

Renata Papież (renata.papiez@uek.krakow.pl)

 <https://orcid.org/0000-0002-0239-4512>

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Kolegium Ekonomii, Finansów i Prawa

Kredytowanie sektora budowlanego przez banki komercyjne w Polsce

Construction sector lending by commercial banks in Poland

Streszczenie

Celem artykułu jest przeanalizowanie kredytowania sektora budowlanego w Polsce przez banki komercyjne, badając jego skalę i strukturę. W artykule omówiono wpływ sektora budowlanego na polską gospodarkę, znaczenie polityki klimatycznej i jej oddziaływanie na budownictwo, a także politykę kredytową banków w kontekście zrównoważonego rozwoju. Zidentyfikowany został wpływ polityki kredytowej banków na stabilność sektora bankowego oraz perspektywy i wyzwania związane z jego finansowaniem.

Słowa kluczowe: nieruchomości mieszkaniowa, nieruchomości komercyjna, kredyt na nieruchomości, polityka kredytowa banku, ryzyko kredytowe

Abstract

The aim of the article is to analyze the lending of the construction sector in Poland by commercial banks, examining its scale and structure. The article discusses the impact of the construction sector on the Polish economy, the importance of climate policy and its impact on construction, as well as the credit policy of banks in the context of sustainable development. The impact of banks' credit policy on the stability of the banking sector and the prospects and challenges related to its financing have been identified.

Keywords: residential property, commercial property, real estate loan, bank credit policy, credit risk

1. WPROWADZENIE

Sektor budowlany w Polsce jest jednym z kluczowych obszarów finansowania bankowego, a jego rozwój pozostaje ściśle powiązany z dostępnością kredytów zarówno dla inwestorów, jak i dla klientów indywidualnych, co wpływa na dynamikę rynku nieruchomości oraz ogólny wzrost gospodarczy kraju. W miarę jak banki komercyjne dostosowują swoje oferty kredytowe, pojawiają się nowe modele finansowania, które mają na celu wspieranie innowacyjnych projektów budowlanych oraz zrównoważonego rozwoju w sektorze. W odpowiedzi na rosnące potrzeby rynku instytucje finansowe wprowadzają programy wsparcia dla małych i średnich przedsiębiorstw budowlanych, co przyczynia się do zwiększenia konkurencyjności oraz efektywności branży. Zainteresowanie ekologicznymi rozwiązaniami budowlanymi skłania banki do oferowania korzystniejszych warunków kredytowych dla projektów związanych z zielonym budownictwem, co może przyczynić się do dalszej transformacji sektora. W kontekście tych zmian kluczowe staje się także zrozumienie roli regulacji prawnych oraz polityki rządowej w kształtowaniu stabilnego i sprzyjającego rozwojowi rynku nieruchomości. Ponadto w warunkach dynamicznych zmian w branży budowlanej istotne staje się również monitorowanie wpływu innowacji technologicznych na procesy finansowania oraz zarządzania projektami, mogące prowadzić do jeszcze większej efektywności i transparentności. Banki odgrywają istotną rolę w rozwoju rynku nieruchomości, nie tylko jako źródło finansowania, ale także jako partnerzy rządu w rozwoju strategii zrównoważonego rozwoju, które odpowiadają na potrzeby rynku oraz oczekiwania klientów. Zatem celem niniejszego opracowania stała się identyfikacja skali kredytowania sektora budownictwa przy założeniu, że odrębnie poddane zostaną ocenie portfel kredytu mieszkaniowego dla indywidualnych kredytobiorców oraz portfel kredytu na nieruchomości komercyjne. Zastosowana została metoda *desk research* przy wykorzystaniu podejścia deskryptywnego, gdzie popyt na kredyt na nieruchomości jest główną, choć nie jedyną determinantą dynamiki zmian portfela kredytowego. Wykorzystanie metody *desk research* umożliwił dostęp do danych ilościowych, udostępnionych przez NBP oraz Centrum AMRON.

2. WPŁYW SEKTORA BUDOWLANEGO NA POLSKĄ GOSPODARKĘ

Sektor budowlany odgrywa kluczową rolę w gospodarce Polski, przyczyniając się znacząco do wzrostu zatrudnienia i PKB (Godlewska-Dzioboń, 2013). Sektor budowlany ma wpływ nie tylko na wzrost gospodarczy, ale także na środowisko, co poddawane jest kontroli poprzez spełnianie norm środowiskowych, w efekcie której wymagane jest przejście na zrównoważone praktyki i ekologiczne finansowanie. Działanie to ma zasadnicze znaczenie dla ograniczenia wpływu sektora na środowisko i stwarza zarówno wyzwania, jak i możliwości bankom komercyjnym, które chcą dostosować swoją ekspozycję kredytową do celów polityki klimatycznej

(Laskowska, 2018). W związku z tym banki muszą opracować strategie oceny ryzyka klimatycznego oraz wprowadzić innowacyjne produkty finansowe, które wspierają zielone inwestycje i promują efektywność energetyczną w budownictwie (Birindelli i in., 2020). W miarę jak sektor budowlany ewoluuje, kluczowe staje się również zaangażowanie przedsiębiorców w edukację i szkolenia dla pracowników, aby zapewnić im dostęp do nauki umiejętności niezbędnych do wdrażania zrównoważonych rozwiązań oraz dostosowania się do zmieniających się regulacji (Pyka, Nocoń, 2021). Współpraca między bankami, deweloperami i rządem jest niezbędna do stworzenia ram regulacyjnych sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi oraz zachęcania do inwestycji w technologie niskoemisyjne (Kozar, 2022). Wspieranie innowacji w finansowaniu zrównoważonego rozwoju może również przyczynić się do zwiększenia konkurencyjności banków na rynku, umożliwiając im wyróżnienie się poprzez oferowanie produktów odpowiadających na rosnące potrzeby klientów poszukujących ekologicznych rozwiązań. Współpraca między sektorem publicznym a prywatnym będzie kluczowa w realizacji tych celów i umożliwi wymianę wiedzy oraz doświadczeń, co przyczyni się do tworzenia bardziej efektywnych rozwiązań i polityk.

3. ZAŁOŻENIA POLITYKI KLIMATYCZNEJ I ICH WPŁYW NA SEKTOR BUDOWLANY

Polityka klimatyczna opiera się na dążeniu do zrównoważonego rozwoju, ograniczeniu emisji gazów cieplarnianych oraz promowaniu odnawialnych źródeł energii jako kluczowych elementów walki ze zmianami klimatycznymi (Scrase i in., 2009). W ramach tych założeń istotne jest również wprowadzenie regulacji prawnych oraz wsparcie finansowe dla innowacyjnych technologii, które mogą przyczynić się do efektywnego zarządzania zasobami naturalnymi (Pittel, van der Ploeg, Withagen, 2014). Ważnym aspektem polityki klimatycznej jest także zaangażowanie społeczności lokalnych oraz edukacja obywateli na temat wpływu ich działań na środowisko, co może prowadzić do bardziej świadomego stylu życia i większej odpowiedzialności ekologicznej (Helm, 2008). W tym kontekście kluczowe jest również międzynarodowe współdziałanie, które umożliwia wymianę doświadczeń i najlepszych praktyk w zakresie ochrony środowiska oraz adaptacji do zmian klimatycznych. Współpraca ta może przyczynić się do wypracowania wspólnych strategii, które będą skuteczniejsze w walce z globalnymi problemami ekologicznymi i promowaniu zrównoważonego rozwoju na całym świecie. Konieczne jest również wprowadzenie mechanizmów monitorowania i oceny skuteczności tych działań, aby zapewnić ich długoterminową efektywność oraz dostosowywanie strategii do zmieniających się warunków środowiskowych. Wszystkie te działania powinny być wspierane przez odpowiednie polityki rządowe oraz zaangażowanie sektora prywatnego, które razem mogą stworzyć solidne podstawy dla zrównoważonego rozwoju i ochrony naszej planety (Ott, 2001). Współpraca między państwami, organizacjami pozarządowymi oraz sektorem prywatnym jest istotna do osiągnięcia ambitnych celów ekologicznych UE,

takich jak zerowa emisja netto gazów cieplarnianych do 2050 r., objęcie ochroną ścisłą 30% obszarów lądowych i morskich UE, redukcja przedwczesnych zgonów z powodu zanieczyszczenia powietrza o 55% do 2030 r., i budowania przyszłości, w której harmonijnie współistnieją rozwój gospodarczy i ochrona środowiska.

Budownictwo stało się kluczowym obszarem gospodarki, z punktu widzenia wdrażania założeń polityki klimatycznej. W związku z tym inwestycje w zielone technologie oraz budownictwo ekologiczne stają się nie tylko priorytetem, ale również sposobem na zmniejszenie śladu węglowego i promowanie efektywności energetycznej.

Założenia i wpływ polityki klimatycznej na sektor budowlany będą miały istotne znaczenie w kształtowaniu przyszłości branży, wpływając na standardy budownictwa oraz innowacje w zakresie materiałów i technologii. W miarę jak branża budowlana będzie dostosowywać się do tych wyzwań, pojawią się nowe możliwości dla przedsiębiorstw, które zainwestują w technologie przyjazne środowisku oraz praktyki zrównoważonego rozwoju, co może prowadzić do długoterminowych oszczędności i zwiększenia konkurencyjności na rynku. Wzrost świadomości ekologicznej wśród konsumentów oraz regulacje rządowe mogą również skłonić firmy do poszukiwania innowacyjnych rozwiązań, które nie tylko będą korzystne dla środowiska, ale także przyniosą korzyści ekonomiczne. W odpowiedzi na te zmiany wiele firm zaczyna integrować zrównoważone praktyki w swoich procesach projektowych i budowlanych, co nie tylko przyczynia się do ochrony środowiska, ale także zwiększa ich reputację w oczach klientów. W miarę postępu w tej dziedzinie przedsiębiorstwa mogą również odkrywać nowe rynki zbytu dla ekologicznych materiałów, co sprzyja dalszemu rozwojowi branży budowlanej. Inwestycje w technologie ekologiczne mogą także prowadzić do tworzenia nowych miejsc pracy, co przyczyni się do wzrostu gospodarczego i poprawy jakości życia w lokalnych społecznościach. W miarę jak coraz więcej firm podejmuje te działania, ważne stają się również wspieranie inicjatyw rządowych oraz edukacja społeczeństwa na temat korzyści płynących z zielonego budownictwa. Współpraca między sektorem publicznym a prywatnym może przyczynić się do rozwoju innowacyjnych rozwiązań, które będą odpowiadały na rosnące potrzeby zrównoważonego rozwoju. W ten sposób zrównoważony rozwój staje się nie tylko obowiązkiem moralnym, ale także strategiczną przewagą konkurencyjną dla firm, które pragną dostosować się do zmieniających się oczekiwań rynku i konsumentów. Wprowadzenie zrównoważonych praktyk budowlanych nie tylko przynosi korzyści środowiskowe, ale także wpływa na zwiększenie efektywności energetycznej oraz obniżenie kosztów eksploatacji budynków. W rezultacie przedsiębiorstwa mogą nie tylko przyczynić się do ochrony środowiska, ale także zyskać lojalność klientów, którzy coraz częściej preferują produkty i usługi zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Zrównoważone budownictwo staje się więc kluczowym elementem strategii rozwoju dla wielu branż, a jego wdrażanie może prowadzić do innowacji technologicznych oraz poprawy jakości życia w miastach.

4. POLITYKA KREDYTOWA BANKÓW KOMERCYJNYCH W POLSCE

Struktura portfela kredytowego sektora bankowego w Polsce odzwierciedla szeroki i różnorodny zakres działalności kredytowej, co przyczynia się do ogólnej stabilności i wzrostu gospodarki. W ostatnich latach obserwuje się rosnące zainteresowanie kredytami zielonymi, które wspierają projekty związane z ochroną środowiska i zrównoważonym rozwojem (Tyrowicz, 2017). Zwiększenie udziału kredytów zielonych w portfelach bankowych jako instrumentu finansowania może przyczynić się do transformacji energetycznej kraju oraz realizacji celów klimatycznych, co staje się kluczowym elementem strategii wielu instytucji finansowych (Skuza, Modzelewska, 2020). Zrównoważony rozwój sektora bankowego w Polsce staje się coraz bardziej istotny, a instytucje finansowe zaczynają wdrażać innowacyjne rozwiązania, które promują odpowiedzialne podejście do udzielania kredytów oraz inwestycji. W miarę jak banki dostosowują swoje strategie do zmieniających się potrzeb rynku, istotne staje się także zwiększenie edukacji finansowej w społeczeństwie, aby klienci mogli podejmować świadome decyzje dotyczące zrównoważonego finansowania (Kosztowniak, 2023).

Wzrost świadomości ekologicznej wśród klientów banków oraz rosnące oczekiwania dotyczące odpowiedzialności społecznej firm stają się kluczowymi czynnikami wpływającymi na rozwój oferty kredytów zielonych. W odpowiedzi na oczekiwania interesariuszy, tj. akcjonariuszy banków, oraz KNF jako organu nadzoru finansowego wiele banków wprowadza programy wsparcia dla projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii oraz efektywnością energetyczną, co sprzyja nie tylko ochronie środowiska, ale także stymuluje lokalny rozwój. W miarę jak te inicjatywy zyskują na popularności, instytucje finansowe zaczynają dostrzegać korzyści płynące z inwestowania w projekty proekologiczne, co może prowadzić do długoterminowej stabilności i wzrostu portfela ich klientów. Zwiększona konkurencja na rynku kredytów zielonych sprawia, że banki są zmuszone do innowacji i dostosowywania swoich produktów, aby lepiej odpowiadały na potrzeby świadomych ekologicznie konsumentów. W związku z tym wiele instytucji finansowych podejmuje działania mające na celu edukację klientów na temat korzyści płynących z wyboru zielonych produktów kredytowych oraz promowanie zrównoważonego rozwoju jako wartości dodanej do ich oferty. Wspieranie takich inicjatyw może przyczynić się do zwiększenia odpowiedzialności społecznej przedsiębiorstw, co w dłuższej perspektywie wpływa na poprawę reputacji instytucji finansowych oraz ich relacji z klientami.

Rola sektora bankowego w finansowaniu sektora budowlanego była i jest nadal znacząca. W miarę jak rośnie zapotrzebowanie na zrównoważone budownictwo, banki zaczynają dostosowywać swoje strategie finansowe, aby wspierać projekty ekologiczne, które przyczyniają się do redukcji emisji CO₂ i oszczędności energii. Rodzaje inwestycji budowlanych, finansowanych przez banki, obejmują różnorodne projekty, takie jak budownictwo pasywne, instalacje odnawialnych źródeł energii oraz modernizację istniejących obiektów w celu zwiększenia ich efektywności energetycznej. Podczas postępu technologicznego i rosnącej

świadości ekologicznej banki stają się coraz bardziej skłonne do współpracy z deweloperami w zakresie innowacyjnych rozwiązań finansowych, które mogą przyspieszyć rozwój zielonych projektów budowlanych. Obopólna korzyść stymuluje wzrost rozwiązań finansowych, które są korzystne zarówno dla sektora bankowego, jak i dla środowiska. Współpraca ta prowadzi do tworzenia nowych instrumentów finansowych, takich jak zielone obligacje, które umożliwiają pozyskiwanie kapitału na projekty przyjazne dla środowiska oraz promują zrównoważony rozwój w branży budowlanej. Banki są także regulacyjnie zobligowane do promowania zrównoważonych praktyk inwestycyjnych, co sprawia, że ich wsparcie dla zielonych inicjatyw staje się nie tylko korzystne, ale i konieczne w obliczu wymogów regulacyjnych, szczególnie obowiązującego od 2025 r. wskaźnika finansowania długoterminowego, który ma na celu zwiększenie transparentności i stabilności finansowej w sektorze budowlanym, jednocześnie zachęcając do inwestycji w projekty o korzystnym wpływie na środowisko (Komisja Nadzoru Finansowego, 2024). Wraz ze wzrostem świadomości ekologicznej wśród inwestorów i konsumentów banki zaczynają dostrzegać wartość dodaną związaną z zielonymi rozwiązaniami finansowymi, co prowadzi do dalszego rozwoju innowacyjnych produktów oraz usług. W rezultacie instytucje finansowe są coraz bardziej skłonne do współpracy z deweloperami i firmami budowlanymi, które wdrażają ekologiczne technologie oraz praktyki, co sprzyja tworzeniu bardziej zrównoważonego środowiska urbanistycznego.

Portfel kredytowy banków staje się coraz bardziej zrównoważony ekologicznie, ponieważ instytucje finansowe zaczynają dostrzegać wartość inwestycji w projekty związane ze zrównoważonym budownictwem, co może przyczynić się do długoterminowej stabilności i wzrostu gospodarki. W czasie wzrostu zainteresowania zrównoważonymi praktykami coraz więcej firm inwestuje w badania i rozwój technologii, które wspierają efektywność energetyczną oraz minimalizują negatywny wpływ na środowisko. Inwestycje te nie tylko przyczyniają się do ochrony zasobów naturalnych, ale także stają się źródłem nowych miejsc pracy oraz pobudzają innowacyjność w sektorze budowlanym. W rezultacie rozwój zrównoważonego budownictwa staje się kluczowym elementem strategii rozwoju miast poprzez nacisk na tworzenie przestrzeni sprzyjających zarówno mieszkańcom, jak i środowisku. Coraz większa liczba projektów budowlanych uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, co sprzyja nie tylko estetyce architektonicznej, ale także podnosi jakość życia mieszkańców. Dzięki temu miasta stają się bardziej odporne na zmiany klimatyczne oraz lepiej przystosowane do potrzeb swoich obywateli, co w dłuższej perspektywie przekłada się na ich zrównoważony rozwój. Wspieranie innowacji technologicznych, takich jak wprowadzanie inteligentnych systemów zarządzania energią i wykorzystanie materiałów budowlanych o niskim wpływie na środowisko, staje się kluczowym krokiem w kierunku osiągnięcia celów polityki klimatycznej UE. Banki dostrzegają potrzebę finansowania inwestycji w zakresie zrównoważonego rozwoju, a budownictwo ma w tej kwestii największe znaczenie.

5. RODZAJE KREDYTÓW DLA SEKTORA BUDOWLANEGO

Banki komercyjne w Polsce oferują szeroką gamę produktów kredytowych przeznaczonych dla sektora budowlanego, dostosowanych do różnych potrzeb i statusu prawnego klientów. Wyróżnić należy:

1. Kredyt mieszkaniowy to długoterminowy instrument finansowy, który może być wykorzystany w celu sfinansowania nabycia mieszkania, jego remontu lub modernizacji bez względu na formę zastosowanego zabezpieczenia spłaty tego kredytu (Surówka, 2017).
2. Kredyty hipoteczne, udzielane zarówno osobom prawnym, jak i fizycznym, przeznaczone są na zakup, budowę, rekonstrukcję i konserwację nieruchomości położonych na obszarze kraju, przy czym spłata kredytu hipotecznego zabezpieczona jest hipoteką, zazwyczaj na kredytowanej nieruchomości. Ekonomiczna definicja kredytu hipotecznego wskazuje na jego charakterystyczne cechy:
 - długi okres spłaty – ze względu na konieczność amortyzowania wysokiej wartości udzielonego kredytu,
 - prawne zabezpieczenie hipoteczne na kredytowanej nieruchomości,
 - powiązanie przedmiotu kredytu z przedmiotem zabezpieczenia,
 - relatywnie niskie oprocentowanie w stosunku do innych kredytów bankowych – ze względu na niski stopień ryzyka kredytowego,
 - możliwość sekurytyzacji, czyli sprzedaży wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie na rynku kapitałowym oraz za pomocą długoterminowych papierów wartościowych – listów zastawnych.
3. Kredyt budowlany to instrument finansowy wykorzystywany do budowy domu, zakupu gruntu i przeprowadzenia inwestycji budowlanej (Dobosiewicz, 2005). Typowy hipoteczny kredyt budowlany występuje, gdy kredytobiorca jest właścicielem terenu, na którym buduje swój dom. Prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu dla banku staje się działka i dom na niej budowany.
4. Kredyt deweloperski stanowi specyficzną formę finansowania, przeznaczoną dla przedsiębiorstw realizujących projekty budowlane o różnym przeznaczeniu funkcjonalnym. Udzielając kredytów deweloperskich, banki wykazują szczególną ostrożność, dokładnie oceniając rynkowe i finansowe ryzyko projektu, doświadczenie dewelopera oraz perspektywy sprzedaży realizowanej inwestycji.
5. Kredyty na nieruchomości komercyjne to specyficzny instrument finansowy, dostosowany do potrzeb przedsiębiorstw, umożliwiający zakup, budowę lub modernizację nieruchomości przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. W praktyce banki różnicują kredyty na nieruchomości komercyjne w zależności od funkcji, jakie pełnić ma obiekt. Stąd najczęściej spotykany podział na kredyty na:

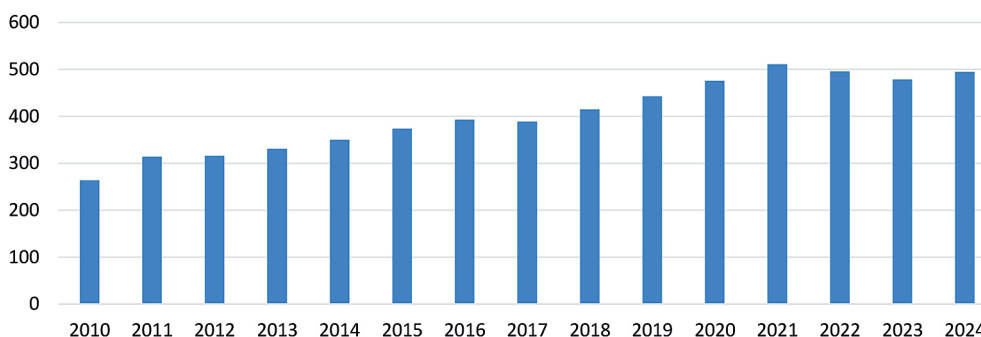
- obiekty handlowe,
- obiekty biurowe,
- obiekty magazynowe i przemysłowe,
- inne obiekty, specyficzne dla prowadzonej działalności gospodarczej.

6. KREDYTOWANIE SEKTORA BUDOWLANEGO PRZEZ BANKI KOMERCYJNE W POLSCE

Portfel kredytowy banków w zakresie finansowania rynku nieruchomości staje się coraz bardziej zróżnicowany, co umożliwia lepsze dostosowanie ofert do specyficznych potrzeb inwestorów oraz deweloperów. Dominuje jednak w tym portfelu kredyt na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych. W obliczu tych trendów banki muszą także dostosować swoje podejście do oceny ryzyka, aby skuteczniej wspierać rozwój sektora nieruchomości i jednocześnie zapewniać stabilność finansową.

6.1. KREDYTY NA NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE

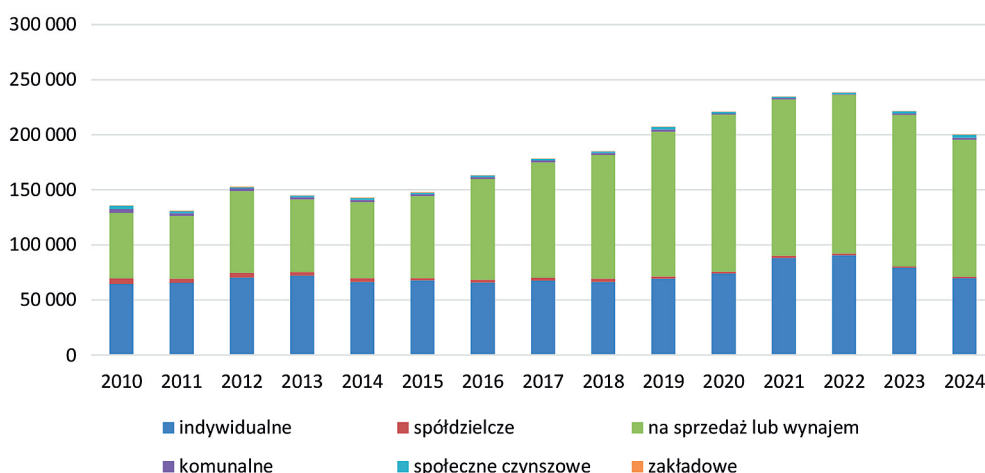
Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce, szczególnie w ostatnich kilkunastu latach, cechuje dynamika wzrostu, będąca konsekwencją rosnącego popytu na nieruchomości. Wzrost ten przyczynił się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wielu Polaków, a także wpłynął na rozwój sektora budowlanego i gospodarki jako całości. Zwiększona dostępność kredytów hipotecznych umożliwiła wielu osobom spełnienie marzeń o własnym mieszkaniu, co z kolei oddziaływało na wzrost wartości nieruchomości w różnych regionach kraju. W czasie gdy rynek kredytów hipotecznych nadal się rozwija, pojawiają się nowe wyzwania, takie jak rosnące ceny mieszkań oraz obawy dotyczące stabilności finansowej gospodarstw



Wykres 1. Wolumen kredytu na nieruchomości mieszkaniowe w polskim sektorze bankowym [mld zł] (AMRON-SARFIN, 2025)

domowych. Obawy te ujawniło ostrożne stanowisko Komisji Nadzoru Finansowego, skutkujące wprowadzeniem w 2022 r. antycyklicznego bufora kapitałowego, co wyhamowało dynamikę wzrostu portfela kredytów mieszkaniowych (zob. wykres 1). Bufor pod postacią podniesionego wskaźnika obliczania zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców uniemożliwił wielu zainteresowanym kupno nieruchomości, gdyż wcześniej nie spełniali wymogów banków.

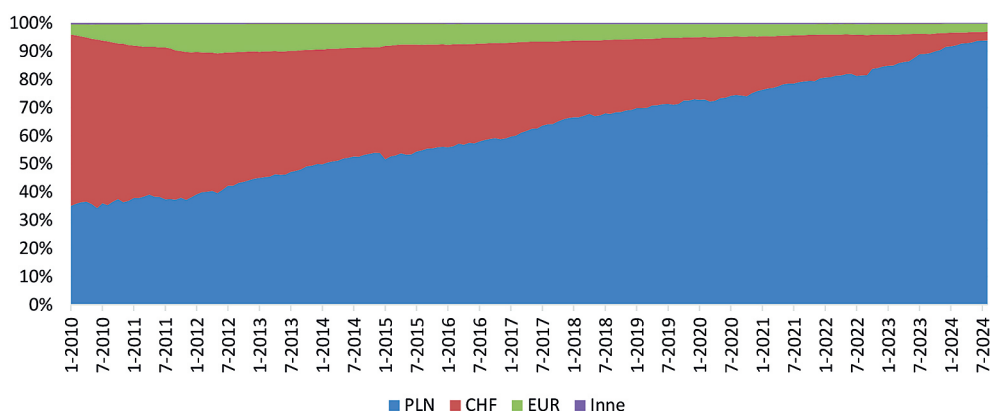
W obliczu powyższych wyzwań kluczowe staje się zrozumienie mechanizmów rynkowych rosnącego popytu na mieszkania oraz odpowiedzialne podejście do zaciągania zobowiązań finansowych przez kredytobiorców, tak aby zapewnić długoterminową stabilność i bezpieczeństwo systemu finansowego. Wzrost zainteresowania nieruchomościami stawia przed inwestorami nowe możliwości, ale także wymaga starannego planowania i analizy ryzyka. Do podjęcia przez inwestorów decyzji o inwestycji w nowej lokalizacji istotne staje się monitorowanie trendów demograficznych oraz zmian w preferencjach mieszkańców poszczególnych regionów Polski, które mogą wpłynąć na przyszły rozwój rynku nieruchomości. W związku z tym kluczowe jest również dostosowanie strategii inwestycyjnych do dynamicznie zmieniającego się otoczenia rynkowego oraz uwzględnienie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, które mogą wspierać efektywność zarządzania nieruchomościami. Rysuje się również na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a pośrednio na rynku kredytu finansującego wzrost sektora nieruchomości mieszkaniowych, zmiana preferencji inwestorów. Dotychczasowa względna równowaga między indywidualnymi nabywcami, kredytującymi zakup mieszkań z przeznaczeniem na własny użytek, ustępuje pola inwestorom kupującym mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (zob. wykres 2). Główną przesłanką tego wzrostu jest zmiana preferencji inwestycyjnych Polaków. Otóż zarówno posiadacze



Wykres 2. Struktura mieszkań oddanych do użytku w Polsce (AMRON-SARFiN, 2025)

oszczędności, jak i osoby skłonne do zaciągnięcia kredytu hipotecznego upatrują w nieruchomości mieszkaniowej bezpiecznej lokaty kapitału, generującej przychody z wynajmu, szczególnie pożądane w okresie ustania aktywności zawodowej.

Nad portfelem kredytu mieszkaniowego ciążył przez wiele lat problem ogromnego udziału ryzykownych umów kredytowych, w których zapisy indeksowania do franka szwajcarskiego spowodowały prawdopodobieństwo materializacji ryzyka kredytowego. Z biegiem czasu nastąpiła sukcesywna amortyzacja tego portfela, co spowodowało, że udział kredytów w CHF w kredytach mieszkaniowych zaczął spadać (zob. wykres 3). Ale zmiana struktury walutowej portfela kredytu mieszkaniowego z CHF na znacznie bezpieczniejszą rodzimą walutę nie rozwiązała problemu banków. Korzystane dla kredytobiorców interpretacje spornych zapisów umownych ogłoszone przez TSUE spowodowały lawinę pozwów wnoszonych do sądów przez kredytobiorców oraz konieczność zawierania ugód przez banki z kredytobiorcami. Dotychczas ponoszone przez banki ryzyko walutowe przekształciło się w ryzyko prawne, generujące nie mniejsze straty alternatywne, wynikające z konieczności tworzenia rezerw na ryzyko. W konsekwencji ryzyko prawne związane z kredytami mieszkaniowymi pozostaje istotnym obciążeniem dla sektora bankowego, jednak jest skutecznie zarządzane.

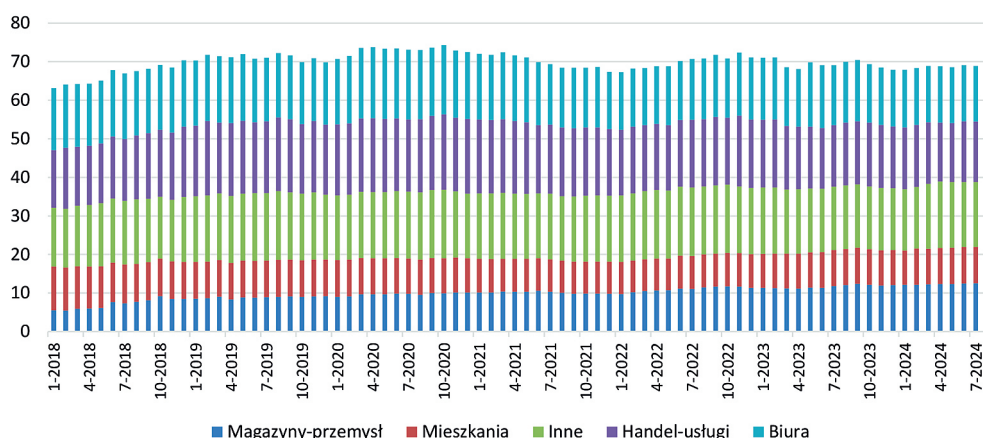


Wykres 3. Kredyty na nieruchomości mieszkaniowe w podziale według waluty kredytów (NBP, 2024)

6.2. KREDYTY NA NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Portfel kredytu na nieruchomości komercyjne determinowany jest przeznaczeniem danej nieruchomości oraz jej lokalizacją, co wpływa na atrakcyjność inwestycyjną i zdolność do generowania stabilnych przychodów. Wzrost popytu na powierzchnie biurowe i handlowe w miastach o dynamicznym rozwoju gospodarczym przyciąga inwestorów, co z kolei prowadzi do zwiększenia konkurencji w sektorze kredytów hipotecznych. W miarę jak rynek się rozwija, instytucje finansowe dostosowują swoje oferty kredytowe, aby sprostać rosnącym

wymaganiom inwestorów oraz zmieniającym się trendom rynkowym. W związku z tym banki i inne instytucje finansowe zaczynają wprowadzać innowacyjne produkty kredytowe, które uwzględniają różnorodne potrzeby klientów oraz specyfikę lokalnych rynków. Pomimo zaangażowania polskiego sektora bankowego w budowanie oferty dla przedsiębiorców w zakresie kredytowania nieruchomości komercyjnych, portfel kredytowy jest wielokrotnie mniejszy niż portfel kredytu na nieruchomości mieszkaniowe, gdzie indywidualnymi kredytobiorcami są gospodarstwa domowe. Wolumen portfela kredytu na nieruchomości komercyjne oscyluje w ostatnich kilkunastu latach wokół 70 mld złotych, natomiast wolumen portfela kredytu mieszkaniowego sięga 500 mld złotych (zob. wykres 4).



Wykres 4. Wolumen kredytu na nieruchomości komercyjne w polskim sektorze bankowym [mld zł] (NBP, 2024)

Portfel kredytu na nieruchomości komercyjne w Polsce znajduje się w trwałej równowadze, co jest wynikiem zwiększonego zainteresowania inwestycjami w sektorze nieruchomości oraz stabilnej sytuacji gospodarczej¹. Struktura tego portfela jest względnie równoważna, tzn. nie dominuje finansowanie przez sektor bankowy, a także coraz większą rolę odgrywają alternatywne źródła finansowania, takie jak fundusze inwestycyjne czy *private equity*, które wprowadzają nowe możliwości dla inwestorów. Finansowanie bankowe nie wyróżnia któregośkolwiek sektora pod względem ilościowym. Zarówno finansowanie przemysłu i logistyki, jak i handlu, powierzchni biurowej, deweloperów finansujących inwestycje mieszkaniowe jest względnie równoważne i stabilne. W miarę jak rynek się rozwija, inwestorzy coraz częściej poszukują innowacyjnych rozwiązań finansowych, które mogą wspierać zrównoważony rozwój projektów oraz zwiększać ich rentowność. W tym kontekście kluczowe staje się zrozumienie roli technologii w transformacji sektora nieruchomości, gdzie cyfrowe

¹ Stan na III kw. 2024 r.

narzędzia i analityka danych mogą przyczynić się do lepszego podejmowania decyzji inwestycyjnych oraz optymalizacji procesów zarządzania.

Niemniej jednak dostrzegalny jest wzrost konkurencji w sektorze kredytów na nieruchomości komercyjne, co skutkuje również większą elastycznością warunków finansowania i może zarazem sprzyjać realizacji bardziej złożonych projektów inwestycyjnych. W rezultacie inwestorzy mają szansę na lepsze warunki finansowe oraz większą dostępność kapitału, co może przyspieszyć rozwój projektów budowlanych i poprawić jakość infrastruktury w regionach o wysokim potencjale wzrostu. W miarę jak instytucje finansowe wprowadzają nowe rozwiązania, istotne staje się również monitorowanie ryzyka związanego z udzielaniem kredytów oraz zapewnienie odpowiednich zabezpieczeń obu stronom transakcji. Wprowadzenie zaawansowanych technologii analitycznych oraz sztucznej inteligencji w procesie oceny ryzyka może znacznie poprawić dokładność prognoz i umożliwić lepsze zarządzanie portfelami kredytowymi. W efekcie czego instytucje finansowe mogą nie tylko zwiększyć swoją konkurencyjność, ale także zbudować silniejsze relacje z klientami poprzez dostosowane oferty oraz poprawę doświadczeń związanych z obsługą kredytową. Rozwój tych technologii stwarza również nowe możliwości dla inwestorów, którzy mogą korzystać z bardziej precyzyjnych analiz rynkowych i podejmować lepsze decyzje dotyczące alokacji kapitału w projekty budowlane. Jednocześnie zrozumienie zmieniających się trendów rynkowych i potrzeb klientów będzie istotne w dalszym rozwoju innowacyjnych produktów finansowych, które mogą sprostać wymaganiom nowoczesnej gospodarki.

7. PODSUMOWANIE

Kredytowanie sektora budowlanego przez banki komercyjne w Polsce stanowi istotny element funkcjonowania zarówno sektora bankowego, jak i całej gospodarki. Analiza dostępnych danych i raportów pozwala na sformułowanie następujących wniosków:

1. Sektor bankowy w Polsce pozostaje stabilny i odporny na szoki, co zapewnia bezpieczne środowisko do finansowania projektów budowlanych.
2. Kredyty na nieruchomości mieszkaniowe stanowią największy składnik portfela kredytowego banków, a ich jakość pozostaje na dobrym poziomie, co stabilizuje cały portfel kredytowy sektora bankowego.
3. Ryzyko prawne związane z walutowymi kredytami mieszkaniowymi, choć nadal istotne, jest skutecznie zarządzane przez banki poprzez tworzenie rezerw i zawieranie uгод, dzięki temu nie zagraża ono stabilności sektora, ale ogranicza jego rentowność.
4. Perspektywy w kredytowaniu sektora budowlanego zależą od szeregu czynników makroekonomicznych (takich jak dynamika wzrostu gospodarczego, polityka stóp procentowych NBP) i regulacyjnych, jednak prognozy wskazują na stabilizację i powolną poprawę sytuacji w najbliższych latach.

Skuteczne zarządzanie ryzykiem przez banki oraz odpowiednie działania nadzorcze są kluczowe do zapewnienia zrównoważonego rozwoju kredytowania sektora budowlanego w Polsce, co z kolei przyczynia się do stabilności całego systemu finansowego i rozwoju gospodarczego kraju. Pomimo pozytywnych perspektyw, sektor bankowy w Polsce stoi przed istotnymi wyzwaniami w kontekście kredytowania sektora budowlanego:

1. Utrzymujące się względnie wysokie stopy procentowe mogą ograniczać dostępność kredytową dla potencjalnych nabywców mieszkań oraz przedsiębiorców-deweloperów.
2. Restrykcje regulacyjne, takie jak wprowadzenie i utrzymywanie antycyklicznego bufora kapitałowego, mogą w dalszym ciągu wpływać na zdolność banków do ekspansji kredytowej.
3. Niepewność i odsuwanie w czasie uchwalenia rządowego programu wsparcia mieszkalnictwa może wpływać na decyzje inwestycyjne zarówno deweloperów, jak i nabywców mieszkań.

Powyższe determinanty będą w najbliższych latach kształtować zarówno dynamikę, jak i kierunek decyzji podejmowanych przez potencjalnych kredytobiorców. To presja popytowa zgłaszana przez inwestorów będzie głównym motorem wolumenu kredytu na inwestycje w sektorze budowlanym.

BIBLIOGRAFIA

- AMRON-SARFiN. (2025). *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*. Warszawa: Centrum AMRON. Pobrane z: <https://amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 20.03.2025).
- Birindelli, G., Palea, V., Trussoni, L., Verachi, F. (2020). Climate Change: EU taxonomy and forward-looking analysis in the context of emerging climate-related and environmental risks. *Risk Management Magazine*, 15(3), 48–64.
- Dobosiewicz, Z. (2005). *Bankowość*. Warszawa: PWE.
- Godlewska-Dzioboń, B. (2013). Climate Policy of the European Union and Polish Labour Market. *Geomatics, Landmanagement and Landscape*, 4, 35–43.
- Helm, D. (2008). Climate-change policy: why has so little been achieved? *Oxford Review of Economic Policy*, 24(2), 211–238.
- Komisja Nadzoru Finansowego. (2024). *Rekomendacja WFD*. Pobrane z: https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_WFD_pdf.pdf (dostęp: 15.03.2025).
- Kosztowniak, A. (2023). Changes in the quality of bank loan portfolios in EU countries – with the particular case of Poland. *Managerial Economics*, 23(1), 27–48.

- Kozar, Ł. (2022). The Financial Sector and Sustainable Development – A Review of Selected Environmental Practices Implemented in Financial Institutions Operating in Poland Between 2016 and 2020. *Finanse i Prawo Finansowe*, 1(33), 143–157.
- Laskowska, A. (2018). Green banking as the prospective dimension of banking in Poland. *Ecological Questions*, 29, 129–135.
- NBP. (2024). *Raport o stabilności systemu finansowego*. Warszawa: Departament Stabilności Finansowej NBP. Pobrane z: <https://nbp.pl/system-finansowy/raporty-o-stabilnosci-systemu-finansowego/> (dostęp: 10.03.2025).
- Ott, H.E. (2001). Climate Change: An Important Foreign Policy Issue. *International Affairs*, 77(2), 277–296.
- Pittel, K., van der Ploeg, R., Withagen, C. (red.). (2014). *Climate Policy and Nonrenewable Resources: The Green Paradox and Beyond*. Cambridge: MIT Press.
- Pyka, I., Nocoń, A. (2021). Responsible Lending Policy of Green Investments in the Energy Sector in Poland. *Energies*, 14(21), 7298.
- Scrase, I., Wang, T., MacKerron, G., McGowan, F., Sorrell, S. (2009). *Introduction: Climate Policy is Energy Policy*. W: I. Scrase, G. MacKerron (red.), *Energy for the Future. A New Agenda* (s. 3–19). London: Palgrave Macmillan.
- Skuza, S., Modzelewska, A. (2020). Zielone finanse publiczne w Polsce. Stan obecny i autorskie propozycje zmian. *Zeszyty Prawnicze Biura Analiz Sejmowych*, 1(62), 9–29.
- Surówka, M. (2017). Źródła finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 485, 440–452.
- Tyrowicz, J. (2017). Investment credit availability – bank enterprise relations in Poland. *Banks and Bank Systems*, 3(2), 40–53.