

*Tomasz Lechowicz\**

## **BANK OF ENGLAND A RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W LATACH 2001–2013**

### **WSTĘP**

Kryzys finansowy negatywnie wpłynął na gospodarkę realną Wielkiej Brytanii. Ograniczył możliwości konsumpcyjne gospodarstw domowych i możliwości inwestycyjne przedsiębiorstw, powodując spadek konsumpcji i inwestycji, które są istotnymi determinantami PKB. Kryzys gospodarczy spowodował, że w Wielkiej Brytanii uruchomiono działania interwencyjne rządu oraz Banku Centralnego w zakresie pomocy dla systemu bankowego. Program naprawczy w Wielkiej Brytanii kosztował setki miliardów dolarów. Konieczność sfinansowania tych działań pociągnęła za sobą wzrost długu publicznego. W związku z tym obsługa większego długu publicznego spowodowała zwiększenie obciążeń budżetowych na wiele lat. Wynikiem tej sytuacji jest również podwyższenie podatków, które w konsekwencji zmniejszyła dochód do dyspozycji gospodarstw domowych oraz ich zdolności konsumpcyjne i inwestycyjne.

Kryzys w Wielkiej Brytanii miał wiele przyczyn, z których najważniejsze to: rozluźnienie kryteriów oceny zdolności kredytowej, co spowodowało wzrost kredytów poniżej standardu (kredyty subprime) oraz wadliwy mechanizm sekurytyzacji należności kredytowych.

---

\* Tomasz Lechowicz jest magistrem ekonomii, absolwentem Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie. Zajmuje się zagadnieniami badawczymi z finansowania nieruchomości w Wielkiej Brytanii.

Te nieprawidłowości na rynku kredytu hipotecznego nie miałyby takiego zasięgu, jaki wystąpił w rzeczywistości, gdyby nie polityka banków centralnych, która umożliwiła nadmierną ekspansję kredytu. Celem tego artykułu jest ukazanie wpływu polityki pieniężnej Banku Anglii na rynek nieruchomości latach 2001–2006, czyli przed kryzysem finansowym, oraz w latach 2007–2011, czyli po kryzysie finansowym. Zostaną tu przedstawione przyczyny oraz skutki bańki spekulacyjnej, która powstała w wyniku niewłaściwej polityki banku centralnego.

## 1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI (PODAŻ, CENY, TRANSAKCJE)

Jednym z istotnych czynników, jaki wpływa na rynek nieruchomości, poza możliwościami finansowymi, jest podaż rynku, czyli liczba mieszkań zaoferowanych na rynku w danym czasie po danej cenie. W tabeli 1 została przedstawiona wielkość i dynamika podaży na rynku nieruchomości w Anglii, na podstawie dostępnych danych z Głównego Urzędu Statystycznego UK w latach 2001–2007.

**Tabela 1. Wielkość i dynamika podaży na rynku mieszkaniowym w Anglii w latach 2001–2007 – przed kryzysem**

Rok	Liczba rozpoczętych budów domów	Liczba domów gotowych	Podaż wszystkich mieszkań (liczba)	Dynamika podaży domów w stosunku rocznym w %
2001	140 490	133 260	132 000	–
2002	149 010	129 870	130 510	98,8
2003	153 070	137 740	143 680	110,1
2004	162 330	143 960	154 770	107,7
2005	174 310	155 890	169 450	109,9
2006	183 360	163 400	186 380	106,6
2007	170 320	167 680	198 770	104,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Table 118 Annual net additional dwellings, England and the regions, 2000-01 to 2010-11; <http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/netsupplyhousing/livetablestnet> i Table 1a HOUSE BUILDING STARTS AND COMPLETIONS: ENGLAND <http://www.communities.gov.uk/publications/corporate/statistics/housebuildingq22012>

W 2002 r. liczba wszystkich mieszkań oddanych do użytku wynosiła 130 510 i była najniższa w badanym okresie, co w porównaniu do 2001 r. sugerowało spadek liczby mieszkań o 1,12%. Po tym czasie liczba mieszkań zaczęła systematycznie rosnąć. W 2007 r. wybudowano 198 770 mieszkań, czyli o 12 390 więcej niż w 2006 r., co stanowi 4,3% przyrost w stosunku rocznym. Przyrost wybudowanych nowych mieszkań w 2003 r. w stosunku do 2002 r. wyniósł 10,1%. Był to najlepszy rok, po którym następuje tendencja spadkowa. Jak wyglądała sytuacja w budownictwie mieszkań w poszczególnych regionach w Anglii? Najmniej mieszkań wybudowano w North East zarówno w 2001 r. jak i 2007 r. W 2007 r. najwięcej wybudowano w South East – 34 560. Liczba nowych mieszkań w Anglii w latach 2000–2007 wzrastała. Największy udział w podaży mieszkań obserwowano w South East (od 19,5% w 2001 r. do 17% w 2007 r.), który jest największym regionem w Anglii, mimo że liczba mieszkańców w tym regionie była jedną z niższych i wynosiła w 2001 r. 4 928 458 osób. Najmniejszą powierzchnią dysponuje Londyn, w którym w 2007 r. udział w podaży mieszkań wynosiła 14%. Londyn jest drugim co do wielkości regionem pod względem liczby mieszkańców.

Średnia cena nowych mieszkań w 2001 r. wynosiła ok. 143 tys. funtów, zaś inne mieszkania były tylko nieznacznie tańsze (tabela 2).

**Tabela 2. Ceny nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym w Anglii w latach 2001–2007 (w funtach)**

Rok	Nowe mieszkania	Inne mieszkania	Wszystkie mieszkania	Kupujący pierwszy raz	Byli właściciele
2001	143 000	117 000	120 000	90 000	140 000
2002	169 000	134 000	137 000	111 000	149 000
2003	205 000	165 000	167 000	118 000	178 000
2004	222 000	189 000	192 000	140 000	203 000
2005	225 000	200 000	202 000	150 000	221 000
2006	228 000	213 000	214 000	154 000	248 000
2007	226 000	232 000	232 000	167 000	268 000

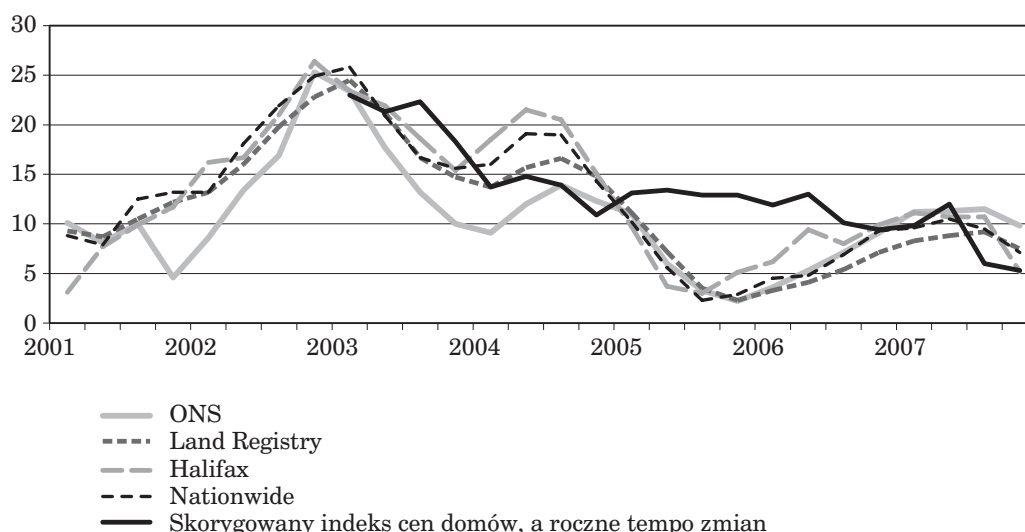
Źródło: House Price Index (HPI) Office for National Statistics: Newport, 2012.

Średnia cena mieszkania wynosiła 120 tys. £ w 2001 r., zaś w 2007 r. już 232 tys. £, czyli o 93% więcej niż w 2001 r. Ceny nowych mieszkań wzrosły w badanych latach aż o 58% (w 2007 r. w stosunku do 2001 r.). Kupujący pierwszy raz mogli kupić nieruchomość w 2001 r. za 90 tys. £, ale w 2007 r. musieli zapłacić już 167 tys. £, tj. o 86% więcej.

Najlepszym okresem na rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii był rok 2003. Roczny wzrost cen nieruchomości wyniósł ok. 26% w stosunku do roku poprzedniego. Do 2004 r., czyli w roku rozszerzenia Unii Europejskiej, ceny nieruchomości systematycznie rosły, według różnych wywiadów angielskich. Od 2005 r. odnotowano wyraźną tendencję spadkową, poniżej 14%. Sytuacja lekko poprawiła się w 2007 r., po czym w IV kwartale nastąpiło załamanie i spadek cen o 4,7 pkt proc. w stosunku do roku poprzedniego według Halifax. Skorygowany indeks cen domów najwyższy był w I kwartale 2003 r. i wynosił 23, po czym miał wyłącznie tendencję spadkową, by w I kwartale 2007 r. wynieść tylko 5,3 w stosunku do rocznego tempa zmian.

Roczny wzrost cen nieruchomości według szacunków ONS, Halifax, Nationwide i rejestru gruntów przedstawia rysunek 1.

**Rysunek 1. Roczny wzrost cen nieruchomości, porównanie ONS, rejestr gruntów, Halifax i szacunków Nationwide, Wielka Brytania w podziale na kwartały w latach 2001–2007 (w%)**



Źródło: House Price Index (HPI), Office for National Statistics: Newport, 2012.

Warto poznać, jaką kaucję na zakup mieszkania musieli wpłacić nabywcy w badanym okresie (por. tabela 3). Była ona wysoka i wynosiła w 2007 r. ok. 32% wartości mieszkania, w porównaniu do 2000 r., kiedy wystarczyło wpłacić 25,8% wartości mieszkania, nastąpił zatem wzrost o 5,8 pkt. proc. Było to spowodowane kryzysem, a w związku z tym i zmianami, jakie banki powzięły wobec kredytobiorców.

**Tabela 3. Kaucja jako procent ceny zakupu mieszkania w Wielkiej Brytanii w latach 2000–2007**

Rok	Kaucja jako % ceny
2000	25,8
2001	27,3
2002	31,7
2003	32,7
2004	30,3
2005	28,9
2006	29,3
2007	31,6

Źródło: House Price Index (HPI), Office for National Statistics: Newport, 2012.

## **2. POLITYKA BANKU ANGLII (STOPY PROCENTOWE, PODAŻ PIENIĄDZA, KREDYT HIPOTECZNY)**

Dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii możliwy był dzięki kilku czynnikom. Po pierwsze, w trakcie wielu lat wzrost Produktu Krajowego Brutto utrzymywał się na relatywnie wysokim poziomie, sięgającym w latach 2001–2006 około 2,5% rocznie. Po drugie, niska (nie przekraczająca 2%) inflacja oraz niskie stopy procentowe (do 4,5% przed 2007 rokiem) stwarzały korzystne warunki do rozwoju rynku nieruchomości i powstawania bańki spekulacyjnej na tym rynku.

W tabeli 4 zestawiono podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację makroekonomiczną Wielkiej Brytanii w latach 2000–2006.

Stopa procentowa jest jedną z istotniejszych kategorii w gospodarce rynkowej. Pojęcie to jest najbardziej ogólne, jakie występuje w wycenie nieruchomości metodą dochodową. Na wstępie należy zaznaczyć, że nie ma formalnej różnicy pomiędzy stopą procentową a innymi, podobnymi pojęciami występującymi w wycenie, jak stopa dyskontowa czy stopa zwrotu. Stopa dyskontowa jest to stopa procentowa.

Wzrost stóp procentowych powoduje spadek wartości (ceny) inwestycji, a spadek stóp procentowych powoduje wzrost wartości (ceny) inwestycji. Ryzyko stopy procentowej może mieć zatem pozytywne lub negatywne skutki dla inwestora. Wycofanie kapitału hipotecznego występuje, gdy pożyczki na kredyty na mieszkania wzrastają szybciej niż inwestycje w zasobach mieszkaniowych. Inwestycje na rynku nieruchomości, w tym zakup nowych mieszkań oraz wydatki na ulepszenia, to droga do zwiększenia zasobów mieszkaniowych. Jeżeli wzrost zadłużenia jest większy niż inwestycje, wtedy fundusze są dostępne dla nie-mieszkaniowych zakupów, a kapitał hipoteczny jest wycofany.

**Tabela 4. Wzrost gospodarczy, inflacja i bezrobocie w Wielkiej Brytanii w latach 2000–2006**

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wzrost PKB (w %)	3,8	2,1	1,6	2,2	3,1	1,8	2,6
Stopy procentowe*	6,0	4,0	4,0	3,75	4,75	4,5	5,0
Inflacja (HICP)	0,8	1,2	1,3	1,4	1,3	2,1	2,0
Stopa bezrobocia	5,4	5,0	5,1	5,0	4,7	5,2	5,5
Deficyt budżetowy	3,8	0,7	-1,7	-3,3	-3,2	-3,1	-3,2
Dług publiczny (w % PKB)	30,7	29,7	30,8	32,1	34	35,3	35,9

\* dane na grudzień każdego roku

Źródło: ONS, opracowanie własne na podstawie: <http://www.ons.gov.uk/ons/publications/re-referen-ce-tables.html?edition=tcm%3A77-242396>; i <http://www.housepricecrash.co.uk/graphs-base-rate-uk.php>, [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_PUBLIC/2-17082007-AP/EN/2-17082007-AP-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/2-17082007-AP/EN/2-17082007-AP-EN.PDF)

W Wielkiej Brytanii, w której pomoc państwa dla budownictwa rozpoczął się w XIX w., faworyzowano uzyskiwanie mieszkań na własność – i budownictwo komunalne. W latach 80. ubiegłego wieku pod rządami konserwatystów rozpoczęto wyprzedaż komunalnych mieszkań, a budowę nowych mieszkań czynszowych podjęły Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS).

Podstawową część nakładów (75%) niezbędnych do sfinansowania inwestycji TBS otrzymują z funduszy rządowych (budżetu) przez Korporację mieszkaniową<sup>1</sup>. Nakłady brutto w TBS-ach w 2000 r. wynosiły 13 282 mln £, zaś w 2006 r. już 28 971 mln £. Oznacza to, że w ciągu tego okresu wartość nakładów zwiększyła się o 15 688 mln £, czyli o 118%. Łączna cena nabycia gruntu oraz amortyzacja rosły w badanych latach. Pożyczki dla samorządowców w przypadku inwestycji od 2003 r. miały tendencję spadkową aż do 2006 r., kiedy nastąpił wzrost do 47 124 zł, tj. około 13% do 2005 r.

W wyniku zmian na rynkach finansowych, w następstwie kryzysu z lat 2007 i 2008 zmieniły się sposoby finansowania budownictwa mieszkaniowego. Wiele z tych zmian jest trwałe. Kapitał własny nabywców domów stanowić ma większy odsetek wkładu własnego niż przed kryzysem<sup>2</sup>.

W Wielkiej Brytanii w 2003 r. wydano na budowę mieszkań 3 485 mln £, i liczba ta rosła w latach kolejnych aż do 4 507 mln £ w 2006 r., co oznacza wzrost o 29%. Dochody zaś miały tendencję spadkową, z 3 622 mln £ w 2003 r. do 1 769 mln £ w 2006 r., czyli o 51%.

<sup>1</sup> M. Bryx, *Rynek nieruchomości, system i funkcjonowanie*, POLTEXT, Warszawa 2008, s. 264–265.

<sup>2</sup> D. Miles, *Speech, Mortgages, housing and monetary policy – what lies ahead?* Bank of England, York Racecourse 22 November 2011.

**Tabela 5. Nakłady na budownictwo brutto w Wielkiej Brytanii w latach 2000–2006 (w mln £)**

Nakłady	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nakłady brutto (łącznie cena nabycia gruntu)	13 283	17 308	20 125	21 079	25 644	27 929	28 971
Amortyzacja	-13 107	-13 571	-14 460	-14 942	-15 608	-16 436	-17 252
Inwestycje ogółem	5 125	11 902	13 804	15 623	20 574	23 257	25 750
Pożyczki dla samorządów	bd	47 239	47 093	44 640	41 468	42 103	47 124
z dochodów samorządowych w tys. £ – budownictwo mieszkaniowe	1 886 189	1 954 444	2 224 209	2 295 005	2 459 146	2 609 228	2 740 592
Na prace kapitałowe, budownictwo mieszkaniowe	255 189	300 054	284 418	261 715	241 107	382 697	454 838

Źródło: ONS, opracowanie własne na podstawie: <http://www.ons.gov.uk/ons/publications/re-referen-ce-tables.html?edition=tcm%3A77-242396>

**Tabela 6. Wydatki na budowę mieszkań i dochody ze sprzedaży w Wielkiej Brytanii w latach 2003–2006 (w mln £)**

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006
Wydatki	3 485	3 987	4 534	4 507
Dochody	3 622	3 193	2 179	1 769

Źródło: jak w tabeli 5.

### 3. SKUTKI BAŃKI SPEKULACYJNEJ – LATA 2007–2013

#### 3.1. Polityka Banku Anglii wobec stóp procentowych, podaży pieniądza na ratowanie banków

W 2007 r. oprocentowanie, po jakim brytyjskie banki pożyczają sobie pieniądze, było najwyższe od 1998 r. i wynosiło – 6,7975% (Stopa LIBOR), podczas gdy stopa procentowa banku Anglii wynosiła 5,75%. Bank Anglii, mimo wcześniejszej odmowy pomocy sektorowi bankowemu, zapowiedział 19 września 2007 r., że pożyczycy instytucjom finansowym 10 mld funtów. W 2008 r. bank centralny Anglii zmniejszył stopy procentowe o 0,5 pkt. proc.<sup>3</sup> Wystąpienie szefa Banku Anglii (Bank of

<sup>3</sup> Kryzys rządzi już rok, [w:] <http://www.tvn24.pl/raporty/kryzys-rzadzi-juz-rok,233>

England) z dnia 21 października 2008 r. Mervyna Kinga wskazywało na początek recesji w gospodarce Wielkiej Brytanii<sup>4</sup>. Dlatego postanowiono obniżyć po raz kolejny stopy procentowe. 6 listopada 2008 r. Bank Anglii obniżył stopy procentowe o 1,5 punktu do 3% – najniższego poziomu od 1955 r. W 2009 r. Bank Anglii drastycznie zmniejszył stopy procentowe do 1%.

Trudna sytuacja, w jakiej znalazły się banki na całym świecie, w tym Bank Anglii, po upadku *Lehman Brothers* oraz nierzetelnie przedstawionej pomocy dla banków w USA sprawiła, że w warunkach presji inflacyjnej Bank zdecydował się na daleko idące redukcje stóp procentowych. 8 października 2008 r. obniżono stopy procentowe (*BoE Interest Rate*) o 0,5 pkt. proc. do poziomu 4,5%, a 6 listopada 2008 r. o kolejne 1,5 pkt proc., do poziomu 3%<sup>5</sup>.

Stopa procentowa w Wielkiej Brytanii 2013 r. zgłaszana była na poziomie 0,5%. W Wielkiej Brytanii Bank Anglii ma niezależność operacyjną. Decyzje dotyczące stóp procentowych są podejmowane przez Komitet Polityki Pieniężnej. Bank Anglii przyjmuje za oficjalną stopę procentową – stopę repo, którą stosuje do operacji otwartego rynku z grupą kontrahentów (banki, towarzystwa budowlane, firmy inwestycyjne). Bazowa stopa procentowa BoE jest utrzymywana na poziomie 0,5% od 2009 r. do 2013 r.

Dynamiczny wzrost stóp procentowych w latach 2007–2008 w stosunkowo krótkim okresie musiał spowodować wzrost kosztów obsługi kredytów zaciągniętych na zakup nieruchomości mieszkalnych.

Tuż po wprowadzeniu planu ratowania systemu finansowego w Stanach Zjednoczonych ogłoszono bail-out brytyjskiego systemu finansowego. Brytyjski plan ratunkowy został wyceniony na 697 mld USD. Zawarto w nim liczne działania interwencyjne mające na celu podtrzymanie płynności na rynku finansowym, m.in. wprowadzenie gwarancji zobowiązań banków, zmianę w polityce Banku Centralnego w kierunku cięć stóp procentowych, podwyższenia kwoty depozytów objętych gwarancjami skarbu państwa, dokapitalizowania banków (program *Bank Reconstruction Fund*) i ich nacjonalizacji.

Celem tej polityki było odblokowanie rynków międzybankowych i ustalenia nowych warunków finansowania. Bank Anglii rozszerzył swą zasadniczą działalność kredytową dla banków poprzez udzielanie pożyczek w dłuższym terminie, wprowadził szczególną procedurę płynności wymiany nie płynnych, wysokiej jakości aktywów banków w zamian za bony skarbowe<sup>6</sup>. Rezerwa Federalna wprowadziła wiele instrumentów dla zapewnienia płynności.

<sup>4</sup> Brown przyznaje: Wielkiej Brytanii grozi recesja, 22.10.2008, <http://www.tvn24.pl/biznes-gospodarka,6/brown-przyznaje-wielkiej-brytanii-grozi-recesja,74404.html>

<sup>5</sup> W. Nawrot, *Globalny kryzys finansowy w XXI wieku. Przyczyny, przebieg, skutki, prognozy*. CeDeWu, Warszawa 2009, s. 133.

<sup>6</sup> Zob. M.J. Roberts, *R&D Investment, Exporting and Productivity Dynamics*, „American Economic Review”, June 2011.



Bank Anglii rozpoczął zakup komercyjnych papierów wartościowych i obligacji korporacyjnych poprzez specjalnie utworzony Fundusz Zakupów Aktywów (Asset Purchase Facility). W maju 2010 r. Europejski Bank Centralny (EBC) dokonał zakupu obligacji rządowych w ramach programu *Securities Markets Programme* (SMP) w odpowiedzi na kryzys strefy euro<sup>7</sup>.

Pomoc Banku Anglii jest kontynuacją rozpoczętego w październiku 2009 r. programu wsparcia w czasie kryzysu. Wówczas banki otrzymały 37 miliardów funtów. Kilka tygodni później władze Banku Anglii przyznały, że nie miały możliwości powstrzymania kryzysu. Bank Anglii wezwał do opracowania nowych narzędzi, dzięki którym bank będzie mógł kontrolować sektor finansowy<sup>8</sup>.

### 3.2. Gospodarka Wielkiej Brytanii w okresie kryzysu

Kryzys mający miejsce w świecie w 2007 r., w tym w Wielkiej Brytanii, oceniony został jako jeden z najpoważniejszych od 60 lat. Kryzys w sferze realnej zaczął się nieco później, jego szczyt przypadł na rok 2009. W marcu 2009 r. zaobserwowano zjawisko deflacji w gospodarce brytyjskiej, po raz pierwszy od niemal pół wieku. Wskaźnik RPI<sup>9</sup> spadł do wartości  $-0,4\%$ . Gospodarka brytyjska w pierwszym kwartale 2009 r. skurczyła się o  $1,8\%$  w porównaniu z poprzednim kwartałem. Zarówno Bank Anglii, jak i rząd brytyjski prowadziły politykę antykryzysową od połowy 2008 r. W sytuacji najpierw kryzysu kredytowego, a następnie gospodarczego, podjęto kilka kroków. Otóż objęto programami ratunkowymi banki, rynek nieruchomości i kredytobiorców, a następnie skupiono się na impulsach fiskalnych i agresywnej polityce pieniężnej<sup>10</sup>.

Lata 2008–2009 to okres załamania się sektora kredytów hipotecznych. Zdaniem Izby Pożyczkodawców Hipotecznych (*Council of Mortgage Lenders*, CML), liczba zaciągniętych kredytów hipotecznych w 2008 r. spadła poniżej poziomu z 2003 r., a w 2009 r. była o 2,5 pkt. proc. niższa niż w 2007 r. PKB nominalne w latach 2001–2010 systematycznie wzrastał.

Aby przeciwdziałać skutkom globalnego kryzys finansowego i ratować gospodarkę brytyjską przed recesją, zdecydowano z końcem 2008 r. o cięciach podatków od dochodów dla najniższej zarabiającej oraz o kolejnych cięciach stóp procento-

<sup>7</sup> Quarterly Bulletin, 2012 Q1, Vol. 52, No. 1, Bank of England, s. 50–51.

<sup>8</sup> Druga kroplówka dla brytyjskich banków, <http://www.tvn24.pl/biznes-gospodarka,6/druga-kroplowka-dla-brytyjskich-bankow,83016.html>

<sup>9</sup> Inflacja RPI – *Retail Price Index*, czyli wskaźnik cen detalicznych obrazujący zmiany cen towarów nabywanych do konsumpcji w gospodarstwach domowych Wielkiej Brytanii, uwzględniający koszty spłaty długu hipotecznego i poziom cen nieruchomości.

<sup>10</sup> M.M. Kowalska, *Polityka stabilizacyjna Wielkiej Brytanii w warunkach kryzysu i jej konsekwencje po roku 2012*, [w:] S. Antkiewicz, M. Pronobis (red.), *Gospodarka w warunkach kryzysu*, CeDeWu, Warszawa 2009, s. 131.

wych, z nadzieją, że Brytyjczycy przeznaczą to na wydatki konsumpcyjne. Zdecydowano także o podwyższeniu stopy opodatkowania dochodów osób, które zarabiają więcej niż 150 tys. £ rocznie do 45%, począwszy od nowej kadencji parlamentarnej. W dodatku rząd pod koniec listopada 2008 r. ogłosił tymczasowe obniżenie podatku od wartości dodanej (VAT) z 17,5% do 15%, do końca 2009 r.<sup>11</sup>

### 3.3. Rynek mieszkaniowy a kredyty hipoteczne w Wielkiej Brytanii w latach 2007–2010

Kryzys finansowy zamienił się w głęboką recesję dla wielu krajów Europy. Początkowo w 2007 r. miał miejsce w Stanach Zjednoczonych, a następnie dotarł do Wielkiej Brytanii i prawie całej Europy<sup>12</sup>. Według danych Międzynarodowego Funduszu Walutowego, tylko pomiędzy 1975 r. a 1997 r. wystąpiły 54 duże kryzysy bankowe<sup>13</sup>.

Wskaźnik cen produkcji w budownictwie w Wielkiej Brytanii w latach 2001–2006 przedstawia tabela 7.

**Tabela 7. Wskaźnik cen produkcji dla nowego budownictwa w Wielkiej Brytanii w latach 2007–2013 (2005=100)**

Rok	Budynki publiczne	Budynki prywatne	Pokoje do wynajęcia publiczne	Budynki przemysłowe prywatne	Budynki handlowe prywatne	Budynki komunalne	Wszystkie nowe zabudowania
2007	113,7	108,4	110,5	108,4	109,4	115,4	109,9
2008	119,3	114,4	118,9	116,2	110,6	116,7	113,8
2009	117,8	115,6	116,7	109,0	107,2	112,6	111,8
2010	112,1	115,8	107,6	98,7	100,9	112,3	107,5
2011	111,3	114,5	105,5	99,5	101,4	114,3	105,2
2012	111,2	114,1	106,4	101,3	100,2	113,4	106,3
2013	110,9	117,3	107,7	103,7	100,9	117,1	109,0

Źródło: <http://www.bis.gov.uk/analysis/statistics/construction-statistics/prices-and-cost-indices>, Output Price Indices, June 2012, doc. excel

Wskaźnik cen produkcji dla nowego budownictwa systematycznie wzrastał do 2010 r., kiedy to odnotowano spadek w przypadku budynków handlowo-prywatnych i budynków publicznych o 5,7 pkt proc., a także w przypadku budynków

<sup>11</sup> W. Nawrot, *Globalny kryzys finansowy w XXI wieku...*, op. cit., s. 121.

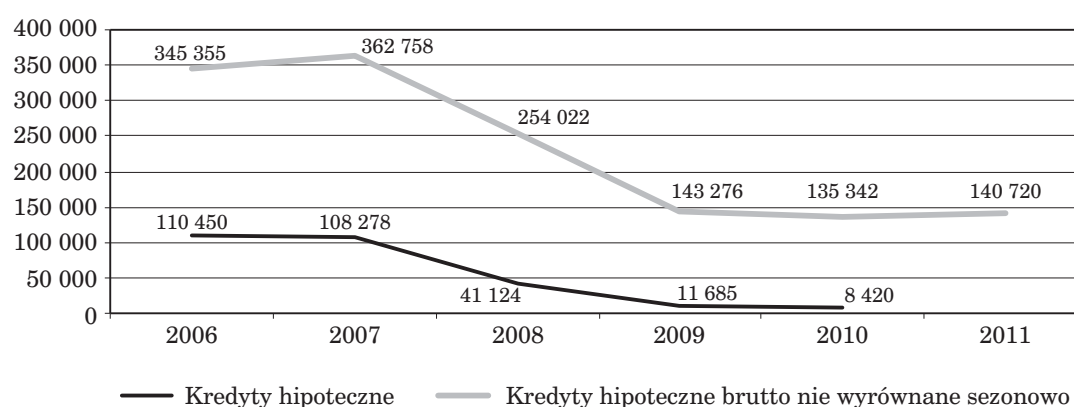
<sup>12</sup> W. Gądomski, *Chmury bardzo czarne*, „Manager” 2009, nr 1 (50), s. 55.

<sup>13</sup> M. Jurek, *Lekarstwo na ekonomiczną depresję*, „Rynki Zagraniczne” 2008, nr 46–47 (7672), s. 21.

przemysłowo-prywatnych o 10,3 pkt proc., w przypadku budynków handlowo-prywatnych o 6,3 pkt proc. oraz w przypadku budynków komunalnych o 0,3 pkt proc. W przypadku wszystkich zabudowań nowych spadek w 2010 r. wyniósł 4,3 pkt proc. Tylko w przypadku budynków prywatnych odnotowano w 2010 r. w stosunku do roku poprzedniego wzrost o 0,2 pkt. proc.

Na rysunku 2 przedstawiono wartość kredytów hipotecznych w mln funtów w badanych latach.

**Rysunek 2. Kredyty hipoteczne w Wielkiej Brytanii w latach 2006–2011 (mln £)**



Źródło: Office for National Statistics Financial Statistics, Bank of England, <http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/housingmarket/live-tables/mortgageadvancetables/> i [http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/economic\\_insight/halifax\\_house\\_price\\_index\\_page.asp](http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/economic_insight/halifax_house_price_index_page.asp)

Wartość kredytów hipotecznych była najwyższa w 2006 r. i wynosiła 110 450 mln £ i drastycznie zaczęła spadać, by w 2010 r. osiągnąć wartość 8 420 mln £. Oznacza to, że wartość kredytów skurczyła się ponad 13-krotnie w badanym okresie. Z kolei wartość kredytów hipotecznych brutto nie wyrównanych sezonowo była najwyższa w 2007 r. i wynosiła 362 758 mln £, aby spać 2,5 razy do 2011 r.

Według Rady Kredytodawców Hipotecznych w maju 2012 r. wartość kredytów hipotecznych szacowana była na 12,2 mld £, co stanowi 24% wzrost w stosunku do 9,9 mld £ w kwietniu 2012 r. i 13% wzrost w stosunku do maja 2011 r. (10,8 mld £)<sup>14</sup>.

Wartość cen mieszkań na rynku w latach 2002–2008 uległa zwiększeniu. Mimo kryzysu w latach 2007–2008 ceny mieszkań wynosiły średnio 180 tys. funtów. Warto dodać, że cena w 2001 r. to średnio 88,5 tys. funtów. Nowe budynki są droższe niż starsze, ich cena w 2008 r. wynosiła 110 tys. funtów, czyli o 24% więcej niż cena ogólna na rynku mieszkaniowym. Sprzedaż nieruchomości na rynku brytyjskim

<sup>14</sup> <http://www.cml.org.uk/cml/media/press/3247>

przedstawia tabela 12. Po kryzysie zmalała sprzedaż mieszkań na całym rynku nieruchomości. Najdotkliwiej odczuwany spadek odnotowano w Anglii w 2009 r., kiedy liczba sprzedanych mieszkań wyniosła 586,9 tys. w stosunku do 1 190,3 tys. w 2007 r., w którym wybuchł kryzys. Spadek ten wyniósł 102,8%. W 2010 r. odnotowano poprawę w stosunku do 2009 r. o 6,6% w Anglii. Najlepszym rokiem w ostatniej dekadzie okazał się rok 2002, kiedy to wartość sprzedanych mieszkań wyniosła 1 261 536. Podobnie sytuacja wyglądała w Londynie i Walii.

**Tabela 8. Rynek mieszkaniowy – sprzedaż nieruchomości w Wielkiej Brytanii w latach 2007–2013 (wartość)**

Rok	Anglia	Walia	Londyn
2007	1 190 311	57 461	163 514
2008	609 840	31 036	80 796
2009	586 894	28 791	74 977
2010	625 845	30 591	91 799
2011	630 452	31 251	92 140
2012	650 412	32 521	92 362
2013	640 321	33 250	93 412

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ewidencji gruntów.

Reasumując, zmiany jakie zaszły na rynku nieruchomości w badanym okresie, są zależne od ekonomicznej sytuacji kraju. W latach kryzysu następuje drastyczny spadek zarówno stóp procentowych jak i podaży mieszkań. Okres recesji odbił się na rynku mieszkaniowym również w Wielkiej Brytanii.

W 2007 r. rząd postawił sobie za cel zwiększenie podaży mieszkań do 240 000 dodatkowych domów rocznie do 2016 r. W ramach ogólnego celu podjęto zobowiązanie do budowy co najmniej 70 000 tanich mieszkań rocznie w latach 2010–2011, z czego 45 000 miały to być nowe socjalne domy na wynajem. W rzeczywistości początek kryzysu finansowego w 2007 r. spowodował, że wystąpiły trudności w realizacji tego celu. Mimo rosnącego popytu, spadek zaliczek hipotecznych oznacza, że prywatne budownictwo zmniejszyło podaż nowych mieszkań. Spadające ceny mieszkań w czasie recesji nie rozwiązały problemu przystępności, raczej spowodowały trudniejsze kryteria udzielania kredytów, zwłaszcza większe wymagania depozytowe. Cena domu w Wielkiej Brytanii w dalszym ciągu spada. Ceny domów w UK wzrosły o 1,11% w 2011 r., według Nationwide, jednakże po uwzględnieniu inflacji ceny nieruchomości faktycznie spadły o 0,45% w stosunku do ostatniego roku.

## **PODSUMOWANIE**

W ciągu minionych ponad dziesięciu lat w brytyjskiej gospodarce udawało się znaleźć złoty środek, gdyż w zasadzie nie występowały bardziej wyraźne okresy przegrzania lub stagnacji gospodarki, z wyjątkiem 2009 r., kiedy to gospodarka wkroczyła w fazę recesji.

Ostatnia dekada była owocna w doświadczenia dla całej gospodarki brytyjskiej, która przeszła po fazie wzrostu gospodarczego w fazę recesji w latach 2007 i 2008, po czym sytuacja zaczęła lekko poprawiać się. PKB powoli rośnie. Według prognozy na lata 2012–2020 istnieje duże prawdopodobieństwo poprawy sytuacji na rynku nieruchomości oraz w całej gospodarce angielskiej, jednak przestrzega się przed ponowną bańką na rynku nieruchomości. Ważne, aby Bank Anglii trzymał pieczę nad udzielaniem nadmiernej liczby kredytów hipotecznych, co było przyczyną bańki spekulacyjnej, bowiem tani kredyt był katalizatorem boomu w nieruchomościach.

Polityka finansowa Banku Anglii ogranicza się do dwóch możliwych instrumentów: kredytu do określonego procentu wartości nieruchomości lub pożyczki do określonych dochodów pożyczkobiorcy. Dałoby to kontrolę nad rynkiem nieruchomości w razie nadmiernego wzrostu. W celu utrzymania niskiej inflacji (obecnie 2,8%, a planowany cel to 2,0%), a co za tym idzie zachowania wartości pieniądza, Bank Anglii ustalił stopy procentowe na poziomie 0,5% w 2009 r. do chwili obecnej, co przyczynia się do stabilności i poprawy systemu finansowego. Może to być jednak zbyt niski pułap dla utrzymania inflacji na poziomie 2%.

**Słowa kluczowe:** finanse, nieruchomości, Wielka Brytania, kredyt

### **Abstract**

As a result of financial instability in the UK and a decrease in sales in the real estate market caused by the financial crisis of 2007, the Bank of England, together with the State Treasury began a program of bank funds under the name of Funding for Lending Scheme (FLS) intended mostly to strengthen the financial markets. The main objective of this operation was to increase the supply of money in the household sector. The Bank of England has taken action to increase the interest rates on bank deposits and bank operations made with deposit funds, and has also prepared new credit offers.

**Keyword:** finance, real estate, United Kingdom, credit

**Bibliografia**

- Bryx M., *Rynek nieruchomości, system i funkcjonowanie*, POLTEXT, Warszawa 2008.
- Döhle P., Hage S., *Tajemnica baniek spekulacyjnych*, „Manager Magazine” 2008.
- Gadomski W., *Chmury bardzo czarne*, „Manager” 2009, nr 1 (50).
- Jajuga K., Cegielski P., *Stopa dyskontowa w wycenie nieruchomości podejściem dochodowym, cz. I – stopa procentowa, stopa zwrotu, stopa dyskontowa – podstawy teoretyczne*, CH Beck, „Nieruchomości”, nr 9 [61], wrzesień 03.
- Jurek M., *Lekarstwo na ekonomiczną depresję*, „Rynki Zagraniczne” 2008, nr 46–47 (7672).
- Kindleberger Ch., *Szałeństwo, panika, krach*, WIG Press, Warszawa 1999.
- Kosiński A., *Sekurytyzacja aktywów na świecie i w Polsce*, Wyd. Biblioteka Menedżera i Bankowca, Warszawa 1997.
- Kowalska M.M., *Polityka stabilizacyjna Wielkiej Brytanii w warunkach kryzysu i jej konsekwencje po roku 2012*, [w:] S. Antkiewicz, M. Pronobis (red.), *Gospodarka w warunkach kryzysu*, CeDeWu, Warszawa 2009.
- Miles D., *Speech, Mortgages, housing and monetary policy – what lies ahead?* Bank of England, York Racecourse 22 November 2011.
- Nawrot W., *Globalny kryzys finansowy w XXI wieku. Przyczyny, przebieg, skutki, prognozy*, CeDeWu, Warszawa 2009.
- Quarterly Bulletin, 2012 Q1, Vol. 52, No. 1, Bank of England, s. 50–51.
- Sławiński A., *Rynki finansowe*, PWE, Warszawa 2006.
- Shiller R.J., *Irrational Exuberance*, Princeton University Press, New Jersey 2001.

**Strony internetowe**

- Bank Światowy <http://data.worldbank.org/country/united-kingdom>
- Eurostat <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00115&plugin=1>
- Bank Anglii <http://www.bankofengland.co.uk/>
- Rada kredytodawców hipotecznych (CML), <http://www.cml.org.uk/cml/media/press/3247>
- Roberts M.J., *R&D Investment, Exporting and Productivity Dynamics*, „American Economic Review”, June 2011.
- Urząd Statystyczny Wielkiej Brytanii <http://www.statistics.gov.uk/hub/economy/prices-output-and-productivity/price-indices-and-inflation/index.html>
- <http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/housingmarket/livetables/>
- <http://www.housepricecrash.co.uk/#statistics>
- [http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/economic\\_insight/halifax\\_house\\_price\\_index\\_page.asp](http://www.lloydsbankinggroup.com/media1/economic_insight/halifax_house_price_index_page.asp)
- <http://www.tradingeconomics.com/united-kingdom/interest-rate>
- <http://www.bankofengland.co.uk/publications/Documents/quarterlybulletin/qb1201.pdf>

<http://www.ons.gov.uk/ons/publications/re-reference-tables.html?edition=tc-m%3A77-242396>

<http://www.communities.gov.uk/publications/housing/housingstrategy2011>

Kryzys rządzi już rok, <http://www.tvn24.pl/raporty/kryzys-rzadzi-juz-rok,233>

Brown przyznaje: Wielkiej Brytanii grozi recesja, 22.10.2008, <http://www.tvn24.pl/biznes-gospodarka,6/brown-przyznaje-wielkiej-brytanii-grozi-recesja,74404.html>

Druga kropłówka dla brytyjskich banków, <http://www.tvn24.pl/biznes-gospodarka,6/dru-ga-kroplowka-dla-brytyjskich-bankow,83016.html>

<http://www.tradingeconomics.com/united-kingdom/inflation-cpi>

<http://www.tvn24.pl/biznes-gospodarka,6/niewyplacalny-jak-brytyjczyk,78467.html>