

DYNAMIKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI A OKREŚLANIE RYZYKA KREDYTOWEGO*

Justyna Mołdoch

Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

Streszczenie: Zamysłem poniższego opracowania jest wskazanie na kwestię bezpieczeństwa banków finansujących, poprzez udzielanie kredytów, działania na rynku nieruchomości. Negatywne skutki recesji w branży nieruchomości odczuwalne są w sektorze bankowym, przy czym intensywność problemu zależna jest od tego, jak bardzo ryzykownie rozporządzano kredytami tuż przed przesileniem. Poza standardowymi prawami rządzącymi segmentem bankowym, aktywność na przedmiotowym rynku generuje konieczność identyfikacji przez kredytodawców danego środowiska i ryzyka z nim związanego. Wynika stąd, iż jedną z możliwości zabezpieczenia się przed stratą aktywów jest dokładne rozpoznanie skłonności rynku i ustawiczne monitorowanie napływających z niego informacji.

Warto zauważyć, że baza realizowanych kredytów hipotecznych jest źródłem ważnych informacji w kwestii efektywności spłat. Na ich podstawie można wyciągać wnioski co do słuszności określanych warunków kredytowania. Można również oszacować prawdopodobieństwo niespłacenia zaciągniętych kredytów. Określone przez bank ryzyko kredytowe zabezpieczanych wierzytelności hipotecznych ściśle zależy od możliwości potencjalnych kredytobiorców, ale też od wartości nieruchomości. Ważne jest więc, aby trafnie określać zdolność kredytową w bieżącej sytuacji gospodarczej, jak również właściwie oszacować wartość rynkową nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie banku.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, wartość nieruchomości, kredyt hipoteczny

RYNEK NIERUCHOMOŚCI A GEODEZJA

Na wstępie wyjaśnię zależność poniższych rozważań z problemami geodezji i kartografii. Pod hasłem *geodezja i kartografia* kryją się między innymi takie zagadnienia jak:

- metody i przyrządy do pomiarów geodezyjnych,
- odwzorowania kartograficzne, układy odniesienia, geodezja satelitarna,
- metody wyznaczania stanu przemieszczeń i odkształceń obiektów,
- Systemy Informacji Geograficznej, Systemy Informacji o Terenie, Systemy Katastralne.

*Opracowano w ramach badań statutowych nr 11.11.150.006 Katedry Geomatyki, AGH Kraków

Jednak nie można zapominać o tak istotnym zagadnieniu, jakim są geodezyjne procedury na potrzeby gospodarki nieruchomościami. To one – realizowane przez geodetów – umożliwiają ciągłe aktualizowanie danych o zmieniającym się stanie zagospodarowania terenu i planowanie zmian przestrzennych na przyszłość. Nierozzerwalnie wiąże się to ze wzrastającą liczbą inwestycji budowlanych tak mieszkaniowych, przemysłowych jak i komunikacyjnych. Te z kolei pociągają za sobą konsekwencje finansowe. Nieliczni tylko inwestorzy pokrywają wszystkie koszty swych przedsięwzięć samodzielnie. Zdecydowana większość korzysta z bogatej oferty banków proponujących kredyty na „niezwykle atrakcyjnych” warunkach. W tym właśnie momencie okazuje się być niezbędną profesją rzeczoznawcy majątkowego szacującego wartość przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego. Nikt bowiem, poza rzeczoznawcą, nie jest w stanie określić wartości nieruchomości przy uwzględnieniu tak wielu czynników sprzężonych z rynkiem nieruchomości, z jednoczesnym uwzględnieniem aspektów prawnych i formalnych. Mowa oczywiście o metodyce i systemach wyceny nieruchomości, ale też o podstawach prawnych i standardach obowiązujących w tej dziedzinie. Okazuje się natomiast, że najlepszymi rzeczoznawcami są właśnie geodeci – wprawni nie tylko od strony technicznej, ale zaznajomieni na polu formalnym i doskonale zorientowani w sferze prawnej nieruchomości. Można na tej podstawie wysnuć wniosek, iż zawód rzeczoznawcy majątkowego i samo szacowanie wartości nieruchomości jest głęboko zakorzenione w geodezji, między innymi poprzez aspekt prawny.

OBLICZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W przedmiotowych rozważaniach podejmuję problematykę wyceny nieruchomości na potrzeby określania ryzyka kredytowego wierzycelności hipotecznych. Pojęciem podstawowym, a zarazem źródłem problemu jest oczywiście rynek nieruchomości. W aspekcie najpowszechniejszym, ekonomicznym jest to ogół zależności wymiany towarów i usług za określoną cenę, pomiędzy sprzedającymi a kupującymi. Skupia producentów (odpowiedzialnych za podaż) i konsumentów (kształtujących popyt na określone towary lub usługi) dążących do dokonania transakcji za ustaloną cenę. Rynek nieruchomości charakteryzuje się tym, że przedmiot obrotu nie zmienia swej lokalizacji, dochodzi natomiast do transferu praw i obowiązków związanych z nieruchomością, między zbywającym a nabywcą. Z obserwacji można wywnioskować, iż nie rozwija się on w sposób równomierny i jest dość nieefektywny.

Jedną z cech typowych dla rynku nieruchomości, istotnych z punktu widzenia tego opracowania, jest powtarzalność procesów na nim zachodzących. Po czasie stagnacji i zastoju obserwujemy zazwyczaj wzrost dynamiki. Czynnikiem ograniczającym rynek jest mała elastyczność podaży w stosunku do popytu – w takiej sytuacji trudno o zrównoważony poziom cen. Przy zdecydowanym wzroście popytu ceny nieruchomości rosną równie szybko, a podaż wolniej dąży do zaspokojenia potrzeb nabywców. Z kolei, gdy wielkość popytu spada, w podobnym tempie zmniejsza się również podaż, natomiast ceny maleją znacznie wolniej. W czasie dobrej koniunktury gospodarczej liczba kontrahentów na rynku nieruchomości z roku na rok wzrasta – korzystają na tym banki finansujące przedsięwzięcia, a kredytobiorcy usatysfakcjonowani niskim oprocentowaniem rat odliczają spokojnie kolejne lata do spłaty należności. Raz na jakiś czas, niestety, załamują się

ceny na rynku nieruchomości. Jeżeli kryzys rozprzestrzenia się na inne sektory gospodarki, to w pewnym momencie również banki przestają być wypłacalne. Taką sytuację obserwujemy dziś, ale do podobnych dochodziło już wcześniej, w różnych częściach świata. Oczywiście przebieg każdego kryzysu zależy od całej palety czynników właściwych dla danego kraju.

Przykłady kryzysów bankowych w USA, Japonii, Hiszpanii, Norwegii, Finlandii i Szwecji, o których pisze M. Iwanicz-Drozdowska [2004], ukazują nam pewną zależność: dobra koniunktura gospodarcza przyczynia się do deregulacji restrykcji w zakresie finansowania rynku nieruchomości, co z kolei wywołuje progres na przedmiotowym rynku. Ten przesadny, niestety nie weryfikowany rzetelnym podejściem optymizm, okazuje się w konsekwencji być zgubnym. Okres bezpieczeństwa pieniężnego i beztronski zwykle, wcześniej lub później, kończy się załamaniem cen na rynku nieruchomości – przez większość jego uczestników, niestety, nie przewidzianym. Banki, które w dużym stopniu zaangażowane były w finansowanie nieruchomości, utraciły bufor bezpieczeństwa. Wynika stąd jasny wniosek: dekonunktura z rynku nieruchomości przenosi się na sektor bankowy. Nasilenie problemu jest tym większe, im więcej środków wykorzystano na kredytowanie, ale uzależnione jest również od jakości zarządzania ryzykiem w okresie poprzedzającym załamanie. Bezpieczeństwo banku, o którym mowa, identyfikowane jest w tym przypadku z jego wypłacalnością (gdy wartość zobowiązań jest mniejsza od wartości aktywów), która może być określana jako stopień pokrycia podejmowanego ryzyka z funduszy własnych banku. W przywołanym artykule, na podstawie przeprowadzonych analiz i wyników przytoczonych badań, autorka formułuje trzy konkretne wnioski:

- Aktywność kredytowa banków ściśle zależy od zmian realnego PKB i cen nieruchomości (dobra koniunktura i rosnący popyt powodują zwiększenie akcji kredytowej / dekonunktura na rynku zmniejsza akcję kredytową i wyniki finansowe banków (spłacalność kredytów)).
- Przychylna kredytobiorcom polityka banków sprzyja późniejszemu powstawaniu strat (zbyt liberalna ocena zdolności kredytowej).
- Finansowane przez bank nieruchomości stanowią znaczną część jego portfela zabezpieczeń, dlatego niezbędne są wiarygodne i rzetelne wyceny ich wartości.

Wobec powyższego, ważne jest, aby banki w okresie dobrej koniunktury rzetelnie i z rozwagą zarządzały ryzykiem, a udzielając kredytów, właściwie odróżniały potencjalnych kredytobiorców „dobrych” od „złych”.

OBSERWACJA SYTUACJI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI I WYCIĄGANIE WNIOSKÓW

Poza standardowymi prawami rządzącymi segmentem bankowym aktywność na rynku nieruchomości generuje konieczność identyfikacji przez kredytodawców tego środowiska i ryzyka z nim związanego. Wynika stąd, iż jedną z możliwości zabezpieczenia się przed utratą aktywów jest dokładne rozpoznanie skłonności rynku i ustawiczne monitorowanie napływających z niego informacji.

Rozwój rynku nieruchomości nie jest procesem przebiegającym równomiernie. Warunkuje go przede wszystkim ogólny stan gospodarki w kraju, jak również cykl rozwojowy na rynku nieruchomości. Łatwo stwierdzić, że większą dynamikę rynku obserwujemy

w dużych aglomeracjach miejskich, w których liczba nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych jest znacznie większa niż w małych miastach i na terenach wiejskich. Trzeba jednak pamiętać, że większa dynamika rynku wiąże się z większym ryzykiem finansowania nieruchomości przez banki. Na ogólny stan rynku nieruchomości mają wpływ również czynniki makroekonomiczne. Otoczenie gospodarcze oddziałujące na przedmiotowy rynek tworzą m.in. elementy:

- ekonomiczne (wartość nabywca pieniądza, inflacja, wysokość stóp procentowych, oprocentowanie kredytów, stopa bezrobocia, wysokość dochodów, itp.);
- demograficzne (struktura społeczeństwa, migracje, przyrost naturalny);
- kulturalno-oświatowe (poziom wykształcenia, system wartości, moda);
- polityczne (uregulowania prawne w zakresie obrotu nieruchomościami, przepisów podatkowych, rozwoju rynków lokalnych, dofinansowania do kredytów).

Wymierne wielkości, które mówią nam o tym, na którym etapie cyklu rozwojowego obecnie znajduje się rynek nieruchomości – to popyt i podaż. Są one odzwierciedleniem ogółu sytuacji i zdarzeń rynkowych. Czynniki kształtujące popyt (zapotrzebowanie na nieruchomości pochodzące od developera, z istniejącego zasobu oraz odremontowane i zmodernizowane) to:

- dochody (własne, transfery, kredyty),
- ceny (czynsze, ceny na rynku pierwotnym),
- preferencje uczestników rynku:
 - model konsumpcji,
 - styl życia,
 - poziom zaspokojenia potrzeb: wielkość i jakość zasobu mieszkaniowego, migracje zewnętrzne i wewnętrzne, czynniki demograficzne (przyrost naturalny, przyrost gospodarstw domowych).

Zmiany poziomu popytu na nieruchomości są jednym z najważniejszych czynników ryzyka w sektorze bankowym. Narażony jest przede wszystkim dział kredytów hipotecznych i projektów developerskich.

Z kolei elementy wpływające na kształtowanie podaży to:

- istniejący zasób,
- remonty, modernizacje,
- ubytki, zmiany przeznaczenia,
- inwestycje developerskie – nowe budownictwo.

W związku ze zwiększoną ostatnimi laty dostępnością kredytów hipotecznych należy również wskazać na czynniki kształtujące zapotrzebowanie na ten rodzaj finansowania nieruchomości:

- popyt mieszkaniowy,
- zasoby gotówkowe,
- dochody bieżące i przewidywane,
- cena kredytu i jego dostępność (wkład własny, skłonność do zadłużania się, stopy procentowe realne i nominalne, wymogi ostrożnościowe banków, formuły spłaty).

Cykliczność zdarzeń na rynkach nieruchomości jest obserwowana od dawna, a duże wstrząsy tego sektora mają miejsce zazwyczaj raz na pokolenie [Reksa 2007]. Doświadczenie jednak pokazuje, że świadomość tego nie zawsze wystarcza, aby przewidzieć i zabezpieczyć się przed zagrażającym kryzysem. Konsekwencją niepomysłnych zmian na rynku nieruchomości jest zazwyczaj zaostrzenie warunków ostrożnościowych

przez banki, co z kolei powoduje uszczuplenie kapitału kredytowego i zahamowanie popytu. Jak się okazuje, jest to najszybsza droga do pogłębienia sytuacji kryzysowej. Negatywne konsekwencje niesie ze sobą również nadmierne i optymistyczne ocena projektów inwestycyjnych nieuwzględniająca niebezpieczeństw pochodzących z otoczenia rynku nieruchomości, a wpływających na generowane przez nie dochody. Zagrożenie dla sektora bankowego stanowi także wygórowana wycena nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia udzielanych kredytów. Pejoratywne skutki powoduje jednocześnie przesadne rozluźnienie polityki kredytowej banków zarówno w zakresie wyceny, jak i ustalania możliwości kredytowych potencjalnych klientów. Przy monitorowaniu sytuacji na rynku należy zwrócić szczególną uwagę również na zmieniające się kursy walut, co ma duże znaczenie dla realizacji tzw. kredytów walutowych.

OKREŚLANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNYCH

Realizowanie kredytów hipotecznych odbywa się na podstawie określenia wartości zabezpieczenia wierzytelności banku. Powszechnie stosowana praktyka w tym zakresie przewidywała, do niedawna, oszacowanie wartości nieruchomości tuż przed udzieleniem kredytu, bez późniejszych aktualizacji. Wzrost dynamiki na rynku nieruchomości i związana z tym większa dostępność ofert finansowania nieruchomości przez banki wymusiły jednak weryfikację zasad tej wyceny. Coraz częściej wartość nieruchomości określa się w ustalonym interwale czasowym. Jak wskazuje w swoim opracowaniu Czaja [2004], poziom wartości rynkowej warunkowany jest przez:

- stan rynku w danym interwale czasowym – determinowany przez aktualne ceny transakcyjne lub ofertowe oraz szacowane wartości rynkowe nieruchomości;
- atrybuty cenotwórcze nieruchomości w rozważanej bazie – opisane za pomocą skal.

Tak jak stan rynku ulega zmianie wskutek upływu czasu, tak i wartość atrybutów opisujących rynek lokalny może z tego tytułu ulec modyfikacji. Ważne jest więc, aby w ustalonych interwałach czasowych, dla określenia aktualnej wartości rynkowej, przyjmować atrybuty istotne cenotwórczo dla indywidualnych grup nieruchomości. Ponadto przedmiotowa wartość powinna być szacowana w przedziałach ufności dla przyjętego poziomu istotności. Ma to znaczenie dla określania udziału własnego kredytobiorcy i wyznaczania parametrów efektywności kredytowania – najkorzystniej dla bezpieczeństwa banku byłoby wówczas posłużyć się minimalną wartością rynkową z ustalonego przedziału ufności. Rzeczoznawca majątkowy wyceniając nieruchomość, może posłużyć się jedną z metod wybraną spośród wielu sklasyfikowanych w trzech podejściach wyceny. Poniżej przedstawiono etapy wyceny nieruchomości metodą porównywania parami mieszczącą się w podejściu porównawczym.

1. Opis nieruchomości wycenianej w zakresie lokalizacji, zagospodarowania terenu, stanu prawnego;
2. Wybór nieruchomości o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego;
3. Korekta cen transakcyjnych z tytułu przesunięcia daty transakcji względem daty wyceny;

4. Wybór atrybutów (cech), które mają istotny wpływ na zmienność cen nieruchomości, oraz wyskalowanie ich jakości;
5. Opisanie nieruchomości wycenianej za pomocą wyskalowanych atrybutów;
6. Wybór do porównań bazy co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem opisujących je atrybutów do nieruchomości wycenianej;
7. Wyznaczenie w bazie do porównania skrajnych cen nieruchomości i określenie ich maksymalnej różnicy;
8. Określenie udziałów wagowych poszczególnych atrybutów w wyjaśnianiu zmienności cen nieruchomości w analizowanej bazie do porównania;
9. Obliczenie udziałów kwotowych dla poszczególnych atrybutów – rozłożenie maksymalnej różnicy cen z bazy do porównania na udziały wagowe poszczególnych atrybutów;
10. Ustalenie maksymalnych przedziałów zmienności dla poszczególnych atrybutów (w bazie do porównania) – różnice ekstremalnych wartości atrybutów;
11. Obliczenie udziałów kwotowych przypadających na jednostkę każdego atrybutu;
12. Obliczenie wartości poprawek korygujących dla różniących się atrybutów – iloczyn jednostkowych udziałów atrybutów i ich różnic;
13. Obliczenie sumy poprawek korygujących ze wszystkich atrybutów dla poszczególnych nieruchomości porównywanych;
14. Obliczenie jednostkowej wartości szacowanej nieruchomości z pojedynczych par – suma ceny nieruchomości z bazy i poprawek korygujących;
15. Obliczenie przeciętnej jednostkowej wartości nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub ważonej z wyników uzyskanych wcześniej z poszczególnych par;
16. Obliczenie rynkowej wartości nieruchomości wycenianej.

EFEKTYWNOŚĆ SPŁAT ZACIĄGNIĘTYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Powodzenie procedury przyznawania kredytu hipotecznego uzależnione jest m.in. od wielkości wkładu własnego potencjalnego klienta banku. Udział własny w finansowaniu nieruchomości jest różnicą wartości rynkowej tej nieruchomości i sumy niespłaconych rat ustalonego kredytu [Czaja 2004], określonych z uwzględnieniem interwału czasowego. Wynika stąd, że udział własny kredytobiorcy jest zależny od upływu czasu, a co za tym idzie, sumę niespłaconych rat kredytu możemy ustalić w dowolnie wybranym momencie czasowym, dla danej umowy kredytowej. Dodatkowo, jak wskazuje autor opracowania, należy zwrócić uwagę, aby wkład własny kredytobiorcy, określane w różnych interwałach czasowych, nie był mniejszy od kosztów sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Przedstawiona powyżej metoda nadzorowania i ewentualnej korekty zasad wypełniania poszczególnych umów kredytowych pozwala bankom na większą kontrolę nad ich realizacją oraz na zabezpieczenie się przed konsekwencjami nagłych załamań na rynku.

Warto zauważyć, że baza realizowanych kredytów hipotecznych może być źródłem ważnych informacji w kwestii efektywności spłat. Na ich podstawie można również wyciągać wnioski co do słuszności określanych przez kredytodawców warunków finansowania nieruchomości. Czynniki jakie mogą mieć wpływ na wstrzymanie spłat rat kredytowych, to:

- niekorzystnie przyjęta przez bank wartość współczynnika *kredytu do wartości* bądź współczynnika *udziału własnego do wartości*;
- nierzetelna wycena nieruchomości, która powoduje przyjęcie przez bank wartości zabezpieczenia kredytu nieadekwatnej do rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości – tu znajduje zastosowanie szacowanie wartości rynkowej metodą przedziałową dla przyjętego poziomu ufności i wykorzystanie do zabezpieczenia wierzytelności minimalnej wartości z danego przedziału;
- negatywny udział własny kredytobiorcy spowodowany spadkiem wartości rynkowej nieruchomości;
- nieprzewidziane sytuacje losowe kredytobiorcy – zdarzenia związane z kondycją zdrowotną i finansową.

Sposób analizy wpływu przytoczonych czynników oraz weryfikacji hipotez szczegółowo zaprezentowano w opracowaniu [Czaja 2004]. Należy zaznaczyć, że takie rozpatrzenie zarówno stanu rynku, jak i indywidualnej sytuacji potencjalnego kredytobiorcy przyczyniłoby się do zmniejszenia ryzyka niespłacania kredytów, czyli zwiększyłoby bezpieczeństwo banków w tym zakresie. Innymi słowy, podniosłaby się efektywność spłat zaciągniętych zobowiązań.

WNIOSKI

Oferta finansowania rynku nieruchomości przez banki jeszcze kilka lat temu nie znajdowała wielu zwolenników. Dziś jednak jest to jeden z podstawowych sposobów na zakup nieruchomości. Sytuacja na rynku nabrała tempa, ewoluowała mentalność społeczeństwa, a przede wszystkim usprawniono/zmodyfikowano procedury udzielania kredytów. Można powiedzieć, że dostosowano je do rosnących potrzeb potencjalnych klientów. Nie byłoby w tym nic złego, gdyby nie przesadna liberalizacja wymagań i zbyt przychylna kredytobiorcom polityka banków. Ryzyko kredytowe zabezpieczanych wierzytelności hipotecznych ściśle wiąże się z możliwościami potencjalnych kredytobiorców, ale też zależy od szacowanej wartości rynkowej nieruchomości. Ważne jest więc, aby ze szczególną uwagą określać zdolność kredytową w bieżącej sytuacji gospodarczej, jak również właściwie szacować wartość rynkową zabezpieczenia banku.

Niekorzystnie może również wpłynąć zbyt duży udział zabezpieczeń hipotecznych w całym portfelu kredytowym banku. Aby uniknąć przynajmniej części skutków kryzysu, warto pamiętać, że istnieje opcja aktualizacji warunków spłat. Taką możliwość daje nam ustalenie udziału własnego kredytobiorcy w finansowaniu nieruchomości, które z kolei jest ściśle zależne od zmian wartości rynkowej nieruchomości w przyjętym interwale czasowym. Z udziałem własnym kredytobiorcy jest więc powiązana efektywność spłat rat kredytów hipotecznych.

Banki powinny również zważać na dynamikę rynku nieruchomości i jej uwarunkowania. Zmiany zachodzące w otoczeniu przedmiotowego rynku mogą bowiem przyczynić się do zdarzeń (np. spadek popytu na nieruchomości) istotnych dla ich polityki. Wnioski i naukę należałoby wyciągać również z przeszłości. Cykliczność rynku nieruchomości pozwala bowiem na zaobserwowanie zdarzeń i sytuacji, szczególnie tych, które odcisnęły się negatywnie na stanie gospodarki jak i w pamięci ludzi.

PIŚMIENNICTWO

- Czaja J., 2004. „Statystyczne metody określania wartości zabezpieczenia wierzytelności hipotecznych” Ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych modelowanie i zarządzanie, Związek Banków Polskich, Warszawa.
- Czaja J., Parzych P., 2007. „Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny”, Stowarzyszenie Naukowe im. Stanisława Staszica, Kraków.
- Dąbrowski J., 2008. „Wyznaczenie obszaru badawczego dla potrzeb określenia bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w odniesieniu do wpływu atrybutów makroekonomicznych”, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.
- Iwonicz-Drozdowska M., 2004. „Znaczenie rynku nieruchomości dla bezpieczeństwa banków”, Ryzyko kredytowe wierzytelności hipotecznych, modelowanie i zarządzanie, Związek Banków Polskich, Warszawa.
- Nykiel L., 2006. „Wpływ metodologii wyceny, charakterystyki lokalnego rynku i rodzaju nieruchomości na ryzyko wartości nieruchomości w procesie ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego”, Fundacja na rzecz kredytu hipotecznego, Zeszyt hipoteczny 23/2006, Warszawa.
- Reksa Ł., 2007. „Kryzysy na rynkach nieruchomości a kryzysy bankowe”, Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.

REAL ESTATE MARKET DYNAMICS AND DETERMINATION OF CREDIT RISK

The purpose of this paper is to focus attention on the question of safety of banks that finance actions in the real estate market. Negative effects of recession in the real estate sector are reflected in the banking sector. The intensity of the problem depends greatly on the level of risk at which credits were managed just before the turning point. Apart from complying with the standard regulations governing the banking sector, the activity within the market in question spawns the necessity for creditors to identify a given environment and the related risk. Therefore, it can be concluded that one of the options of securing oneself against the loss of assets is to conduct a reliable market tendencies analysis and to continuously monitor information coming from this market. It should be noticed that mortgage loans are a great source of significant information on the issue of repayment efficiency. Based on this information one can formulate conclusions concerning the validity of crediting terms and conditions. One can also estimate the probability of non-payment of loans.

The credit risk associated with secured mortgage claims determined by banks strictly depends on capabilities of potential debtors, but also on the value of a property. It is therefore important that creditworthiness should be determined correctly in the current economic circumstances, and the market value of a mortgaged property should be accurately estimated.

Key words: real estate market, real estate value, mortgage loan

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 30.12.2009

Do cytowania – For citation: Mołdoch J., 2009. Dynamika rynku nieruchomości a określanie ryzyka kredytowego. *Acta Sci. Pol. Geod. Descr. Terr.*, 8(4), 31–38.