

## **ROLA BANKÓW SPÓŁDZIELCZYCH W KREDYTOWANIU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH**

Agnieszka Kozera, Cezary Kozera

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

**Abstrakt.** W artykule przedstawiono zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2003-2009. Przedstawiono w nim także działania banków spółdzielczych w zakresie udzielania kredytów dla sektora niefinansowego, w tym, w szczególności, kredytów mieszkaniowych. W pracy podjęto próbę oceny roli banków spółdzielczych w porównaniu z rolą, jaką pełnią banki komercyjne.

**Słowa kluczowe:** bank spółdzielczy, kredyt mieszkaniowy

### **WSTĘP**

Działalność kredytowa jest jednym z głównych zadań sektora bankowego. Jest ona niezwykle istotna zarówno z punktu widzenia rozwoju gospodarki narodowej, jak i zaspokajania potrzeb konsumentów. Kredyty odgrywają szczególną rolę podczas zakupu dóbr drogiej, a takim niewątpliwie jest w dzisiejszych czasach mieszkanie. Już Maslov w swojej hierarchii potrzeb zaliczył posiadanie mieszkania do najbardziej podstawowych potrzeb człowieka. Podobnie Konstanty Krzeczkowski<sup>1</sup> na początku XX wieku stwierdził, iż mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka zajmuje czołowe miejsce, jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego [Krzeczkowski

---

<sup>1</sup> Konstanty Krzeczkowski (1879-1939) – należał do grona wybitnych uczonych polskich; był autorytetem w dziedzinie polityki społecznej; za zasługi w dziedzinie pracy naukowej i kształceniu młodzieży otrzymał w 1929 roku. Krzyż Komandorski Orderu Odrodzenia Polski.

1939]. Jest ono równocześnie potrzebą społeczną, której zaspokojenie wpływa, jak mało co innego, na każde środowisko ludzkie.

Kredyt jest długookresowym źródłem finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych, co oznacza, że wiąże się z wyjątkowo dużym ryzykiem (zarówno dla klienta, jak i banku). Mimo to, z roku na rok wartość i liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych wciąż wzrasta. Wiele wskazuje na to, że już wkrótce, podobnie jak w krajach Europy Zachodniej, poprzez kredyt będzie współfinansowane 80-90% inwestycji mieszkaniowych [Dobosiewicz 2007]. Kredyty mieszkaniowe są udzielane podmiotom przez banki komercyjne i banki spółdzielcze, dlatego jako cel opracowania postawiono określenie znaczenia banków spółdzielczych w kredytowaniu nieruchomości mieszkaniowych. Badaniem objęto dane z lat 2005-2009. Wykorzystano dane GUS i KNF. W opracowaniu wykorzystano także opracowania NBP dotyczące bankowości spółdzielczej oraz finansowania nieruchomości w Polsce.

## **RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE**

Banki w Polsce stanowią główne źródło finansowania inwestycji na rynku nieruchomości, zarówno w przypadku gospodarstw domowych, jak i deweloperów. Świadczy o tym duże tempo wzrostu kredytów na zakup nieruchomości oraz ich coraz większy udział w kredytach ogółem dla sektora niefinansowego. Kredyty udzielone gospodarstwom domowym stanowiły ponad 60% wszystkich kredytów udzielonych sektorowi niefinansowemu w 2009 roku. Znaczną część kredytów dla gospodarstw domowych stanowią kredyty mieszkaniowe, stanowiące 52,6% udziału w strukturze kredytów dla gospodarstw domowych, który od kilku lat dynamicznie się powiększa. W 2003 roku udział kredytów mieszkaniowych w wartości kredytów dla gospodarstw domowych był znacznie mniejszy niż udział kredytów konsumpcyjnych. Sytuacja zmieniła się w 2006 roku, w którym udział kredytów mieszkaniowych i konsumpcyjnych w strukturze kredytów dla gospodarstw domowych był podobny, a od 2007 roku kredyty mieszkaniowe mają dominujący udział w tej strukturze.

Kredyty mieszkaniowe udzielane gospodarstwom domowym stanowiły w 2008 roku 32,7% ogółu kredytów udzielanych sektorowi niefinansowemu. Wysoki poziom optymizmu konsumentów i przedsiębiorstw spowodował, iż pomimo zaostrzenia polityki pieniężnej przez NBP (podwyższanie stóp procentowych i wynikający stąd wzrost oprocentowania kredytów) wartość nominalna kredytów dla sektora niefinansowego w 2007 roku zwiększyła się o 104,77 mld i wyniosła 427,55 mld zł. Wartość rynku kredytów na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych dla gospodarstw domowych wyniosła 117,7 mld zł i była wyższa niż w 2006 roku o 39,5 mld zł. Głównymi czynnikami determinującymi wzrost wartości udzielanych kredytów na nieruchomości w Polsce był wciąż niezaspokojony popyt na nieruchomości mieszkaniowe i stosunkowo niska stopa oprocentowania kredytów.

W pierwszych trzech kwartałach 2008 roku można zauważyć dalszy dynamiczny wzrost akcji kredytowej, dopiero IV kwartał roku charakteryzował się wyraźnym wyhamowaniem akcji kredytowej oraz pogorszeniem wyników banków, na skutek pojawienia się drugiej fali kryzysu oraz osłabienia sytuacji finansowej kredytobiorców. W ujęciu nominalnym okres ten charakteryzował się rekordowym wzrostem sumy

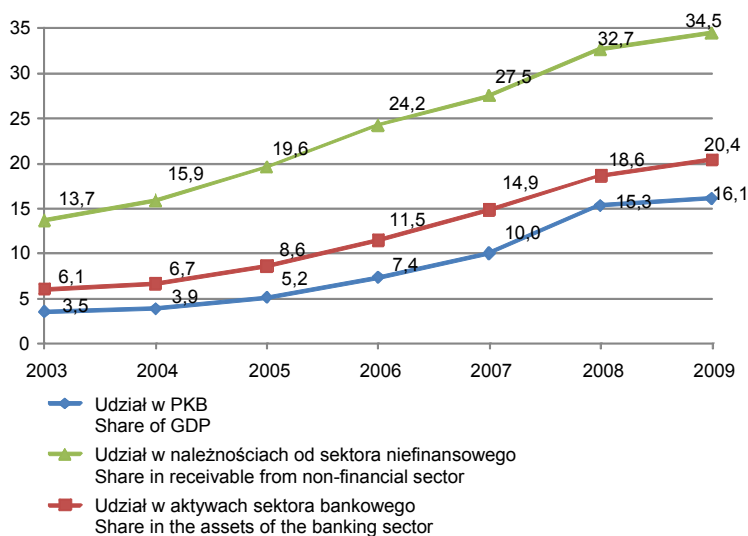
bilansowej (w tym kredytów mieszkaniowych), lecz wynikało to głównie z silnego osłabienia złotego, a w konsekwencji wzrostu pozycji bilansowych denominowanych w walutach obcych. Wartość kredytów mieszkaniowych na koniec 2008 roku wyniosła 194 mld zł i była o 76 mld zł wyższa niż w roku poprzednim [Raport o sytuacji banków... 2009]. Rok 2009 przyniósł ze sobą zdecydowane wyhamowanie akcji kredytowej banków, na co złożyło się wiele czynników – od utrzymującej się dekoniunktury na rynkach światowych, po wynikające z niej, wprowadzenie bardziej restrykcyjnej polityki zarządzania ryzykiem finansowym, co przełożyło się na zdecydowane zaostrzenie polityki udzielania kredytów przez banki (tab. 1). Banki zdecydowanie zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów – większość banków wymaga obecnie znaczącego wkładu własnego, zaostrzono również, dość liberalny do tej pory, sposób obliczania zdolności kredytowej.

Tabela 1. Kredyty dla sektora niefinansowego – wartość nominalna (mln zł)  
Table 1. Credits to non-financial sector – par value (million PLN)

Wyszczególnienie Specification	2005	2006	2007	2008	2009
Kredyty ogółem Total credits	258 494	322 775	427 553	593 379	627 898
Kredyty dla gospodarstw domowych Credits to households	136 399	183 422	254 210	368 578	412 470
Konsumpcyjne – Consumer credits	63 796	77 520	102 490	136 451	154 495
Mieszkaniowe – Housing credits	50 663	78 175	117 728	193 986	216 414
Pozostałe – Other credits	21 941	27 728	33 993	38 141	41 561
Udział kredytów dla gospodarstw domowych w należnościach od sektora niefinansowego The share of credits to households in receivable from non-financial sector					
Kredyty ogółem Total credits	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kredyty dla gospodarstw domowych Credits to households	52,8	56,8	59,5	62,1	65,7
Konsumpcyjne – Consumer credits	24,7	24,0	24,0	23,0	24,6
Mieszkaniowe – Housing credits	19,6	24,2	27,5	32,7	34,5
Pozostałe – Other credits	8,5	8,6	8,0	6,4	6,6
Struktura kredytów dla gospodarstw domowych Structure of credits to households					
Kredyty dla gospodarstw domowych Credits to households	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Konsumpcyjne – Consumer credits	46,8	42,3	40,3	37,0	37,5
Mieszkaniowe – Housing credits	37,1	42,6	46,3	52,6	52,5
Pozostałe – Other credits	16,1	15,1	13,4	10,4	10,1

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].  
Source: authors' own calculations based on KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].

Obserwacja danych o poziomie kredytów udzielonych przez banki, z przeznaczeniem na finansowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych, wskazuje, że rynek ten stale powiększa swoje rozmiary i stopniowo zaczyna odgrywać coraz większą rolę w polskiej gospodarce. Miarą tego znaczenia jest relacja omawianych kredytów do PKB. Wzrost znaczenia tych kredytów widać także w przypadku ich relacji w stosunku do aktywów sektora bankowego i należności dla sektora niefinansowego (rys. 1). Rynek kredytów na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych rozwija się bardzo dynamicznie. W 2003 roku rynek ten stanowił 3,5% PKB, a jego relacja do PKB rosła dynamicznie w badanym okresie i w 2009 roku wyniosła 16,1%.



Rys. 1. Relacja kredytów na finansowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych dla gospodarstw domowych do PKB, aktywów sektora bankowego i należności od sektora niefinansowego w latach 2003-2009

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych KNF [Raport o sytuacji banków... 2009] oraz danych GUS [Rachunki narodowe 2009].

Fig. 1. The share of housing credits for households in GDP, assets of the banking sector and receivable from non-financial sector in years 2003-2009

Source: Authors' own calculations based on KNF [Raport o sytuacji banków... 2009] and GUS [Rachunki narodowe 2009].

## BANKOWOŚĆ SPÓŁDZIELCZA W POLSCE

Działalność banków spółdzielczych w Polsce to już ponad 150 lat doświadczeń, tradycji i zmian, których natężenie przypadło szczególnie na okres 1994-2004, wskutek pomocy zewnętrznej, która w sposób istotny stymulowała ich rozwój do 1999 roku włącznie (jeszcze w tym roku była ona źródłem blisko 12% wyniku brutto banków), a także progów kapitałowych, które spowodowały masowe połączenia na przełomie lat

1998 i 1999 (na koniec 1999 roku liczba banków spółdzielczych (781) była mniejsza o 408 w stosunku do końca 1998 r., z tego 407 zostało przyłączonych przez inne banki spółdzielcze [Banki spółdzielcze w Polsce 2006]).

Kolejnym niezwykle istotnym z punktu widzenia funkcjonowania banków spółdzielczych w Polsce wydarzeniem była, uchwalona 7 grudnia 2000 roku, ustawa o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających, która na nowo określiła kierunki przekształceń bankowego sektora spółdzielczego [Ustawa... 2000]. W dniu wejścia w życie ustawy istniało 11 banków, w których zrzeszone były banki spółdzielcze. Były to: Gospodarczy Bank Wielkopolski SA w Poznaniu – GBW SA, Bank Unii Gospodarczej SA w Warszawie – BUG SA, Gospodarczy Bank Południowo-Zachodni SA we Wrocławiu – GBPZ SA, Warmińsko-Mazurski Bank Regionalny SA w Olsztynie – W-MBR SA, Lubelski Bank Regionalny SA w Lublinie – LBR SA, Pomorsko-Kujawski Bank Regionalny SA w Bydgoszczy – PKBR SA, Małopolski Bank Regionalny SA w Krakowie – MBR SA oraz Mazowiecki Bank Regionalny SA w Warszawie – MRBank SA. Wymogi zapisane w ustawie oraz konieczność utworzenia silnych grup spółdzielczych zaowocowała ukształtowaniem trzech grup spółdzielczych wokół GBW SA, BPS SA, a także MR BANK SA. Niezwykle istotne z punktu widzenia banków spółdzielczych było przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, bowiem przyniosło ze sobą cezurę osiągnięcia przez polskie banki spółdzielcze funduszy własnych na poziomie 1 miliona euro nie później niż do końca 2007 roku.

Obecnie liczba banków spółdzielczych w Polsce wynosi 576 (dane z 2009) i posiadają one łącznie 4416 placówek (tab. 2). Sektor ten jest niezwykle zróżnicowany – od jednod-

Tabela 2. Liczba banków i udział w rynku  
Table 2. Number of banks and market share

Wyszczególnienie Specification	Banki komercyjne Commercial banks			Banki spółdzielcze Cooperative banks		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Liczba banków Number of banks	50	52	49	581	579	576
Sieć placówek Number of bank branches	9 280	10 237	10 229	4 014	4 205	4 416
Udział w rynku (%) – Market share (%)						
Aktywach In assets	89,6	89,2	89,1	6,2	5,4	5,8
Kredytach dla sektora niefinansowego In credits to non-financial sector	89,9	89,6	88,8	6,5	5,4	5,8
Depozytach sektora niefinansowego In deposits to non-financial sector	89,4	88,9	88,9	8,8	8,4	8,2
Funduszach własnych Own funds	92,8	93,3	93,2	7,2	6,7	6,8
Wyniku finansowym netto Net financial result	95,1	91,9	93,0	5,6	6,6	8,0

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].  
Source: authors' own calculations based on KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].

działowych, niewielkich banków, po wielooddziałowe banki o sumie bilansowej sięgającej kilkuset milionów złotych. Banki te, w szczególności te większe, ostro rywalizują o klienta z 49 bankami komercyjnymi, na często bardzo konkurencyjnych rynkach. Można zauważyć, że prawie co trzecia placówka sektora bankowego w Polsce należy do któregoś z banków spółdzielczych i liczba ta, chociaż powoli, ale systematycznie się zwiększa.

Analizując udział banków spółdzielczych w rynku można zauważyć, że ich udział w aktywach sektora finansowego wynosi 5,8% i zmniejszył się w ciągu ostatnich trzech lat o 0,4% głównie na rzecz innych niż banki instytucji kredytowych, których ekspansję można także zauważyć w udziałach w kredytach dla sektora niefinansowego (w 2009 roku było to 5,4%). Spowodowało to, że udział banków spółdzielczych w kredytach dla sektora niefinansowego spadł od 2007 roku o 0,7%, czyli do poziomu 5,8% (gdy udziału banków komercyjnych wynosi 88,8%). Proporcjonalnie niewielki był również udział banków spółdzielczych w pozyskiwaniu depozytów – w 2009 roku udział ten mieścił się w granicach 8,2%.

## DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA BANKÓW SPÓŁDZIELCZYCH

Wartość kredytów dla sektora niefinansowego, udzielonych przez banki spółdzielcze w 2009 roku, wyniosła ponad 36 mld złotych i wzrosła w stosunku do roku 2005 prawie dwukrotnie. Istotną część, bo aż 76,8% tej sumy, stanowią kredyty udzielane gospodarstwom domowym. Banki spółdzielcze udzielają gospodarstwom domowym kredytów na różne cele. W szczególności są to kredyty konsumpcyjne – 22,9%, inwestycyjne – 27,1%, mieszkaniowe – 10,4% i pozostałe – 16,3% (tab. 3). Od 2005 roku można zauważyć rosnącą rolę kredytów mieszkaniowych, których udział w okresie czterech lat wzrósł o cztery punkty procentowe. Wynika z tego, że banki spółdzielcze, które ze względu na swoją specyfikę i tzw. bliskość są nastawione raczej na udzielanie kredytów inwestycyjnych i konsumpcyjnych, zaczynają dostrzegać także potencjał i możliwości wciąż rozwijającego się rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Tabela 3. Działalność kredytowa banków spółdzielczych (mln zł)  
Table 3. Cooperative banks activities of credit (million PLN)

Wyszczególnienie Specification	2005	2006	2007	2008	2009
1	2	3	4	5	6
Kredyty ogółem Total credits	18 567	22 699	27 851	32 069	36 088
Kredyty dla gospodarstw domowych Credits to households	14 947	18 216	22 158	25 061	27 698
Konsumpcyjne – Consumers credits	5 269	5 682	6 278	7 228	8 249
Mieszkaniowe – Housing credits	1 184	1 629	2 517	3 156	3 760
Inwestycyjne – Investment credits	5 342	6 781	8 489	9 205	9 794
Pozostałe – Other credits	3 152	4 124	4 876	5 473	5 894

Tabela 3 – cd. / Table 3 – cont.

1	2	3	4	5	6
Udział kredytów dla gospodarstw domowych w należnościach od sektora niefinansowego The share of credits to households in receivable from non-financial sector					
Kredyty ogółem Total credits	100	100	100	100	100
Kredyty dla gospodarstw domowych Credits to households	80,5	80,3	79,6	78,1	76,8
Konsumpcyjne – Consumers credits	28,4	25,0	22,5	22,5	22,9
Mieszkaniowe – Housing credits	6,4	7,2	9,0	9,8	10,4
Inwestycyjne – Investment credits	28,8	29,9	30,5	28,7	27,1
Pozostałe – Other credits	17,0	18,2	17,5	17,1	16,3
Struktura kredytów dla gospodarstw domowych Structure of credits to households					
Kredyty dla gospodarstw domowych Credits to households	100	100	100	100	100
Konsumpcyjne – Consumers credits	35,3	31,2	28,3	28,8	29,8
Mieszkaniowe – Housing credits	7,9	8,9	11,4	12,6	13,6
Inwestycyjne – Investment credits	35,7	37,2	38,3	36,7	35,4
Pozostałe – Other credits	21,1	22,6	22,0	21,8	21,3

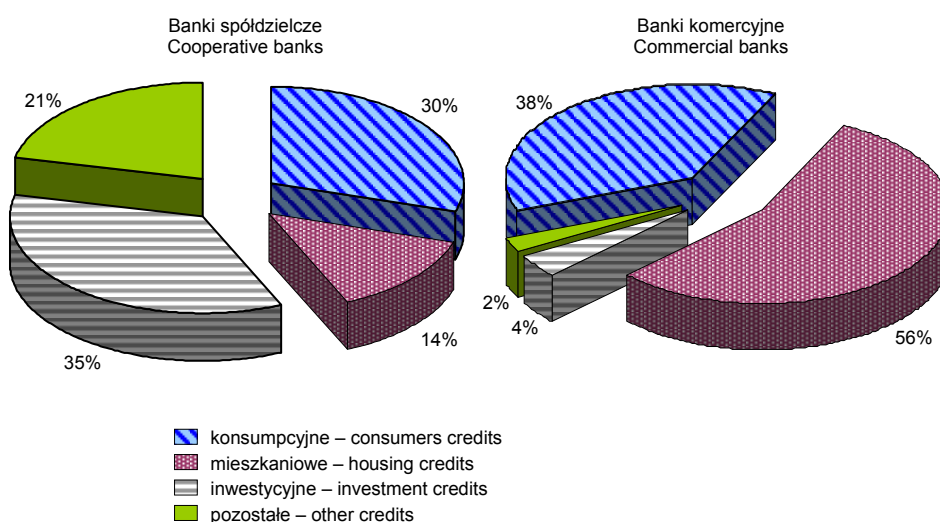
Źródło: obliczenia własne na podstawie danych KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].  
Source: authors' own calculations based on KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].

Spoglądając na strukturę kredytów udzielanych przez banki spółdzielcze w porównaniu z bankami komercyjnymi w 2009 roku (rys. 2) można zauważyć, że ich działalność w zakresie kredytów mieszkaniowych jest niewielka – kredyty mieszkaniowe udzielane przez banki spółdzielcze stanowiły zaledwie 14% ogółu udzielonych przez nie kredytów, co jasno pokazuje, że nie są one dla banków spółdzielczych głównym obszarem działalności. Zupełnie inaczej sytuacja wygląda w przypadku banków komercyjnych, gdzie kredyty mieszkaniowe są najważniejszym produktem i stanowią aż 56% kwoty udzielanych kredytów. W 2009 roku stan zadłużenia w bankach spółdzielczych z kredytów mieszkaniowych wyniósł 3,76 mld zł, co oznacza ponad trzykrotny wzrost w stosunku do 2005 roku, w którym udzielono kredytów na kwotę niespełna 1,2 mld zł. Jeżeli chodzi o banki komercyjne, to do 2009 roku udzieliły one kredytów mieszkaniowych na sumę ponad 200 mld zł, co jasno obrazuje dysproporcje pomiędzy bankami spółdzielczym i komercyjnymi w tym zakresie (tab. 4).

Tabela 4. Kredyty mieszkaniowe udzielane przez banki (mln zł)  
Table 4. Housing credits by banks (million PLN)

Wyszczególnienie Specification	2005	2006	2007	2008	2009
Banki Spółdzielcze Cooperative banks	1 184	1 629	2 517	3 156	3 760
Banki Komercyjne Commercial banks	49 454	76 043	112 020	180 009	200 138

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].  
Source: authors' own calculations based on KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].



Rys. 2. Struktura kredytów udzielanych przez banki spółdzielcze i komercyjne gospodarstwom domowym w 2009 roku

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].

Fig. 2. Structure of cooperative and commercial banks credits to households (2009)

Source: authors' own calculations based on KNF [Raport o sytuacji banków... 2009].

## PODSUMOWANIE

Od 2005 roku można zauważyć w Polsce swoisty „boom” mieszkaniowy – zwiększyło się nie tylko zainteresowanie nieruchomościami wśród konsumentów, lecz także nastąpił istotny wzrost ich cen oraz zwiększyło się znaczenie banków we współfinansowaniu nabycia nieruchomości. Badania wykazują, że klienci, szukając możliwości finansowania nieruchomości przez banki, zdecydowanie częściej udają się do banków komercyjnych niż banków spółdzielczych, których działalność w tym zakresie, co



prawda rozwija się, ale jest wciąż niewielka w porównaniu z bankami komercyjnymi. Wynika to bardzo często z braku konkurencyjnej oferty w zakresie kredytów hipotecznych oferowanych przez banki spółdzielcze, a także z niewystarczającego wciąż poziomu informowania klienta o produktach oferowanych przez banki spółdzielcze. Pewnej szansy dla banków spółdzielczych na większy udział w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych można się dopatrywać w udziale banków spółdzielczych w rządowym programie „Rodzina na swoim”<sup>2</sup>, który daje młodym ludziom szansę na obniżenie kosztów kredytu. Szansą jest również to, że liczba gospodarstw domowych w Polsce wciąż przewyższa liczbę istniejących mieszkań.

## LITERATURA

- Banki spółdzielcze w Polsce. 2006. Narodowy Bank Polski.  
Dobosiewicz Z., 2007. Kredyty i gwarancje bankowe. PWN, Warszawa.  
Dobosiewicz Z., 2007. Wprowadzenie do finansów i bankowości. PWN, Warszawa.  
Instytut Bankowości Spółdzielczej, [www.ibs.edu.pl](http://www.ibs.edu.pl).  
Krzczykowski K., 1939. Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich. Związek Miast Polskich, Warszawa.  
Rachunki narodowe. 2009. GUS, Warszawa.  
Raport o sytuacji banków w 2007 roku. 2008. Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa.  
Raport o sytuacji banków w 2008 roku. 2009. Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa.  
Raport o sytuacji banków w 2009 roku. 2010. Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa.  
Ustawa z dnia 7 grudnia 2000 roku o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających. 2000. Dz. U. Nr 119.  
[www.rodzinaswoim.pl](http://www.rodzinaswoim.pl).

## THE SHARE OF COOPERATIVE BANKS IN CREDITING OF RESIDENTIAL REAL ESTATES

**Summary.** Changes on the market of housing credits in 2005-2009 are depicted in this article, as well as presentation of actions of cooperative banks in the sphere of giving credits to non-financial sector, especially housing credits. This work is an attempt of estimation of the role of cooperative banks in comparison with commercial banks.

**Key words:** cooperative bank, housing credit, mortgage credit

*Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 28.09.2010*

*Do cytowania – For citation: Kozera A., Kozera C., 2010. Rola banków spółdzielczych w kredytowaniu nieruchomości mieszkaniowych. J. Agribus. Rural Dev. 3(17), 57-65.*

---

<sup>2</sup> Patrz: [www.rodzinaswoim.pl](http://www.rodzinaswoim.pl).