogą wykraczać poza przyjęte ramy, waluta ta nie może być w tym okresie dewaluowana względem innych walut europejskich;
- wysokość oprocentowania – stawka oprocentowania długoterminowego nie powinna być wyższa o więcej niż 2 punkty procentowe od przeciętnej wysokości stóp procentowych w krajach o największej stabilności cenowej.

² https://pl.wikipedia.org/wiki/Kryteria_konwergencji

Jeżeli chodzi o Polskę jak wynika z Monitoru Konwergencji Nominalnej Ministerstwa Finansów to w marcu tego roku wypełniała **kryterium stabilności cen**. Średnie 12-miesięczne tempo wzrostu indeksu HICP wyniosło 0,0% (historycznie najniższy poziom) i było niższe o 1,3 pkt. proc. od wartości referencyjnej. Wartość referencyjna została obliczona na podstawie danych z 3 państw UE o najbardziej stabilnych cenach, wśród których znalazły się Hiszpania, Cypr oraz Portugalia. Z grupy referencyjnej wykluczone zostały Bułgaria oraz Grecja, w których średnie 12-miesięczne tempo wzrostu cen było znacząco niższe od średniej w strefie euro (o odpowiednio 2,0 i 1,8 pkt. proc.)³.

W styczniu 2015 r. Polska wypełniała **kryterium stóp procentowych**. Średnia długoterminowa stopa procentowa za ostatnie 12 miesięcy wyniosła 3,3% (historycznie najniższy poziom), a tym samym ukształtowała się o 1,7 pkt. proc. poniżej wartości referencyjnej, która wyniosła 5,0%. Podstawą do obliczenia wartości referencyjnej były dane z Portugalii oraz Hiszpanii. Zgodnie z wnioskami z Raportów o konwergencji 2013, w przypadku kryterium stóp procentowych z analizy został wyłączony Cypr, jako państwo, które nie finansuje zadłużenia sektora publicznego poprzez emisję instrumentów dłużnych na rynkach finansowych⁴.

Kryterium fiskalne. Podjęte w 2014 r. działania w celu obniżenia deficytu sektora instytucji rządowych i samorządowych poniżej 3% PKB zostały pozytywnie ocenione przez Komisję Europejską wiosną 2015 r.⁵

Kryterium kursu walutowego nie jest wypełnione ze względu na fakt, że Polska nie uczestniczy w mechanizmie ERM II. W lutym br. zaobserwowano spadek wskaźnika zmienności ERV w ujęciu miesięcznym oraz wzrost w ujęciu kwartalnym. W lutym br. nie odnotowano znaczących zmian w zmienności implikowanej z notowań opcji walutowych, ale utrzymuje się ona na podwyższonym poziomie w stosunku do 2014 roku.⁶

Przed wstąpieniem do strefy euro konieczne jest również wprowadzenie wielu reform w Polsce. Cała gospodarka musi zostać przestawiona na bardziej innowacyjne tory. Przyjęcie

³ http://www.mf.gov.pl/documents/764034/1002547/monitor_2015_03.pdf

⁴ http://www.mf.gov.pl/documents/764034/1002547/monitor_2015_03.pdf

⁵ http://www.mf.gov.pl/documents/764034/1002547/monitor_2015_03.pdf

⁶ (http://www.mf.gov.pl/documents/764034/1002547/monitor_2015_03.pdf)

euro to dla naszego kraju szansa na szybszy wzrost gospodarczy, ale tę szansę trzeba odpowiednio wykorzystać.

1.3. Korzyści i zagrożenia z przyjęcia wspólnej waluty

Wejście do strefy euro stanowi „aż” i „tylko” szansę realizacji scenariusza przyspieszonego wzrostu gospodarczego oraz wzrostu zamożności społeczeństwa. Analizy prowadzone przed kryzysem finansowym wskazywały, że wprowadzenie euro w Polsce powinno prowadzić do wzrostu poziomu PKB, zarówno w krótkim, jak i długim okresie⁷. Jednakże doświadczenia krajów strefy euro, zwłaszcza w trakcie ostatniego kryzysu, wskazują, że przyjęcie euro wiąże się z ryzykiem podwyższonej niestabilności makroekonomicznej oraz spowolnionego wzrostu gospodarczego, przede wszystkim w wypadku krajów o słabych fundamentach makroekonomicznych. Oznacza to, że scenariusz przyspieszonego wzrostu po przyjęciu wspólnej waluty należy traktować jedynie w kategoriach szansy, którą należy umieć wykorzystać⁸.

W rozważaniach na temat szans i zagrożeń związanych z przyjęciem wspólnej waluty najważniejszym czynnikiem określającym uwarunkowania zewnętrzne funkcjonowania w unii walutowej jest obecny kształt i przyszła dynamika struktury instytucjonalnej strefy euro (filar 4. strategii). W tym zakresie kluczowe wyzwania dotyczą stopnia integracji fiskalnej, gospodarczej oraz finansowej. Najważniejszym czynnikiem wewnętrznym, tj. zależnym od krajowej polityki gospodarczej, jest stopień przygotowania polskiej gospodarki do stania się częścią wspólnego obszaru walutowego. Wskazane jest, aby decyzja o przystąpieniu do strefy euro była poprzedzona przemyślanym programem reform, prowadzących do wzmocnienia fundamentów polskiej gospodarki i dostosowania ich do uwarunkowań związanych z funkcjonowaniem w unii walutowej (filar 2. strategii).⁹

Korzyści wynikające z posiadania waluty międzynarodowej¹⁰:

⁷ https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2014/20141120_raport_wyzwania_integracji_ze_strefa_euro.pdf

⁸ https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2014/20141120_raport_wyzwania_integracji_ze_strefa_euro.pdf

⁹ https://www.nbp.pl/aktualnosci/wiadomosci_2014/20141120_raport_wyzwania_integracji_ze_strefa_euro.pdf

¹⁰ Opracowanie własne z wykładu i prezentacji slajdów prof. dr hab. Szczepana Figiel, prof. UWM

- Prestiż.
- Finansowanie deficytów.
- Wywieranie wpływu na politykę międzynarodową.
- Zmniejszenie kosztów transakcyjnych.
- Wzrost efektywności instytucji finansowych.
- Wzrost stabilności i wiarygodności ekonomicznej.
- Zmniejszenie ryzyka makroekonomicznego.
- Poprawa pozycji międzynarodowej.
- Rozwój wymiany handlowej.
- Integracja rynków finansowych.
- Zwiększenie inwestycji krajowych.
- Niższe ryzyko wahań kursów walutowych.

Korzyści można zróżnicować na bezpośrednie, od nich będzie zależeć rozmiar korzyści pośrednich i będą odczuwalne w krótkim okresie czasu oraz pośrednie, czyli takie, które mogą przypuszczalnie wystąpić w średniookresowej o długookresowej perspektywie czasu¹¹. Najistotniejszą korzyścią jest wyeliminowanie niepewności, co do wahań kursów, czyli ograniczenie ryzyka kursowego, które będzie występowało zawsze wtedy, gdy na danym obszarze funkcjonuje wiele walut. Pomimo wypracowania technik zabezpieczania przed ryzykiem kursowym, są one kosztowne i wymagają odpowiednich kwalifikacji¹²

Przyjęcie wspólnej europejskiej waluty obok korzyści i szans może nieść ze sobą koszty i zagrożenia. Ryzyko pojawienia się pewnych zagrożeń i konieczność poniesienia kosztów będzie rozpatrywane, podobnie jak i korzyści i szanse, w perspektywie krótkookresowej i długookresowej. Długookresowym makroekonomicznym kosztem kraju przystępującego do wspólnej strefy walutowej będzie utracenie możliwości prowadzenia niezależnej polityki pieniężnej i kursowej i oddaniu jej w ręce EBC. Natomiast w krótkim okresie konieczne będzie poniesienie kosztów technicznych i organizacyjnych związanych z wprowadzeniem wspólnej waluty euro do obiegu gotówkowego. Kraj przyjmujący wspólną walutę musi liczyć się z ewentualnym zagrożeniem, jakim jest ryzyko pogorszenia konkurencyjności gospodarki danego kraju na arenie międzynarodowej oraz na skutek

¹¹ P. Krajewski, „Gospodarka Polski w perspektywie wstąpienia do strefy euro” PWE, Warszawa 2012, str.12

¹² L. Oręziak „Euro nowy pieniądz” PWN, Warszawa 1999, str. 35 za; A. Giegiel „Uwarunkowania i perspektywy wprowadzenia euro w Polsce”

konieczności spełnienia kryteriów z Maastricht tymczasowym zacieśnieniem polityki makroekonomicznej¹³

Ryzyka związane z posiadaniem waluty międzynarodowej¹⁴:

- Występowanie destabilizacyjnych przepływów kapitału mających wpływ na kształtowanie się kursu walutowego oraz prowadzoną politykę monetarną.
- Zdobywanie pozycji waluty międzynarodowej może skutkować kosztami jej aprecjacji.
- Obciążenie rolą waluty międzynarodowej może doprowadzić do napięć w międzynarodowym systemie walutowym oraz negatywnie rzutować na eksport.

Dla niektórych państw euro spełnia funkcje waluty stabilizacyjnej i referencyjnej (SARRAZIN 2013, S. 99). Zarówno znaczenie euro jako waluty międzynarodowej jak i wielkość i gospodarka strefy UE powodują, iż światowe organizacje gospodarcze, uważają gospodarkę strefy UE za spójną jedność, która powoduje to, że Unia Europejska ma duże znaczenie.

"Tak" dla Wspólnoty, "nie" dla euro – to wynik badania sprawdzającego stosunek Polaków do UE autorstwa panelu Ariadna. Blisko 70 proc. badanych pozytywnie ocenia członkostwo we Wspólnocie. Za ledwie 10 proc. jest przeciwnego zdania. Odpowiedzi na kolejne pytania pokazują, jakie są źródła silnego poparcia dla członkostwa Polski w UE. Trzy czwarte pytanych ocenia, że przyniosło ono więcej korzyści niż strat. Jednocześnie ponad połowa Polaków wskazuje, że dwie największe korzyści to swoboda poruszania się po terytorium UE oraz unijne fundusze. A jak pokazują statystyki, od momentu wejścia Polski do UE polski PKB wzrósł o blisko 60 proc. (do czego przyczyniły się także miliardy z Unii). Zdaniem Jakuba Borowskiego – głównego ekonomisty Credit Agricole – i tak spory jest odsetek osób, które nie widzą korzyści członkostwa w Unii. Bo pośrednie, jak wyższy wzrost gospodarczy, są trudniej zauważalne. Przy okazji widać, że mimo generalnego zadowolenia z integracji nie jesteśmy gotowi na przyjęcie wspólnej waluty. To lekcja ze światowego kryzysu i kłopotów strefy euro. Tyko niespełna 13 proc. chciałoby zrezygnować ze złotego, przeciwnego zdania jest 62 proc. W tym sensie

¹³ A. Rogut, G. Tchorek, „Dyskusja o wspólnej walucie. Korzyści i koszty dla Polski” w: Europejska Integracja Monetarna od A do Z, www.nbp.pl, str.15

¹⁴ Opracowanie własne z wykładu i prezentacji slajdów prof. dr hab. Szczepana Figiel, prof. UWM

jesteśmy eurosceptyczni. W Sejmie powstał niedawno pomysł powołania Parlamentarnego Zespołu Eurorealistycznego. Jego zadaniem ma być zbadanie korzyści i strat wynikających z polskiego członkostwa w Unii Europejskiej. Ankietowani są podzieleni w ocenie tej inicjatywy: 35 proc. ocenia je pozytywnie, niemal 33 proc. negatywnie, a reszta nie ma zdania. Szczegółowe wyniki sondażu pokazują, że istnieje pewien potencjał dla ruchów eurosceptycznych. W tym kontekście ciekawie wyglądają odpowiedzi na pytanie o ocenę członkostwa Polski w UE w rozbiciu na grupy wiekowe. Im młodszy pytany, tym większa polaryzacja. Również im młodsza grupa pytanych, tym więcej głosów eurosceptycznych¹⁵.

Wśród osób w wieku 18–24 lat pozytywnie o członkostwie wyraża się blisko trzy czwarte pytanych. Ale za to aż 18 proc. jest odmiennego zdania. To niemal dwa razy więcej niż wśród ogółu pytanych. Z jednej strony pokazuje to związaną z wiekiem skłonność do zajmowania stanowiska. Z drugiej może wskazywać, że z czasem Polacy o poglądach eurosceptycznych staną się poważną częścią sceny politycznej¹⁶.

Z kolei, jeśli chodzi o bilans strat i korzyści, najwięcej sceptyków jest w największych miastach. Tych powyżej 500 tys. mieszkańców (30 proc.) oraz w małych miastach do 20 tys. mieszkańców, gdzie 29 proc. pytanych uważa, że członkostwo dało nam więcej korzyści niż strat. Jeśli chodzi o małe ośrodki – z jednej strony nie korzystają one z dopłat. Z drugiej strony fundusze unijne nie są na tyle duże, by powstawały spektakularne inwestycje¹⁷.

Z kolei w największych miastach istnieje największa rozpiętość dochodów i spora część ich mieszkańców pracująca za niskie wynagrodzenie, często na umowach elastycznych, nie jest zadowolona ze swojego losu i nie widzi korzyści z członkostwa.¹⁸

Ze strony podmiotów gospodarczych wspólny pieniądź likwiduje ryzyko kursowe oraz koszty jego ubezpieczenia, a tym samym zmniejsza koszty transakcyjne, co jest szczególnie ważne w rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw. Ma to swoje uzasadnienie w tym iż często dostępne sposoby zabezpieczania się przed ryzykiem

¹⁵ <http://wiadomosci.dziennik.pl/wydarzenia/artykuly/516706,ue-unia-europejska-strefa-euro-sondaz-polska-tk-trybunal-konstytucyjny.html>

¹⁶ <http://wiadomosci.dziennik.pl/wydarzenia/artykuly/516706,ue-unia-europejska-strefa-euro-sondaz-polska-tk-trybunal-konstytucyjny.html>

¹⁷ <http://wiadomosci.dziennik.pl/wydarzenia/artykuly/516706,ue-unia-europejska-strefa-euro-sondaz-polska-tk-trybunal-konstytucyjny.html>

¹⁸ <http://wiadomosci.dziennik.pl/wydarzenia/artykuly/516706,ue-unia-europejska-strefa-euro-sondaz-polska-tk-trybunal-konstytucyjny.html>

kursowym są kosztowne, przez co sporadycznie wykorzystywane w praktyce. Ryzyko kursowe stanowi poważne zagrożenie dla wymiany handlowej i obrotu kapitałowego (KOTYŃSKI 2005, s. 176-177).

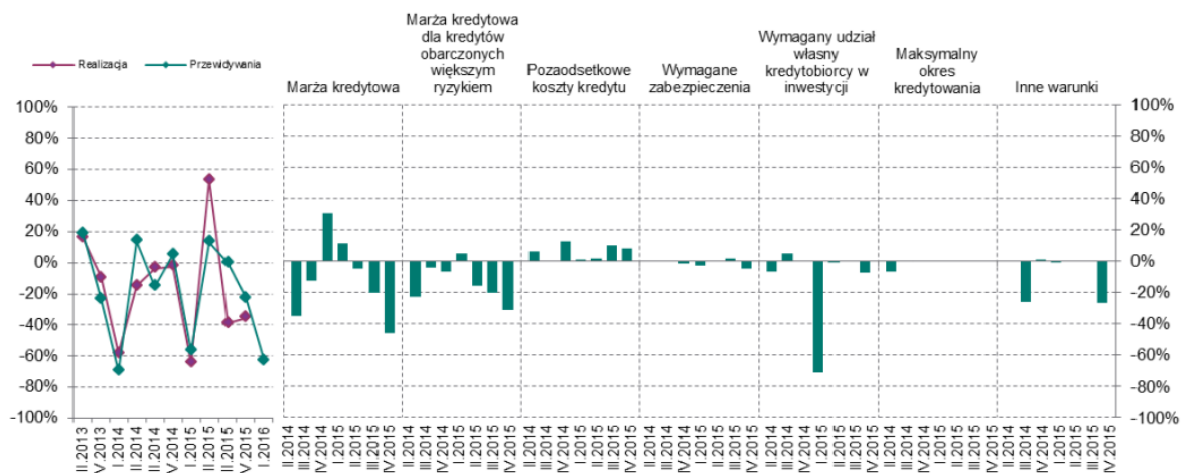
Uczestnictwo w zasięgu wspólnego pieniądza może również otworzyć drogę stabilizacji polskiej gospodarki oraz niwelować różnice w poziomie rozwoju gospodarczego. Ma to swój początek w konieczności osiągnięcia określonych wskaźników ładu gospodarczego, które doprowadzą do stabilizacji poziomu inflacji czy też spadku oprocentowania kredytów. Pewną korzyścią, która będzie efektem funkcjonowania jednolitego pieniądza jest przejrzystość rynku ze względu na możliwość łatwiejszego porównywania cen wyrażonych w jednej walucie, a nie kilku. Pozwoli to na podejmowanie optymalnych decyzji (OREŹIAK 2003, s. 46-48).

Rozdział II

Rynek kredytów hipotecznych przed i po przyjęciu euro – doświadczenia wybranych krajów UE

2.1. Kredyty mieszkaniowe, jako główne źródło finansowania

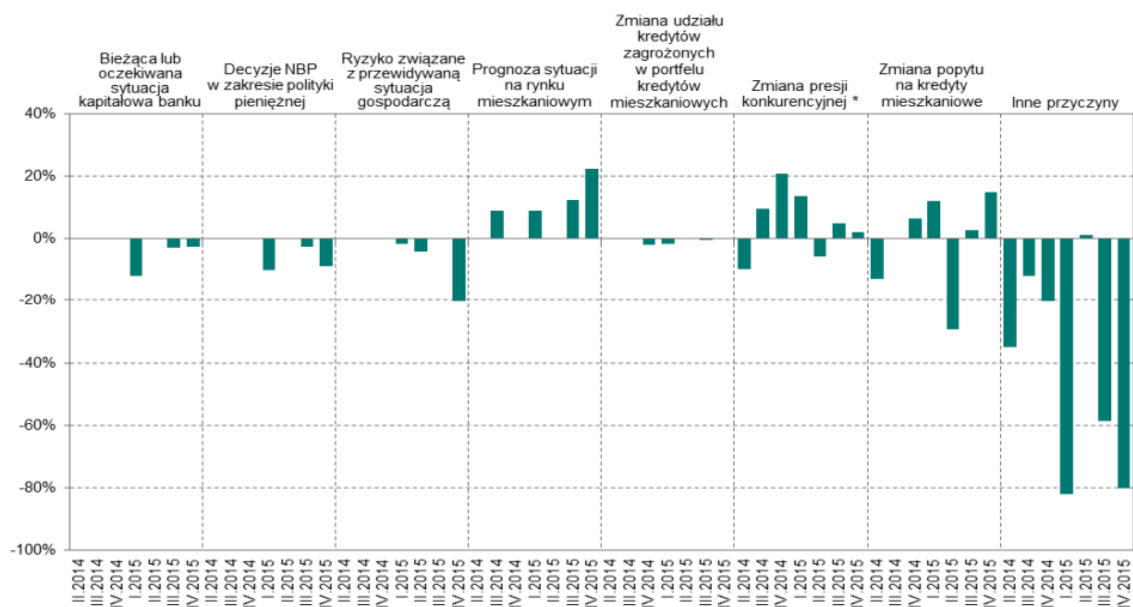
Posiadanie własnego mieszkania jest podstawową potrzebą każdego człowieka. Jednak nie każdy może sobie pozwolić na zakup nieruchomości z własnych środków, a dzięki możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego można zrealizować swoje marzenie. Kredyty mieszkaniowe stanowią podstawowe źródło finansowania rynku nieruchomości. Chętnych na kredyty hipoteczne jest bardzo dużo, a oferty banków udzielających kredyty bardzo zróżnicowane. W ostatnim czasie banki znacznie zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. Trzeci kwartał z rzędu banki podwyższyły również marże kredytowe. Do głównych przyczyn zaostrzenia polityki kredytowej banki zaliczyły kwestie regulacyjne, zalecenia KNF dotyczące szacowania zdolności kredytowej kredytobiorcy oraz przewidywaną sytuację gospodarczą. Po ponad rocznym okresie spadku popytu, w IV kwartale 2015 r. banki zaobserwowały jego wzrost. Przyczyniło się do tego większe zainteresowanie programem „Mieszkanie dla Młodych”, którego nowelizacja korzystniejsza dla potencjalnych beneficjentów weszła w życie 1 września 2015 r. Na dzień dzisiejszy środki z programu MDM na 2016 rok zostały już wykorzystane i nie ma możliwości ubiegania się o kredyt z wypłatą do 2016 roku¹⁹.



Wykres 1 Kryteria i warunki udzielania kredytów mieszkaniowych

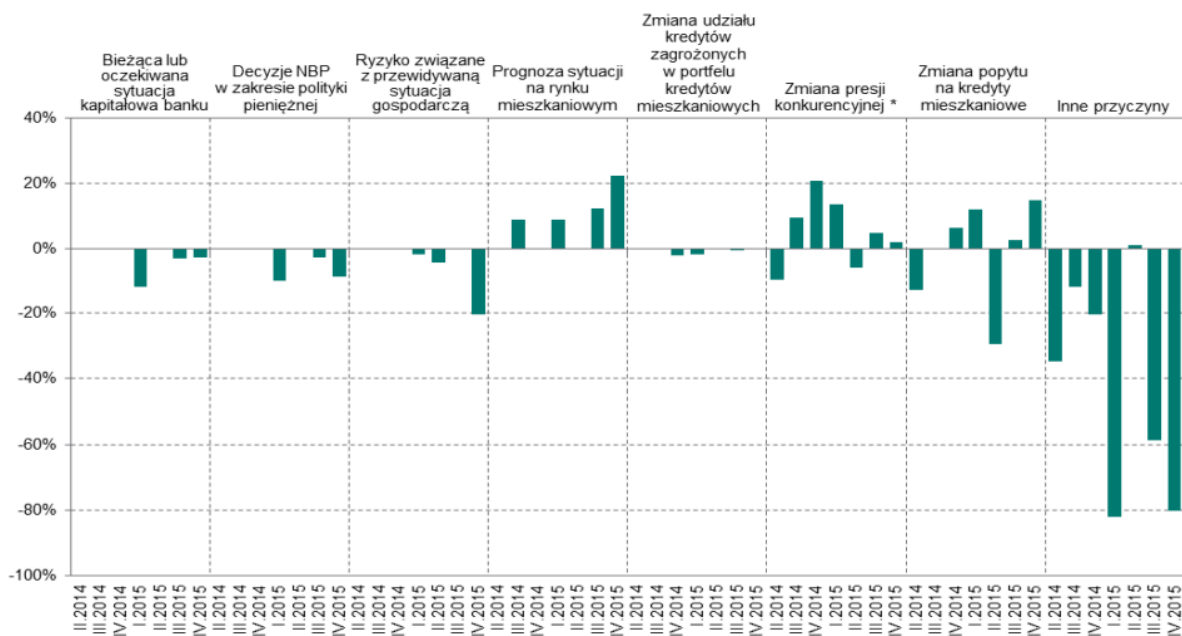
¹⁹ https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2016_1.pdf

Źródło: https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2016_1.pdf



Wykres 2 Przyczyny zmian polityki kredytowej – kredyty mieszkaniowe

Źródło: https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2016_1.pdf



Wykres 3 Popyt na kredyty mieszkaniowe i przyczyny jego zmian

Źródło: https://www.nbp.pl/systemfinansowy/rynek_kredytowy_2016_1.pdf

Mniej więcej do roku 2000 większość nieruchomości w Polsce była kupowana za oszczędności. Kupujący często wspomagał się pożyczką od rodziny czy znajomych. W nieznacznej tylko części nieruchomości były finansowane z kredytu bankowego. W latach 2002 – 2007 nastąpiło gwałtowne przesunięcie formy finansowania z oszczędności w stronę kredytu. Najniższe ceny nieruchomości przypadły na koniec 2003 roku. Wraz z upływem czasu w okresie 2002 – 2007 banki coraz chętniej pożyczały pieniądze na zakup nieruchomości. Bardziej dostępne kredyty, niski wkład własny oraz dostępność niskoprocentowanych kredytów walutowych spowodowała lawinę wniosków kredytowych. W tym czasie każdy ze stałą pracą mógł sobie pozwolić na zakup działki budowlanej lub mieszkania. Znaczne zwiększenie popytu na mieszkania zaowocowało powolnym lecz stałym wzrostem cen. Wartość udzielanych kredytów znacząco wzrosła. W ekstremalnych sytuacjach kredyt wynosił 130% wartości nieruchomości bo przecież mieszkanie należy za coś wykończyć. W połowie roku 2007 każde mieszkanie wystawione na sprzedaż znajdowało natychmiast nabywcę. Sprzedawca ogłaszał licytację i następnego dnia podpisywał umowę przyjmując solidny zadatek jako zabezpieczenie. Bańkę podgrzewały rekordowo niskie stopy procentowe, dzięki którym raty kredytów wydawały się akceptowalne dla każdego. Nikt wtedy nie zwrócił uwagi na historycznie niski kurs franka szwajcarskiego, w którym to udzielano ok 70% wszystkich kredytów walutowych. Pięcioletni okres hossy giełdowej spowodował napływ funduszy inwestycyjnych na rynki wschodzące m.in do Polski. Im więcej kupujących polskie aktywa tym większe zapotrzebowanie na złotówki. W efekcie tego zjawiska polski złoty umocnił się do nienotowanych wcześniej poziomów.

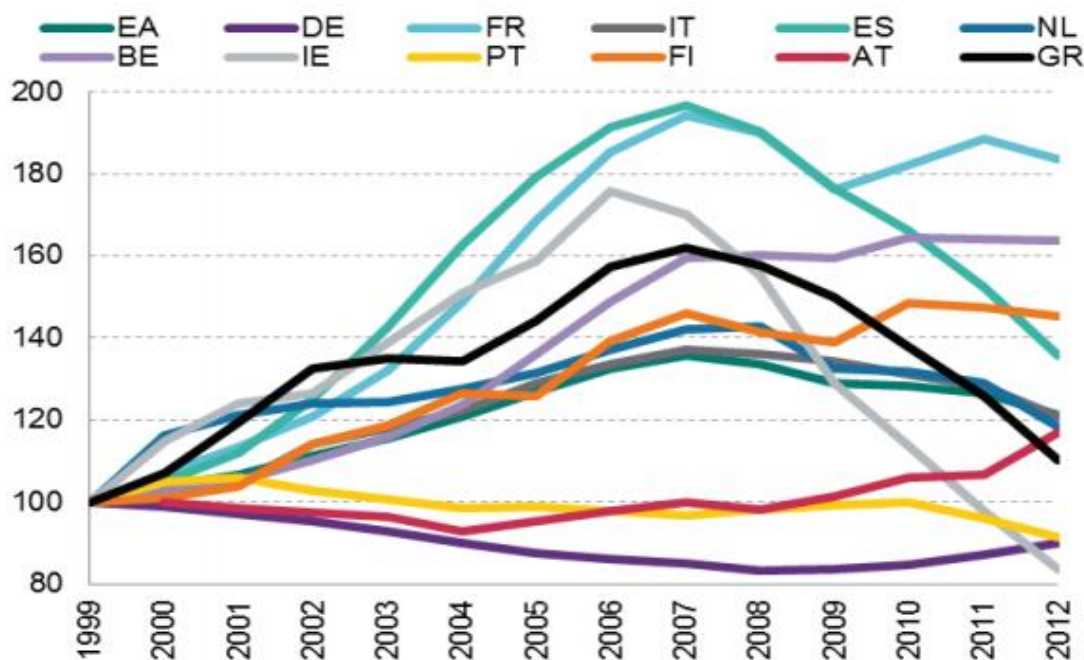
Rok 2007 to kulminacja następujących zjawisk:

- banki udzielały kredytów większości klientów ubiegających się o nie,
- złotówka była historycznie droga (tanie waluty CHF, EURO, USD) po 5 latach ciągłych szalonych wzrostów cen większość społeczeństwa sądziła, iż ceny będą nadal rosnąć bo przecież nieruchomości nigdy nie tanieją

Na przełomie lat 2007 – 2008 razem ze spadkami na giełdach i wzrostem kursów walut co za tym idzie wzrostem raty, banki zaczęły bardziej przyglądać się potencjalnym kredytobiorcom. Skończyło się udzielanie kredytów na 100 % i więcej. Kredyty walutowe stały się produktem dla wybranych. Większość banków wycofała lub poważnie

ograniczyła kredyty w walutach obcych. Ceny mieszkań zaczęły spadać. Wartość kredytów do spłacenia zwiększyła się o 40 % w ciągu kilku miesięcy na skutek wzrostu cen walut, w których udzielano kredytów. Po kilku miesiącach inne banki podążyły za nimi co przyniosło znaczne ograniczenie akcji kredytowej. Banki widząc, iż ceny mieszkań spadają ograniczyły jeszcze bardziej akcję kredytową.²⁰

Aktualnie ceny nieruchomości spadły 20 – 35 % od ich szczytów z końca 2007 roku. Banki na chwilę obecną bardzo niechętnie udzielają kredytów na zakup nieruchomości. O „tanich“ kredytach walutowych można już zapomnieć. Wymagany jest już wkład własny w każdym banku. Dodatkowo, jako że większość Polaków praktycznie nie ma oszczędności, a wynagrodzenia są śmiesznie małe w stosunku do cen nieruchomości konsumenci są całkowicie uzależnieni od kredytowania.



Wykres 4 Ceny realne nieruchomości mieszkaniowych w latach 1999-2012

Źródło: EBC.

²⁰ <http://independenttrader.pl/czemu-mamy-przed-soba-zapasc-na-rynku-nieruchomosci.html>

3.1. Rynek nieruchomości w strefie euro

Rynek nieruchomości mieszkaniowych odgrywa ważną rolę w gospodarce narodowej. Wraz z wprowadzeniem wspólnej waluty wszelkie wartości wyrażane dotychczas w polskich złotych, w tym także nasze wynagrodzenia i zobowiązania kredytowe, będą musiały zostać przeliczone na euro. Wprowadzenie euro rozpoczyna kolejny, bardziej zaawansowany etap integracji naszego państwa z gospodarkami zachodniej Europy. Zastąpienie złotego inną walutą niesie za sobą zarówno wielkie szanse, ale również strach i niepewność społeczeństwa.

Ze strony podmiotów gospodarczych wspólny pieniądź likwiduje ryzyko kursowe oraz koszty jego ubezpieczenia, a tym samym zmniejsza koszty transakcyjne, co jest szczególnie ważne w rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw. Ma to swoje uzasadnienie w tym iż często dostępne sposoby zabezpieczania się przed ryzykiem kursowym są kosztowne, przez co sporadycznie wykorzystywane w praktyce. Ryzyko kursowe stanowi poważne zagrożenie dla wymiany handlowej i obrotu kapitałowego (KOTYŃSKI 2005, s. 176-177).

Uczestnictwo w zasięgu wspólnego pieniądza może również otworzyć drogę stabilizacji polskiej gospodarki oraz niwelować różnice w poziomie rozwoju gospodarczego. Ma to swój początek w konieczności osiągnięcia określonych wskaźników ładu gospodarczego, które doprowadzą do stabilizacji poziomu inflacji czy też spadku oprocentowania kredytów. Pewną korzyścią, która będzie efektem funkcjonowania jednolitego pieniądza jest przejrzystość rynku ze względu na możliwość łatwiejszego porównywania cen wyrażonych w jednej walucie, a nie kilku. Pozwoli to na podejmowanie optymalnych decyzji (OREŹIAK 2003, s. 46-48).

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej w maju 2004 roku nie zakończyło procesu integracji naszego kraju w ramach struktur wspólnoty. Kolejny krokiem zakańczającym ten etap będzie przejście przez Polskę wspólnej europejskiej waluty. Pomimo tego, że Polska decydując się na członkostwo w Unii podjęła decyzję o wstąpieniu w przyszłości do strefy euro, to ta perspektywa przejścia złotówki przez euro budzi wiele obaw. Głównie wynika to z niepewności, co do skutków tak poważnej zmiany oraz potencjalnych trudności z adaptacją w początkowym okresie. Jak pokazują badania przeprowadzone przez NBP najbardziej obawiamy się braku dostatecznego przygotowania

Polski do przeprowadzenia procesu wymiany od strony technicznej oraz ryzyka związanego z wykorzystaniem nowej waluty do nieuczciwego podnoszenia cen. Z drugiej jednak strony zauważamy wiele korzyści płynących z wprowadzenia euro. Z punktu widzenia całej gospodarki liczymy na przyspieszenie wzrostu gospodarczego i zwiększenie stabilności waluty. Wśród korzyści bardziej dla nas odczuwalnych wymieniamy m.in. ułatwienia w podróżowaniu, w kontaktach z innymi krajami i wymianie handlowej, uproszczenia operacji bankowych oraz zmiany warunków udzielania kredytów. Duże obawy budzą zmiany związane z kredytami, które zostały już zaciągnięte. Największa niepewność dotyczy kredytów mieszkaniowych, długoterminowych, które zostały zaciągnięte w ostatnich latach na masową skalę. Mechanizm za pomocą którego banki będą przeliczały zobowiązania nie został jeszcze szczegółowo określony, ale podstawowe zasady pozwalają stwierdzić, że przyniesie nam to więcej korzyści niż strat²¹.

Wraz z wprowadzeniem wspólnej waluty wszelkie wartości wyrażone dotychczas w polskich złotych, w tym także wynagrodzenia i zobowiązania kredytowe, będą musiały zostać przeliczone na euro. Odbędzie się to po jednym z góry ustalonym kursie wymiany, który będzie wynikiem negocjacji rządu polskiego z Komisją Europejską i Europejskim Bankiem Centralnym. Nie powinien on jednak znacząco odbiegać od aktualnego kursu rynkowego. W przypadku wystąpienia krótkoterminowych wahań kursu w okresie konsultacji z organami UE istnieje ryzyko dokonania przeliczenia po niekorzystnym kursie. Aby uniknąć takich sytuacji wprowadzono tzw. okres przygotowawczy, w którym kraj zabiegający o wprowadzenie euro musi uczestniczyć, co najmniej 2 lata. W tym czasie kursy walut powinny się utrzymywać w z góry określonym przedziale wahań wynoszącym nie więcej niż +/- 15% wokół ustalonego wcześniej kursu centralnego. Uczestnictwo w takim programie ma na celu ograniczenie nadmiernych zmian kursu walutowego. Tym samym wartość kursu przeliczenia nie powinna być dla nas zaskoczeniem, ponieważ będzie to wartość zbliżona do średniej wysokości kursu jaki utrzymywał się przez ostatnie 2 lata. W ten właśnie sposób zostaną przewalutowane kredyty zaciągnięte w złotówkach.

Kredyty zaciągnięte w walutach innych niż złotówki czy euro nadal będą funkcjonowały, jako kredyty walutowe. Tutaj nic się nie zmieni, nie zostaną przewalutowane. Jedyna zmiana jaka może być to prawdopodobnie dotycząca ustalania salda zadłużenia i być może wysokości raty. Nie będzie się stosowało przeliczeń jak

²¹ <https://www.hiponet.pl/analizy-i-komentarze/co-z-kredytami-po-wejsciu-do-strefy-euro,513,257.html>

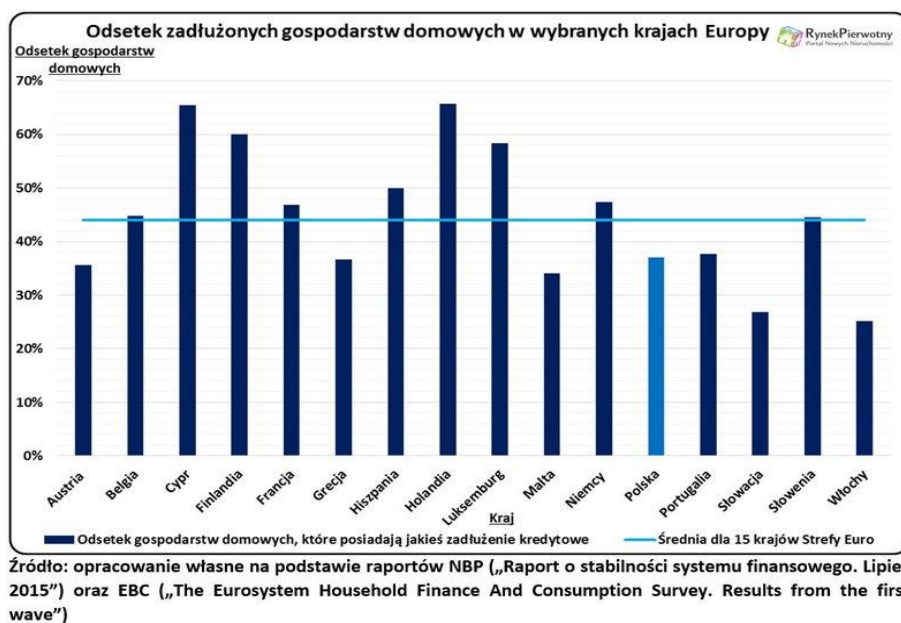
opisane wcześniej, ponieważ kurs przystąpienia określony jest w odniesieniu do złotówki, a nie innej waluty (CHF czy USD). W celu ustalenia wysokości miesięcznej raty czy aktualnego stanu zadłużenia wyrażonych w euro bank prawdopodobnie użyje najpierw własnego kursu, po którym przeliczy kwotę kredytu walutowego na złotówki (być może zarabiając na różnicy kursowej, a dopiero w drugim kroku skorzysta ze sztywnego kursu wymiany na euro. Można założyć, że skutki samego przeliczenia naszych zobowiązań kredytowych w związku z przejściem euro nie powinny być dla nas tak bardzo odczuwalne. Wśród kredytobiorców najwięcej na przyjęciu euro zyskają najprawdopodobniej te osoby, które zaciągnęły kredyt hipoteczny w złotych. Będą, bowiem płacili znacznie niższe odsetki od zadłużenia. Wraz z zastąpieniem złotego przez euro będą obowiązywały takie same stopy procentowe jak w strefie euro.

Zastąpienie dotychczasowych stóp procentowych ustalonych przez NBP stopami Europejskiego Banku Centralnego to kolejna zmiana, która będzie odczuwalna w okresie przystąpienia do unii walutowej. Podobnie jak w przypadku kursu walutowego będzie okres przygotowawczy. Na tym etapie starań o wprowadzenie euro NBP zostanie zobowiązany do dostosowania stóp procentowych do tych obowiązujących w Unii Europejskiej. Jak już wcześniej zostało to napisane stopy procentowe będą niższe od obowiązujących obecnie w Polsce, a to w przypadku kredytów udzielanych pierwotnie w złotych przełoży się bezpośrednio na obniżenie oprocentowania kredytów, co z kolei znajdzie odbicie w wysokości miesięcznych rat. Z chwilą przyjęcia euro zmienny składnik oprocentowania kredytu hipotecznego, czyli stawka WIBOR zostanie przejęta przez EURIBOR. Marże kredytów nie ulegną zmianie. Również dla osób zadłużonych w euro decydujące znaczenie będzie miało to, jak niski będzie kurs, po jakim Polska przyjmie europejską walutę. Co prawda ich zadłużenie i raty są już określone w euro. W złotych jednak uzyskują dochody. Im niższy będzie kurs tym wyższe ich dochody wyrażone w euro. Oprocentowanie kredytów walutowych, udzielanych w euro, frankach szwajcarskich czy dolarach amerykańskich nie zmieni się, ponieważ nie jest ono ustalane w oparciu o WIBOR. W przypadku kredytów walutowych zmniejszy się natomiast znacznie ryzyko kursowe, ponieważ euro, jako waluta bardziej stabilna niż złotówka jest mniej podatna na krótkoterminowe wahania. Najbardziej zadowolone będą kredytobiorcy, którzy swoje

kredyty hipoteczne zaciągnęli w euro. Spłata tych kredytów będzie bezpośrednio w euro, czyli w walucie, na którą przeliczone zostaną nasze wynagrodzenia.²²

Zarówno obecni jak i przyszli kredytobiorcy nie powinni obawiać się skutków zastąpienia złotówki przez euro. Wprowadzenie wspólnej waluty może przynieść więcej korzyści niż strat. Bardziej stabilna waluta i niższe stopy procentowe przyczynią się do zmniejszenia kosztów obsługi kredytów zarówno zaciągniętych pierwotnie w złotych jak i walutowych. Tak, więc kredyt z ustaloną stopą procentową w złotych będzie spłacany z taką samą stopą procentową w euro. Podobnie odsetki od obligacji. Ma to duże znaczenie dla emitentów, w tym także dla Skarbu Państwa, których obsługa długu po wejściu do strefy euro mogłaby zbyt wiele kosztować.

Z wyników badania, które przeprowadził Narodowy Bank Polski i GUS wynika, że 37% gospodarstw domowych posiada kredyt. Ten udział zadłużonych rodzin kształtuje się na poziomie niższym niż średnia z krajów strefy euro (44%). 13% Polskich rodzin posiada zadłużenie hipoteczne. Ten wynik jest niższy o 10 punktów procentowych od średniej krajów ze Strefy Euro (23%).



Wykres 5 Odsetek zadłużonych gospodarstw domowych w wybranych krajach Europy

Źródło: <http://biznes.onet.pl/wiadomosci/analizy/analizy-produktow-bankowych/ilu-polakow-musi-splacac-raty/294r8g>.

²² <https://www.hiponet.pl/analizy-i-komentarze/co-z-kredytami-po-wejsciu-do-strefy-euro,513,257.html>

3.2. Zagrożenie w strefie euro na przykładzie wybranych państw UE

Istnieje również pewne zagrożenie. Pokazuje to przykład państw takich jak Portugalia, Hiszpania czy Irlandia. Kraje te cieszyły się niskimi stopami procentowymi, pozwalającymi im na kilkuletni wzrost gospodarczy.

Przed kryzysem z lat 2008-2009 Hiszpania przeżywała prawdziwy boom gospodarczy. Tani i łatwo dostępny pieniądź spowodował, że Hiszpanie masowo kupowali mieszkania. Kupno mieszkania było o wiele lepszą inwestycją niż trzymanie pieniędzy w banku. Jednak ceny nieruchomości nierzadko były sztucznie zawyżane (ekspertcy mówili o spekulacyjnej bańce na rynku mieszkaniowym), a kredyty udzielane zbyt „lekkomyślnie”. W efekcie pod koniec 2006 roku Hiszpanie byli zadłużeni w bankach na łączną kwotę 833 mld EUR, co stanowiło 79% PKB. Ożywienie oparte na tanim kredycie miało nietrwały charakter i zaprowadziło do nieuniknionego kryzysu. Tanie kredyty finansowały zakupy nieruchomości, a ich ceny rosły. Aż bańka pękła i zaczęły się problemy: wzrost zadłużenia państwa, kłopoty banków i regionów autonomicznych, masowe bezrobocie i bolesne oszczędności. Popyt na nieruchomości i ich ceny zaczęły gwałtownie spadać. Koniec boomu w sektorze budowlanym przełożył się na zwolnienia w tej branży i kłopoty banków (Hiszpanie przestali spłacać zaciągnięte kredyty), co w połączeniu z niską konkurencyjnością cenową przemysłu oraz wysokimi kosztami pracy i niską elastycznością płac przyniosło efekt „kuli śnieżnej” i w konsekwencji recesję. Bardzo duży wpływ na załamanie gospodarcze miał więc fakt, że hiszpański wzrost gospodarczy był oparty przede wszystkim na konsumpcji, a nie eksporcie²³.

Przyczyną portugalskiej recesji była „gorączka kredytowa” i boom konsumpcyjny (ogólny, nie tylko mieszkaniowy), co zaowocowało wzrostem inflacji. Rozwój ekonomiczny kraju oparty był na imporcie, nie eksporcie – w efekcie nastąpiło niebezpieczne zwiększenie deficytu handlowego. Wrosły także koszty pracy, co spowodowało, że wielkie korporacje zaczęły przenosić produkcje w inne miejsca. Portugalia „przejadła” pieniądze, które płynęły do niej po wstąpieniu do Unii Europejskiej w 1986 roku. Nie przeprowadzono gruntownych reform ekonomicznych, a środki finansowe kierowano na doraźne inwestycje, które nie zwiększyły konkurencyjności

²³ http://wyborcza.biz/Gieldy/1,122116,12723300,Historia_hiszpańskiego_kryzysu___od_banki_do_kleski.html

gospodarki. Portugalczycy zaczęli żyć na kredyt, co znacząco wpłynęło na obecną recesję²⁴.

Irlandia przez lata była chwalona za szybki wzrost gospodarczy. Bezrobocie było bardzo małe, ludzie czuli się bogatsi i chętnie się zadłużali. Irlandia była ponadto siedzibą wielu międzynarodowych instytucji finansowych. Rozbudowany rynek finansowy zwiększył podatność gospodarki irlandzkiej na kryzys. Irlandia jako pierwszy kraj strefy euro wpadła w recesję w 2008 roku. Jedną z głównych przyczyn kryzysu było finansowanie ze źródeł zewnętrznych inwestycji w bardzo rozbudowanym sektorze budownictwa, które w dużej mierze odpowiadało za wzrost gospodarczy. Ceny nieruchomości szybko rosły. Wzrost gospodarczy Irlandii oparty był w dużej mierze na tzw. bańce nieruchomości. Firmy zaczęły zwalniać pracowników a ci kłopoty ze spłatą swoich kredytów. Skutkiem wzrostu bezrobocia był spadek dochodów podatkowych państwa, a co za tym idzie spadek PKB i kryzys gospodarczy²⁵.

Jedyną niewiadomą pozostaje chwila, w której Polska zdecyduje się przystąpić do strefy euro. Wejście Polski do strefy euro to wiele znaków zapytania nie tylko dla całej gospodarki, ale także dla konsumentów a przede wszystkim dla osób posiadających kredyty hipoteczne. Wprowadzenie euro do obiegu to ciężka praca, szczególnie dla instytucji sektora finansowego. Polska to największy kraj, jaki wszedłby do strefy euro od 2002 roku. Wejście Polski do strefy euro powinno nastąpić w momencie gdy będzie już wiadomo, że gospodarka jest na bardzo silna a Polacy są przekonani, że tego na pewno chcą.

²⁴ http://rynekpracy.pl/arttykul.php/typ.1/kategoria_glowna.27/wpis.737

²⁵ <http://www.senat.gov.pl/gfx/senat/pl/senatpracowania/121/plik/012.pdf>

Podsumowanie i wnioski

Polska przystępując do UE stała się częścią wielkiego organizmu gospodarczo politycznego, przez co wzrosła jej wiarygodność na rynku. Nauczyła się oddziaływać na UE i ją kształtować zgodnie ze swoimi interesami i potrzebami. Zdobyła też silną pozycję polityczną i reputację kraju przewidywalnego i odpowiedzialnego.

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej 1 maja 2004 r. rozpoczęło ważny etap w rozwoju gospodarczym kraju. Dzisiaj, kiedy obecność w UE nam spowszedniała, a brak granic oraz otwarty dostęp do nauki i pracy w krajach Europy są czymś oczywistym, warto spojrzeć wstecz – na ostatnie kilkanaście lat. U progu europejskiej integracji większość Polaków myślała o Unii Europejskiej jak o bramie do lepszego świata. Wejściu do Unii towarzyszyły też poważne obawy – krytycy unijnego rozszerzenia tworzyli czarne scenariusze, a część społeczeństwa szykowała się na lata trudów i wyrzeczeń. Wydawało się, że dopiero następne pokolenia będą mogły się cieszyć lepszym standardem życia.

Należy jednak pamiętać, że jest to też początek kolejnej fazy integracji, która ma być czasem przygotowań do kolejnego etapu. Ten etap kończy się zastąpieniem złotego europejską walutą i przyjęciem przez Polskę wspólnej polityki pieniężnej. Zobowiązania Polaków wobec banków zostaną przeliczone na euro. Efekt finalny zmiany złotego na euro dla kredytobiorców zależeć będzie od ustalonego kursu tej wymiany. Oprócz faktu, że towarzyszyć temu będzie też wiele regulacji ustawowych i wykonawczych, które zdefiniują zasady wnoszenia opłat (choćby za zmianę wpisu w księdze wieczystej) z tytułu urzędowego przewalutowania kredytów złotych można przyjąć, że dla spłacających kredyty hipoteczne w złotych przyjęcie euro będzie korzystne. Spadnie, bowiem ich oprocentowanie, a więc i płacone raty. Wprowadzenie euro wymaga, aby w naszym kraju obowiązywały takie same stopy procentowe jak w całej strefie euro, które dotychczas zawsze były niższe niż w Polsce. Nawet teraz, gdy mamy rekordowo niskie stopy procentowe, w państwach posiadających euro są one dużo niższe. Na takie korzyści nie mogą liczyć kredytobiorcy, którzy spłacają kredyty we frankach szwajcarskich. Oprocentowanie ich kredytów zależy, bowiem od poziomu stóp procentowych Szwajcarii, a to nie zmieni się po wprowadzeniu Polski do strefy euro.

W miarę rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce rośnie zadłużenie gospodarstw domowych związane z kredytami mieszkaniowymi. Mimo tego, że to zadłużenie cały czas wzrasta to jest nadal relatywnie niewielkie. Z wyników badania, które przeprowadził Narodowy Bank Polski i GUS opisanych powyżej w pracy można stwierdzić, że ogólny poziom zadłużenia Polaków nie jest poważnym problemem a Polacy zadłużają się dość rozsądnie w porównaniu do innych narodów europejskich. Średnia udzielanych kredytów jest dużo niższa niż są w stanie zaoferować banki. Utrzymujący się wysoki poziom popytu mieszkaniowego jest konsekwencją utrzymywania się historycznie niskich stóp procentowych oraz wzrostu wynagrodzeń gospodarstw domowych. Pozytywny też wpływ ma polityka mieszkaniowa rządu, który wprowadził z powodzeniem program MDM (we wcześniejszych latach program z dopłatami BGK). Doświadczenia z lat poprzednich (2005-2008), gdzie dominowały nisko oprocentowane kredyty hipoteczne w walutach mogą sprzyjać powstawaniu napięć na rynku nieruchomości, poprzez stworzenie nadmiernego popytu mieszkaniowego. Polska wstępując do strefy euro powinna wyciągnąć odpowiednie wnioski na podstawie doświadczeń krajów, które przeżyły kryzys po przejściu wspólnej waluty. Aktualnie banki bardzo zaostrzyły kryteria udzielania kredytów hipotecznych, wymagany jest wysoki wkład własny a przyjęcie wspólnej waluty nie złagodzi tych kryteriów. Raczej pozostaną te same, albo będą coraz wyższe i trudniejsze do spełnienia. Wprowadza się nowe obostrzenia dotyczące handlu ziemią rolną, co również wpłynie negatywnie na poziom udzielania kredytów hipotecznych. Dlatego można stwierdzić, że Polsce nie grozi pojawienie się bańki spekulacyjnej po przyjęciu wspólnej waluty a kredytobiorcy skorzystają z niższych stóp procentowych obowiązujących w strefie euro.

Literatura

1. KUZIEMSKA K. 2014. Korzyści i zagrożenia wynikające z posiadania waluty międzynarodowej, str. 185. W: KOWALEWSKI P., TCHOREK G., GÓRSKI J. (red.) Mechanizmy funkcjonowania strefy euro. Wyd. Narodowy Bank Polski, Warszawa.
2. BOKAJŁO W., PACZEŚNIAK A. Wrocław 2009, Podstawy europeistyki, podręcznik akademicki.

3. KAWIECKA-WYRZYKOWSKA E. I SYNOWIEC E. Warszawa 2004, Unia Europejska TOM 1.
4. Narodowy Bank Polski, czerwiec 2003, Euro od A do Z
5. CIAMAGA L., LATOSZEK E., MAICHAŁOWSKA-GORYWODA K., OREŹIAK L., TEICHMANN E. Wydawnictwo naukowe PWN, Warszawa 1999, Unia Europejska, podręcznik akademicki.
6. NOWAK A., ILCZAREK D. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2006. Europeistyka w zarysie.
7. WÓJCIK C. Warszawa 2008. Integracja ze strefą euro. Wydawnictwo PWN, Warszawa.
8. KOTYŃSKI J. /red./ Warszawa 2005. Globalizacja i integracja europejska. Szanse i zagrożenia dla polskiej gospodarki. Polskie wydawnictwo Ekonomiczne.
9. GROBELNY P., Działalność kredytowa banku, Akademia Bankowości, „Nasz Bank” 2000 Nr 9.
10. A. ROGUT, G. TCHOREK, „Dyskusja o wspólnej walucie. Korzyści i koszty dla Polski” w: Europejska Integracja Monetarna od A do Z.
11. L. OREŹIAK „Euro nowy pieniądz” PWN, Warszawa 1999, str. 35 za; A. Giegiel „Uwarunkowania i perspektywy wprowadzenia euro w Polsce”

Źródła internetowe

http://ec.europa.eu/economy_finance/euro/world dostęp 04.05.2016

<http://www.mf.gov.pl/> dostęp 05.05.2016

<https://www.nbp.pl/> dostęp 05.05.2016

<http://www.mf.gov.pl/documents/> dostęp 05.05.2016

<http://wiadomosci.dziennik.pl/wydarzenia/artykuly/> dostęp 05.05.2016

<https://www.hiponet.pl/analizy-i-komentarze/> dostęp 05.05.2016

<http://independenttrader.pl/>

Spis rysunków

Wykres 1. Kryteria i warunki udzielania kredytów mieszkaniowych

Wykres 2. Przyczyny zmian polityki kredytowej – kredyty mieszkaniowe

Wykres 3. Popyt na kredyty mieszkaniowe i przyczyny jego zmian

Wykres 4. Ceny realne nieruchomości mieszkaniowych w latach 1999-2012

Wykres 5. Odsetek zadłużonych gospodarstw domowych na tle wybranych krajów Europy