MAKROEKONOMICZNE WYZWANIA I PROGNOZY DLA POLSKI

XII EDYCJA - GRUDZIEŃ 2023

EUROPEAN
FINANCIAL
CONGRESS

Leszek Pawłowicz
Koordynator Europejskiego Kongresu Finansowego

Obecna, dwunasta edycja makroekonomicznych wyzwań i prognoz dla Polski zbiegła się ze zmianami politycznymi w wyniku wygranych wyborów przez proeuropejską koalicję demokratyczną, przy rekordowej frekwencji. Można zatem oczekiwać również istotnych zmian gospodarczych w wyniku realizacji obietnic wyborczych, a w szczególności mniej populistycznej i bardziej prorynkowej polityki gospodarczej. Nie ulega wątpliwości, że powinniśmy koncentrować się na zniwelowaniu konfliktów wewnętrznych i zewnętrznych ponieważ w obecnych uwarunkowaniach geopolitycznych musimy szukać sojuszników i unikać jakichkolwiek konfliktów aby zachować własne bezpieczeństwo.
Działania na rzecz bezpiecznego zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego są priorytetem. Środkami realizacji tego celu są przede wszystkim:

- *wzrost wiarygodności Polski w Unii Europejskiej jako kraju przestrzegającego zasad praworządności i demokracji, co m.in. umożliwi skorzystanie ze środków Krajowego Planu Odbudowy,*
- *wsparcie Ukrainy w jej walce w celu uniezależnienia się od totalitarnej Rosji i transformacji do grona państw demokratycznych.*

Dlatego, niniejsza edycja zawiera nie tylko konsensus prognostyczny oraz ocenę wyzwań i zagrożeń makroekonomicznych, ale również dodatkowo przedstawiamy najważniejsze rekomendacje ekspertów Europejskiego Kongresu Finansowego, w tym te, które nowy rząd mógłby relatywnie szybko wdrożyć.

WSTĘP

Konsensus prognostyczny Europejskiego Kongresu Finansowego bazuje na opiniach **27 ekspertów i wybitnych makroekonomistów, które napłynęły** do dnia 8 grudnia 2023 r.

W niniejszym raporcie koncentrujemy się na działaniach, których celem jest zrównoważony rozwój ekonomiczny i stabilność finansowa. Dlatego nasz raport rozpoczynamy tradycyjnie od konsensusu prognoz makroekonomicznych sporządzanych przez najlepszych, naszym zdaniem, makroekonomistów, następnie przedstawiamy najistotniejsze zagrożenia dla polskiej gospodarki i stabilności systemu finansowego wraz z prawdopodobieństwem ich wystąpienia oraz rekomendowane przez makroekonomistów działania.

W oparciu o zidentyfikowane wcześniej zagrożenia, każdy z ekspertów ocenił z jednej strony prawdopodobieństwo wystąpienia danego zjawiska, a z drugiej wagę (znaczenie) każdego z zagrożeń.

Graficzne przedstawienie opinii ekspertów przedstawiamy na stronach 13, 17 oraz 20 gdzie średnica kół reprezentujących poszczególne zagrożenia jest sumą iloczynów wagi i prawdopodobieństwa wystąpienia danego zagrożenia.

Rekomendacje makroekonomiczne prezentujemy na stronie 22.

SPIS TREŚCI

01 Wstęp

05 **Prognozy wybranych wskaźników makroekonomicznych w latach 2023-2026**

11 Najważniejsze zagrożenia dla koniunktury gospodarczej w Polsce w perspektywie roku 2026

15 Najważniejsze zagrożenia dla stabilności polskiego systemu finansowego w perspektywie roku 2026

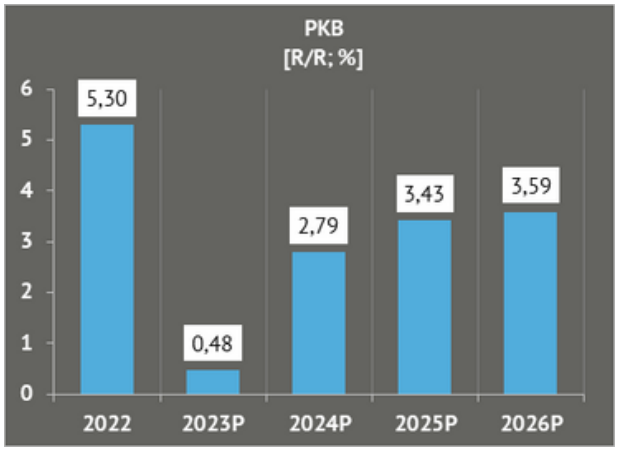
19 Najważniejsze zagrożenia dla wiarygodności złotego w perspektywie roku 2026

22 Najważniejsze rekomendowane obszary działań w polityce gospodarczej Polski w perspektywie roku 2026

PROGNOZY WYBRANYCH WSKAŹNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH W LATACH 2023-2026

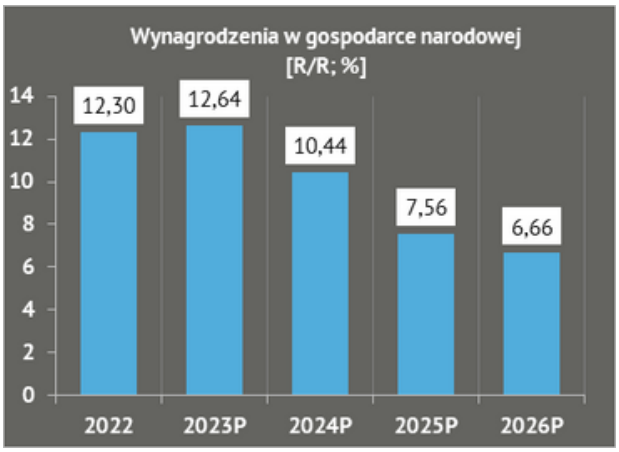
PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

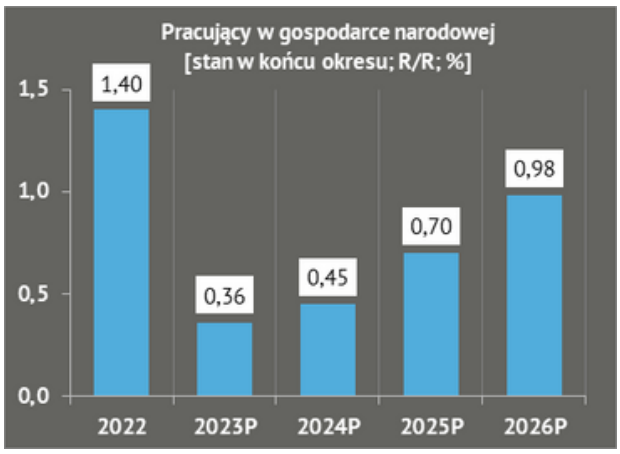
Rok 2024 będzie stał pod znakiem wyraźnego przyspieszenia wzrostu PKB, do około 2,8%, z 0,5% w roku 2023. Zasadniczym motorem napędowym wzrostu będzie przyspieszenie spożycia indywidualnego, przy relatywnie niewielkim przyspieszeniu w inwestycjach.



WYNAGRODZENIA I PRACUJĄCY W GOSPODARCE NARODOWEJ

Eksperci oczekują nieznacznego spowolnienia tempa wzrostu wynagrodzeń w gospodarce do 10,4% r/r w 2024 z 12,6% r/r w 2023. Warto odnotować iż nieznacznemu spowolnieniu nominalnego tempa wzrostu płac towarzyszyć będzie wyraźny spadek inflacji, co przekładać się będzie na wzrost płac realnych, co z kolei będzie miało pozytywne konsekwencje dla konsumpcji prywatnej. Ankietowani oczekują wzrostu liczby zatrudnionych w gospodarce narodowej o 0,5% po wzroście o 0,4% w 2023. Warto jednak odnotować, iż wzrost liczby pracujących będzie coraz trudniejszy, a to ze względu na kurczący się zasób pracowników i rekordowo niską stopę bezrobocia – najniższą (ex aequo z Czechami) w całej EU.

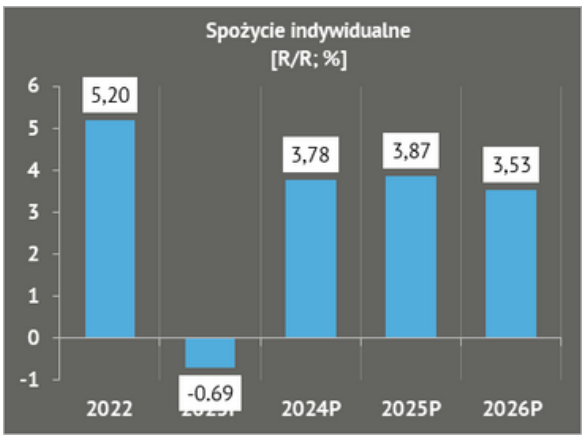


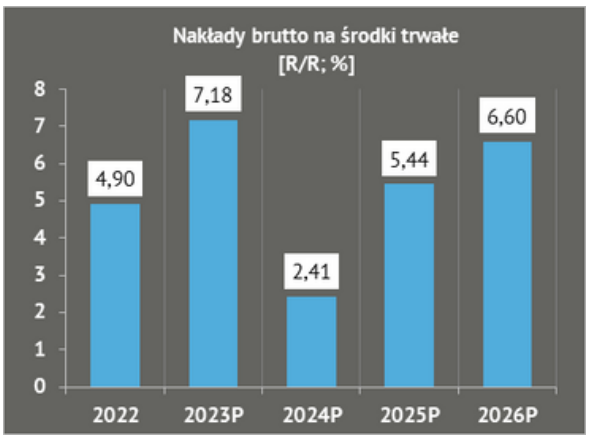


SPOŻYCIE INDYWIDUALNE I NAKŁADY BRUTTO NA ŚRODKI TRWAŁE

Dynamika spożycia indywidualnego przyspieszy z minus 0,7% r/r w 2023 do 3,8% w roku 2024. Podobne tempo wzrostu konsumpcji prywatnej utrzyma się w kolejnych dwóch latach. Zasadniczym powodem przyspieszenia konsumpcji prywatnej będzie wyraźne hamowanie inflacji, przekładające się na wzrost realnego strumienia dochodów pracujących w sektorze prywatnym, a także znacząca skala waloryzacji rent i emerytur, znaczna skala wzrostów płac w sektorze publicznym a także wzrost płacy minimalnej. Oprócz tych czynników widać wyraźną poprawę wskaźników nastrojów konsumenckich, co oznacza, iż trafiający do gospodarstw domowych strumień pieniądza będzie wydatkowany chętniej niż w poprzednich kwartałach, dynamizując konsumpcję i cały PKB.

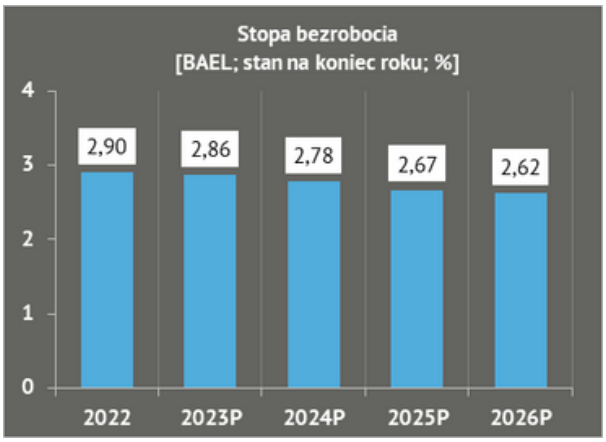
Nakłady brutto na środki trwałe odnotują spadek do 2,4% r/r w 2024, po wzroście o 7,2% r/r w roku bieżącym. Złoży się na to wciąż wysoki poziom niepewności wśród przedsiębiorców (szczególnie tych średnich i mniejszych), wciąż wysokie koszty finansowania inwestycji związane z wysoką inflacją i stopami procentowymi a także "przełom" unijnych perspektyw finansowych skutkujący bardzo niewielką skalą inwestycji w sektorze samorządowym w 2024. Eksperci oczekują wyraźniejszego przyspieszenia inwestycji w roku 2025, do 5,4% r/r - kiedy to poziom stóp procentowych będzie już niższy i kiedy powinny zacząć napływać środki europejskie z nowej perspektywy. Warto odnotować, iż dynamika inwestycji w przyszłości może być jeszcze wyższa gdyby nowemu rządowi udało się przekonać inwestorów i sektor przedsiębiorstw, iż nie będą oni zaskakiwani nagłymi zmianami regulacji prawnych i podatkowych, że nowe regulacje będą poddane rzetelnemu procesowi konsultacji, oraz iż zapewnione zostanie odpowiednio długie *vacatio legis* pozwalające na dobre przygotowanie się do wprowadzenia nowych regulacji.





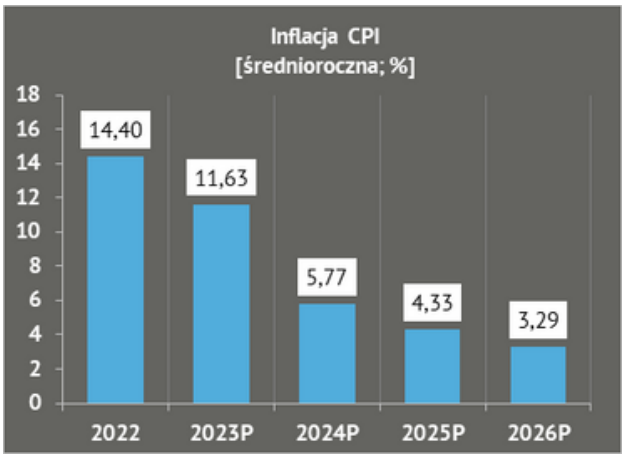
WSKAŹNIK BEZROBOCIA

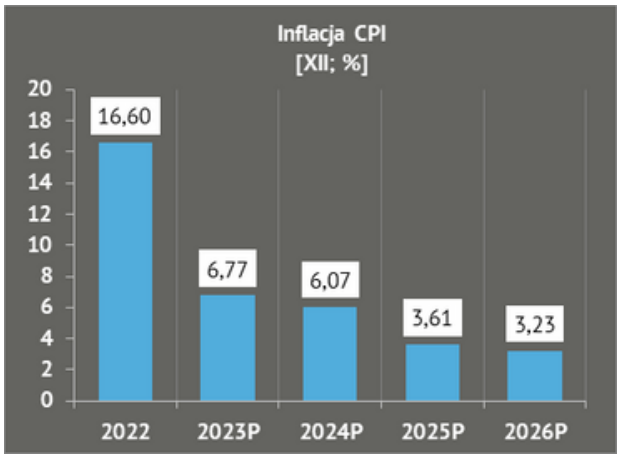
Ankietowani oczekują bardzo nieznacznego spadku wskaźnika bezrobocia, do 2,8% w 2024 i 2,6% w 2026 (po 2,9% w 2023). Relatywnie niewielki oczekiwany spadek stopy bezrobocia wynika z tego, iż już teraz jest on najniższy w Unii Europejskiej i trudno liczyć na znaczący spadek z tych poziomów. Warto odnotować, iż w dużych miastach już teraz stopa bezrobocia jest na poziomie niższym od 2% a więc wyraźnie poniżej stopy bezrobocia naturalnego. To dobra wiadomość z punktu widzenia pracowników, ale równocześnie tak niski zasób pracy będzie stanowić istotne ograniczenie dla dalszego wzrostu gospodarczego w kolejnych latach, szczególnie iż inwestycje od wielu już lat nie należą do wysokich. Wyzwania demograficzne stają za coraz częściej pojawiającym się w rekomendacjach ekspertów postulatem wypracowania kompleksowej polityki imigracyjnej i asymilacyjnej.



WSKAŹNIK INFLACJI

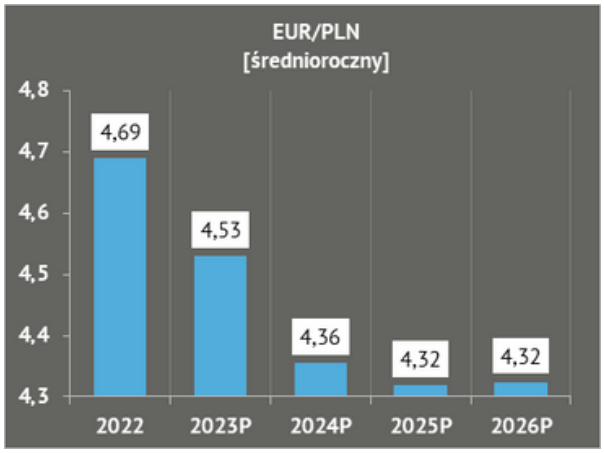
Zgodnie z prognozami ekspertów EKF rok 2024 stać będzie pod znakiem wyraźnego hamowania średniorocznej inflacji, z 11,6% r/r w 2023 do 5,8% r/r w 2024. Równocześnie prognozy pokazują, iż nawet na koniec przyszłego (6,1% r/r) roku inflacja pozostawać będzie wyraźnie powyżej górnej granicy celu inflacyjnego RPP (3,5%). Średnia oczekiwań analityków mówi o tym że inflacja zbliży się do górnej granicy celu dopiero na koniec roku 2025 (3,6%) i zejdzie poniżej tej granicy na koniec roku 2026 (3,2%) – ale i tak w prognozowanym okresie nie osiągnie celu inflacyjnego (2,5%).
Ankietowani oczekują spadku stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego z 5,75% na koniec 2023 do średnio 5,3% na koniec 2024.

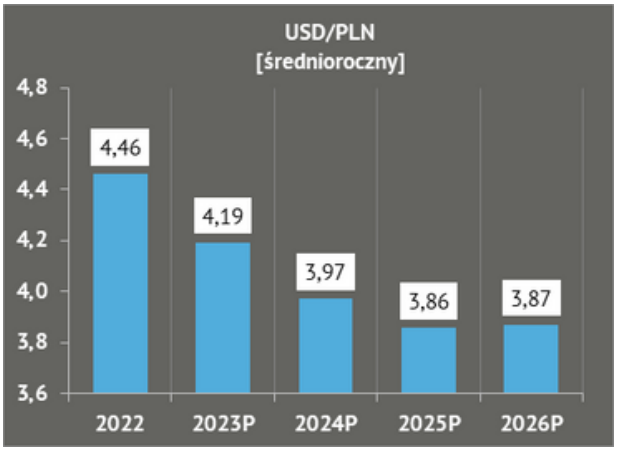




KURS ZŁOTEGO W RELACJI DO EURO I DOLARA

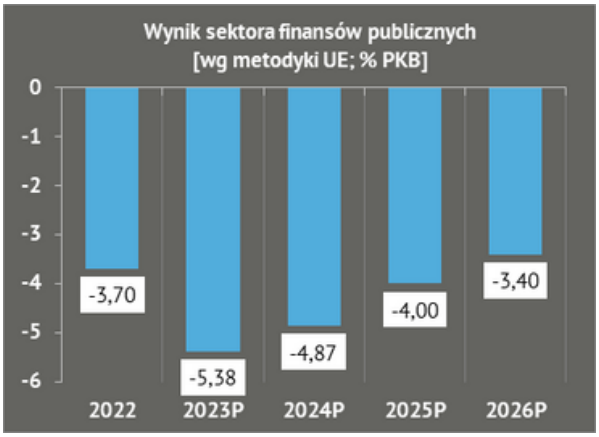
Eksperci oczekują kontynuacji trendu wzmacniania się złotego względem dwóch najważniejszych dla naszej gospodarki walut, to znaczy euro i dolara. W odniesieniu do kursu EURPLN oczekiwany jest spadek średniorocznego kursu do 4,36 w roku 2024 z 4,53 w 2023.
Podobnie jest w przypadku USDPLN, oczekiwany jest spadek średniorocznego kursu do 3,97 względem 4,19 w 2023.

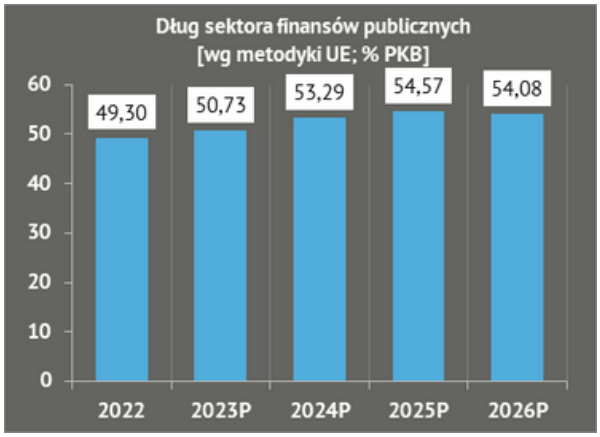




SEKTOR FINANSÓW PUBLICZNYCH

Eksperci prognozują deficyt sektora finansów publicznych - liczony zgodnie z metodyką UE - na poziomie 4,9% PKB w 2024 po deficycie 5,4% PKB w 2023. Tak wysoki deficyt w 2024, pomimo prognozowanego wzrostu PKB na poziomie 2,8% oznacza znaczną skalę nierównowagi finansów publicznych, tym bardziej, iż na rok 2025 ankietowani prognozują deficyt 4% PKB przy wzroście samego PKB o 3,4% r/r. Znaczne deficyty sektora finansów publicznych oznaczać będą narastanie długu: ankietowani prognozują poziom długu sektora finansów publicznych liczonego zgodnie z metodyką UE na 53,3% w 2024 oraz 54,6% PKB w 2025.





PROGNOZY WYBRANYCH WSKAŹNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH W LATACH 2023-2026

DANE			WYNIKI ANKIET				LICZBA EKSPERTÓW
Wskaźnik	Miara	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	
PKB (r/r; %)	średnia	5,3	**0,5**	**2,8**	**3,4**	**3,6**	[10]
	odchylenie		0,2	0,5	0,1	0,3	
Popyt krajowy (r/r; %)	średnia	5,2	**-2,1**	**3,3**	**3,7**	**3,6**	[10]
	odchylenie		1,1	1,5	0,2	0,3	
Spożycie indywidualne (r/r; %)	średnia	5,2	**-0,7**	**3,8**	**3,9**	**3,5**	[10]
	odchylenie		0,2	0,9	0,3	0,7	
Nakłady brutto na środki trwałe (r/r; %)	średnia	4,9	**7,2**	**2,4**	**5,4**	**6,6**	[10]
	odchylenie		0,9	2,4	1,4	1,2	
Stopa bezrobocia (BAEL; stan na koniec roku; %)	średnia	2,9	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,6**	[8]
	odchylenie		0,1	0,2	0,3	0,4	
Wynagrodzenia w gospodarce narodowej (r/r; %, nominalnie)	średnia	12,3	**12,6**	**10,4**	**7,6**	**6,7**	[10]
	odchylenie		0,4	1,6	1,4	1,8	
Pracujący w gospodarce narodowej (stan w końcu okresu; r/r; %)	średnia	1,4	**0,4**	**0,5**	**0,7**	**1,0**	[8]
	odchylenie		**0,4**	**0,6**	**0,4**	**0,5**	
Inflacja (CPI; średnioroczna; %)	średnia	14,4	**11,6**	**5,8**	**4,3**	**3,3**	[10]
	odchylenie		0,1	0,9	0,5	0,4	
Inflacja (CPI, XII; %)	średnia	16,6	**6,8**	**6,1**	**3,6**	**3,2**	[9]
	odchylenie		0,3	1,3	0,4	0,5	
EUR/PLN (średnioroczny)	średnia	4,7	**4,5**	**4,4**	**4,3**	**4,3**	[7]
	odchylenie		0,0	0,1	0,1	0,1	
EUR/PLN (koniec roku)	średnia	4,7	**4,4**	**4,3**	**4,3**	**4,4**	[5]
	odchylenie		0,0	0,1	0,1	0,1	
USD/PLN (średnioroczny)	średnia	4,5	**4,2**	**4,0**	**3,9**	**3,9**	[7]
	odchylenie		0,0	0,1	0,1	0,2	
USD/PLN (koniec roku)	średnia	4,4	**4,0**	**3,9**	**3,8**	**3,8**	[5]
	odchylenie		0,1	0,1	0,2	0,2	
Stopa referencyjna (koniec roku; %)	średnia	6,8	**5,7**	**5,3**	**4,4**	**4,1**	[10]
	odchylenie		0,1	0,4	0,5	0,6	
WIBOR 3M (na koniec roku; %)	średnia	7,1	**5,9**	**5,5**	**4,5**	**4,2**	[8]
	odchylenie		0,0	0,4	0,7	0,7	
Rentowność obligacji 5L (na koniec roku; %)	średnia	6,7	**5,4**	**5,2**	**4,6**	**4,3**	[7]
	odchylenie		0,1	0,4	0,4	0,6	
Wynik sektora finansów publicznych wg metodyki UE (% PKB)	średnia	-3,7	**-5,4**	**-4,9**	**-4,0**	**-3,4**	[9]
	odchylenie		0,4	0,5	0,4	0,3	
Dług sektora finansów publicznych wg metodyki UE (% PKB)	średnia	49,3	**50,7**	**53,3**	**54,6**	**54,1**	[7]
	odchylenie		2,6	2,5	2,9	3,8	
Saldo na rachunku bieżącym bilansu płatniczego (% PKB)	średnia	-2,4	**0,6**	**-0,5**	**-0,4**	**-0,7**	[9]
	odchylenie		0,4	1,3	1,1	1,2	

SPIS TREŚCI

01 Wstęp

05 Prognozy wybranych wskaźników makroekonomicznych w latach 2023-2026

11 **Najważniejsze zagrożenia dla koniunktury gospodarczej w Polsce w perspektywie roku 2026**

15 Najważniejsze zagrożenia dla stabilności polskiego systemu finansowego w perspektywie roku 2026

19 Najważniejsze zagrożenia dla wiarygodności złotego w perspektywie roku 2026

22 Najważniejsze rekomendowane obszary działań w polityce gospodarczej Polski w perspektywie roku 2026

NAJWAŻNIEJSZE ZAGROŻENIA DLA KONIUNKTURY GOSPODARCZEJ W POLSCE W PERSPEKTYWIE ROKU 2026

W ramach bieżącej ankiety eksperci wskazywali z jednej strony na prawdopodobieństwo, a z drugiej na wagę (znaczenie dla koniunktury) każdego z zagrożeń. Wyspecyfikowane zostały następujące zagrożenia:

- **A** Utrwalenie wysokiej inflacji i wysokich stóp procentowych, mocno hamujących wzrost (scenariusz stagflacji)
- **B** Ryzyko eskalacji wojny na Ukrainie
- **C** Konflikt z UE – ryzyko opóźnionego i/lub ograniczonego napływu środków
- **D** Słabnąca koniunktura na świecie, ryzyko recesji w najważniejszych gospodarkach
- **E** Niespójne policy mix, w tym relatywnie ekspansywna polityka fiskalna oraz brak jasnego kierunku polityki pieniężnej
- **F** Niewystarczający poziom inwestycji, ograniczający potencjał wzrostu
- **G** Koszt roku wyborczego dla gospodarki - dodatkowe obciążenia finansów publicznych
- **H** Niskie tempo transformacji energetycznej połączone z wysoką energochłonnością gospodarki oraz ryzykiem wzrostu cen energii
- **I** Pogarszający się stan finansów publicznych oraz ich przejrzystości
- **J** Niekorzystna struktura demograficzna
- **K** Destabilizacja krajowego sektora bankowego
- **L** Wzrost interwencjonizmu państwowego osłabiającego dynamizm gospodarki rynkowej
- **M** Globalne ryzyko konfliktów poza Europą, głównie na Dalekim Wschodzie
- **N** Odpływ pracowników, w szczególności z sektora technologicznego i finansowego, do bardziej rozwiniętych gospodarek

Graficzne przedstawienie opinii ekspertów przedstawiamy na stronie 13, gdzie średnica kół reprezentujących poszczególne zagrożenia jest sumą iloczynów wagi i prawdopodobieństwa wystąpienia danego zagrożenia. Każdy z ekspertów miał do dyspozycji łącznie 100 punktów do podziału pomiędzy zagrożenia, a każdemu z nich przypisywał ocenę prawdopodobieństwa wystąpienia.

Zagrożeniem, dla którego łączna waga jest największa w ocenie ankietowanych specjalistów jest **utrwalenie wysokiej inflacji i wysokich stóp procentowych, mocno hamujących wzrost (scenariusz stagflacji)** – i to zagrożenie czwarty raz z rzędu jest wskazywane jako najważniejsze. Wskazało nań 93% respondentów. Ujmuje ono syntetycznie konglomerat problemów i zagrożeń dla gospodarki, generowanych przez bardzo wysoką, a być może także utrwalającą się powyżej akceptowalnych poziomów inflację.

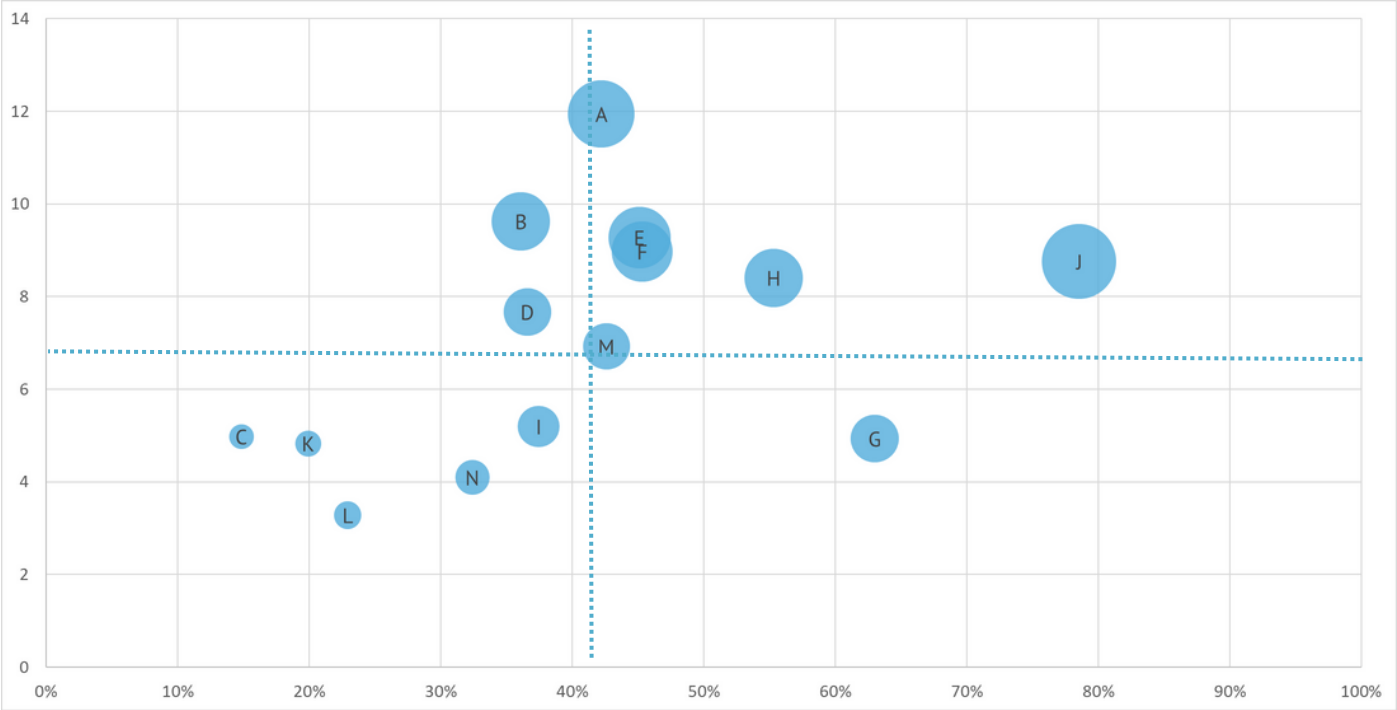
Kolejne miejsca, zbliżone pod względem wagi, zajęły następujące zagrożenia:

- niewystarczający poziom inwestycji, ograniczający potencjał wzrostu,
- niespójne policy mix, w tym relatywnie ekspansywna polityka fiskalna oraz brak jasnego kierunku polityki pieniężnej,
- niekorzystna struktura demograficzna,
- niskie tempo transformacji energetycznej połączone z wysoką energochłonnością gospodarki oraz ryzykiem wzrostu cen energii,
- ryzyko eskalacji wojny na Ukrainie oraz
- słabnąca koniunktura na świecie, ryzyko recesji w najważniejszych gospodarkach.

Podsumowując, najważniejszym ryzykiem w ocenie specjalistów jest ryzyko utrwalenia scenariusza stagflacyjnego, zaś zagrożenia z nieco dalszych punktów listy mają relatywnie podobne wagi.

		Waga (*)	Prawdopodobieństwo (**)	Odsetek ekspertów
A	Utrwalenie wysokiej inflacji i wysokich stóp procentowych, mocno hamujących wzrost (scenariusz stagflacji)	1	7	93%
B	Ryzyko eskalacji wojny na Ukrainie	2	10	89%
C	Konflikt z UE – ryzyko opóźnionego i/lub ograniczonego napływu środków	10	14	78%
D	Słabnąca koniunktura na świecie, ryzyko recesji w najważniejszych gospodarkach	7	9	89%
E	Niespójne policy mix, w tym relatywnie ekspansywna polityka fiskalna oraz brak jasnego kierunku polityki pieniężnej	3	5	93%
F	Niewystarczający poziom inwestycji, ograniczający potencjał wzrostu	4	4	96%
G	Koszt roku wyborczego dla gospodarki - dodatkowe obciążenia finansów publicznych	11	2	81%
H	Niskie tempo transformacji energetycznej połączone z wysoką energochłonnością gospodarki oraz ryzykiem wzrostu cen energii	6	3	89%
I	Pogarszający się stan finansów publicznych oraz ich przejrzystości	9	8	81%
J	Niekorzystna struktura demograficzna	5	1	89%
K	Destabilizacja krajowego sektora bankowego	12	13	78%
L	Wzrost interwencjonizmu państwowego osłabiającego dynamizm gospodarki rynkowej	14	12	70%
M	Globalne ryzyko konfliktów poza Europą, głównie na Dalekim Wschodzie	8	6	85%
N	Odpływ pracowników, w szczególności z sektora technologicznego i finansowego, do bardziej rozwiniętych gospodarek	13	11	74%

(*) 1 oznacza najwyższą wagę
(**) 1 oznacza najwyższe prawdopodobieństwo



SPIS TREŚCI

01 Wstęp

05 Prognozy wybranych wskaźników makroekonomicznych w latach 2023-2026

11 Najważniejsze zagrożenia dla koniunktury gospodarczej w Polsce w perspektywie roku 2026

15 Najważniejsze zagrożenia dla stabilności polskiego systemu finansowego w perspektywie roku 2026

19 Najważniejsze zagrożenia dla wiarygodności złotego w perspektywie roku 2026

22 Najważniejsze rekomendowane obszary działań w polityce gospodarczej Polski w perspektywie roku 2026

NAJWAŻNIEJSZE ZAGROŻENIA DLA STABILNOŚCI POLSKIEGO SYSTEMU FINANSOWEGO W PERSPEKTYWIE ROKU 2026

Lista najważniejszych zagrożeń dla stabilności polskiego systemu finansowego w perspektywie 2026 roku, obejmuje:

- **A** Ryzyko prawne kredytów hipotecznych
- **B** Pogłębiająca się ingerencja państwa w system bankowy
- **C** Pogorszenie jakości portfela kredytowego
- **D** Pogorszenie stanu finansów publicznych połączone z ekspansywną polityką gospodarczą
- **E** Ryzyko związane z upadłością dużego banku
- **F** Rosnąca niespójność polityki gospodarczej i regulacyjnej, zwiększająca awersję banków do podejmowania ryzyka
- **G** Brak przemyślanej i konsekwentnej polityki makroostrożnościowej
- **H** Niespójność i nieprzewidywalność regulacji
- **I** Ryzyko zarażenia (*contagion*) wywołane problemami dużych instytucji finansowych w USA i Europie Zachodniej

Ocena zagrożeń dla stabilności systemu finansowego przeprowadzona na przełomie listopada i grudnia br. wskazuje na wyraźne obniżenie siły oddziaływania kluczowych ryzyk i prawdopodobieństwa ich materializacji w porównaniu do ocen eksperckich z czerwca br. Niemniej jednak, największym zagrożeniem dla systemu finansowego pozostały ryzyka prawne kredytów hipotecznych. Wszyscy ankietowani specjaliści zwrócili uwagę na zagrożenia związane ze stwierdzeniem nieważności umów, brakiem wynagrodzenia za korzystanie z kapitału, wyrokiem TSUE dotyczącym kredytów denominowanych w CHF oraz ryzyko dotyczące kredytów opartych o WIBOR.

W opinii blisko 90% ekspertów istotnym zagrożeniem dla stabilności systemu finansowego jest pogorszenie stanu finansów publicznych połączone z ekspansywną polityką gospodarczą. Jest to drugi czynnik zarówno pod względem znaczenia, jak i prawdopodobieństwa wystąpienia. Należy zwrócić uwagę przede wszystkim na wzrost wagi tego czynnika w porównaniu do badania przeprowadzonego w czerwcu br.

Na trzecim miejscu wyróżnione zostało ryzyko związane z pogłębiającą się ingerencją państwa w system bankowy. W opinii 93% ekspertów ingerencja przejawiająca się nadmierną zależnością wybranych banków od państwa oraz nadmiernym finansowaniem budżetu państwa przez banki podnosi koszty i ryzyko działania sektora bankowego. Należy jednak podkreślić, że zagrożenie jest obecnie znacznie niżej wyceniane niż jeszcze w czerwcu br.

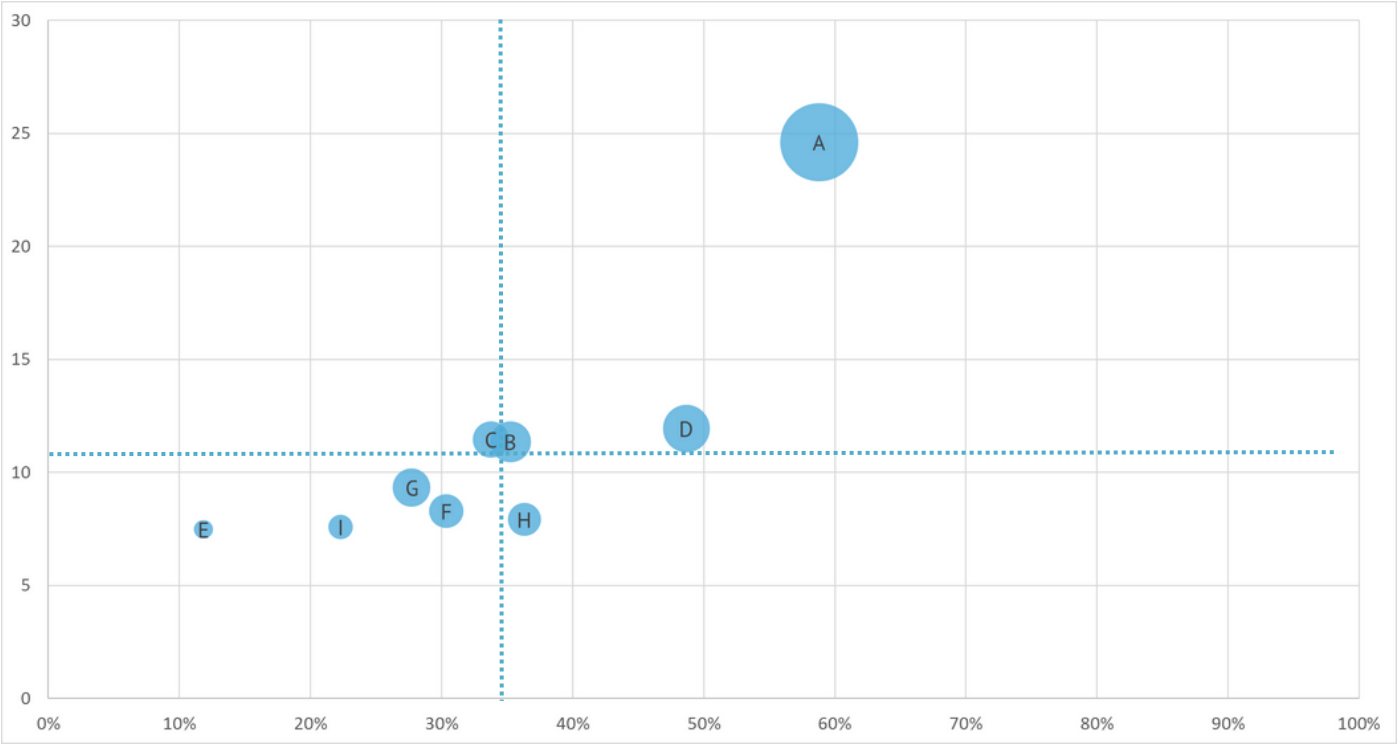
W kontekście zagrożeń dla stabilności finansowej spada również zagrożenie związane z pogorszeniem się jakości portfela kredytowego - pierwszego czynnika, na który bezpośrednio wpływ ma sam sektor bankowy. Ryzyko jest rozpatrywane pod kątem negatywnych konsekwencji wzrostu stóp procentowych, osłabienia waluty, niestabilnej sytuacji gospodarczej i pogorszenia perspektyw wzrostu.

W tym kontekście należy jeszcze zwrócić uwagę na zagrożenia związane z brakiem przemyślanej i konsekwentnej polityki makroostrożnościowej, przy czym prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka jest obecnie o blisko 10 pkt. proc. niższe niż pół roku temu.

Ważne jest także, że eksperci nie dostrzegają istotnego zagrożenia w postaci ryzyka upadłości dużego banku w Polsce oraz ryzyka zarażenia (contagion) wywołanego problemami dużych instytucji finansowych w USA i Europie Zachodniej.

		Waga (*)	Prawdopodobieństwo (**)	Odsetek ekspertów
A	Ryzyko prawne kredytów hipotecznych	1	1	100%
B	Pogłębiająca się ingerencja państwa w system bankowy	4	4	93%
C	Pogorszenie jakości portfela kredytowego	3	5	89%
D	Pogorszenie stanu finansów publicznych połączone z ekspansywną polityką gospodarczą	2	2	89%
E	Ryzyko związane z upadłością dużego banku	9	9	70%
F	Rosnąca niespójność polityki gospodarczej i regulacyjnej, zwiększająca awersję banków do podejmowania ryzyka	6	6	89%
G	Brak przemyślanej i konsekwentnej polityki makroostrożnościowej	5	7	89%
H	Niespójność i nieprzewidywalność regulacji	7	3	81%
I	Ryzyko zarażenia (*contagion*) wywołane problemami dużych instytucji finansowych w USA i Europie Zachodniej	8	8	81%

(*) 1 oznacza najwyższą wagę
(**) 1 oznacza najwyższe prawdopodobieństwo



SPIS TREŚCI

01 Wstęp

05 Prognozy wybranych wskaźników makroekonomicznych w latach 2023-2026

11 Najważniejsze zagrożenia dla koniunktury gospodarczej w Polsce w perspektywie roku 2026

15 Najważniejsze zagrożenia dla stabilności polskiego systemu finansowego w perspektywie roku 2026

19 **Najważniejsze zagrożenia dla wiarygodności złotego w perspektywie roku 2026**

22 Najważniejsze rekomendowane obszary działań w polityce gospodarczej Polski w perspektywie roku 2026

NAJWAŻNIEJSZE ZAGROŻENIA DLA WIARYGODNOŚCI ZŁOTEGO W PERSPEKTYWIE ROKU 2026

W ramach bieżącej ankiety eksperci wskazywali z jednej strony na prawdopodobieństwo, a z drugiej na wagę (znaczenie dla koniunktury) każdego z zagrożeń. Wyspecyfikowane zostały następujące zagrożenia:

A **Ryzyko odpływu kapitału na skutek wzrostu ryzyka geopolitycznego (m.in. przedłużający się konflikt w Ukrainie) i makroekonomicznego**

B **Utrwalenie inflacji wyraźnie powyżej średniej w UE, której towarzyszy utrzymywanie mocno ujemnych realnych stóp procentowych**

C **Niska skuteczność polityki monetarnej i jej niespójność z polityką fiskalną, niska wiarygodność banku centralnego i jego rosnące upolitycznienie**

D **Konflikt z UE – ryzyko opóźnionego i/lub ograniczonego napływu środków**

E **Ryzyko obietnic wyborczych destabilizujących finanse publiczne**

F **Ekspansywna polityka fiskalna, przekładająca się na wysokie deficyty, wzrost potrzeb pożyczkowych i wzrost zadłużenia publicznego**

G **Pogarszający się stan finansów publicznych**

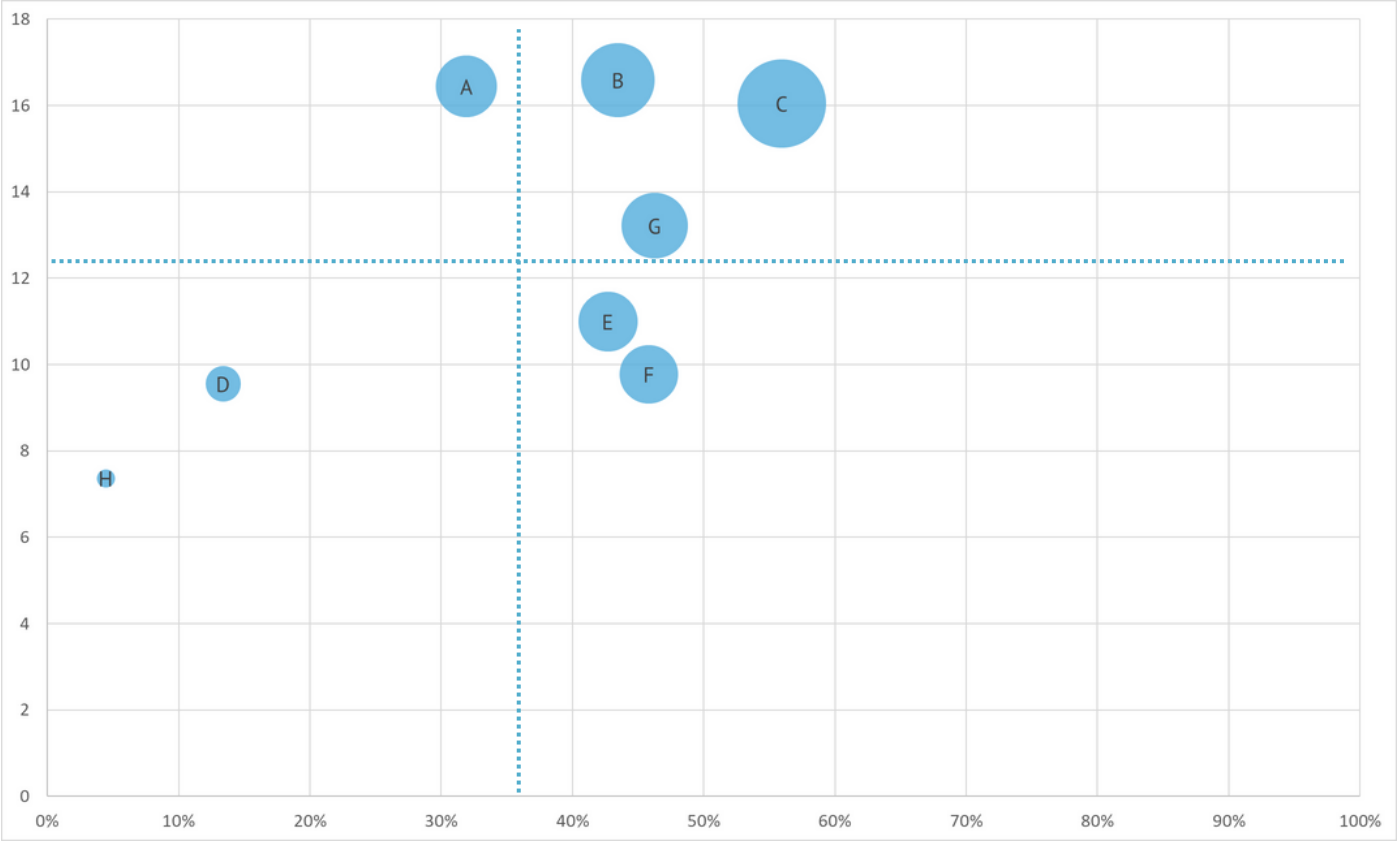
H **Utrzymująca się antyunijna narracja rządu i ryzyko Polexitu**

Ankietowani wskazują na trzy najważniejsze zagrożenia o bardzo zbliżonych wagach:

- Utrwalenie inflacji wyraźnie powyżej średniej w UE, której towarzyszy utrzymywanie ujemnych realnych stóp procentowych
- Ryzyko odpływu kapitału na skutek wzrostu ryzyka geopolitycznego (m.in. przedłużający się konflikt w Ukrainie) i makroekonomicznego
- Niska skuteczność polityki monetarnej i jej niespójność z polityką fiskalną, niska wiarygodność banku centralnego i jego rosnące upolitycznienie
- Równocześnie warto odnotować na znaczny spadek wagi ryzyk związanych z napięciem na linii Polska-UE oraz ryzyka „Polexitu".

		Waga (*)	Prawdopodobieństwo (**)	Odsetek ekspertów
A	Ryzyko odpływu kapitału na skutek wzrostu ryzyka geopolitycznego (m.in. przedłużający się konflikt w Ukrainie) i makroekonomicznego	2	6	96%
B	Utrwalenie inflacji wyraźnie powyżej średniej w UE, której towarzyszy utrzymywanie mocno ujemnych realnych stóp procentowych	1	4	96%
C	Niska skuteczność polityki monetarnej i jej niespójność z polityką fiskalną, niska wiarygodność banku centralnego i jego rosnące upolitycznienie	3	1	93%
D	Konflikt z UE – ryzyko opóźnionego i/lub ograniczonego napływu środków	7	7	81%
E	Ryzyko obietnic wyborczych destabilizujących finanse publiczne	5	5	93%
F	Ekspansywna polityka fiskalna, przekładająca się na wysokie deficyty, wzrost potrzeb pożyczkowych i wzrost zadłużenia publicznego	6	3	81%
G	Pogarszający się stan finansów publicznych	4	2	100%
H	Utrzymująca się antyunijna narracja rządu i ryzyko Polexitu	8	8	67%

(*) 1 oznacza najwyższą wagę
(**) 1 oznacza najwyższe prawdopodobieństwo



SPIS TREŚCI

01 Wstęp

05 Prognozy wybranych wskaźników makroekonomicznych w latach 2023-2026

11 Najważniejsze zagrożenia dla koniunktury gospodarczej w Polsce w perspektywie roku 2026

15 Najważniejsze zagrożenia dla stabilności polskiego systemu finansowego w perspektywie roku 2026

19 Najważniejsze zagrożenia dla wiarygodności złotego w perspektywie roku 2026

22 Najważniejsze rekomendowane obszary działań w polityce gospodarczej Polski w perspektywie roku 2026

REKOMENDACJE

1 **Konsolidacja finansów publicznych oraz zwiększenie ich przejrzystości**

2 **Wdrożenie skutecznej polityki antyinflacyjnej**

3 **Pobudzanie inwestycji i innowacji**

4 **Przyspieszenie transformacji energetycznej**

5 **Rekomendowane działania przywracające równowagę i samodzielność samorządom**
(na podstawie Samorządowego Kongresu Finansowego i Europejskiego Forum Samorządowego)

6 **Wsparcie zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa**

1.

Konsolidacja finansów publicznych oraz zwiększenie ich przejrzystości

Finanse publiczne Polski stały się w ostatnich latach coraz mniej przejrzyste, a równocześnie istotnie wzrosło zadłużenie sektora publicznego, zaś skala planowanego wzrostu zadłużenia zaplanowana w budżecie na 2024 jest nominalnie najwyższa w historii, pomimo oczekiwanego solidnego wzrostu PKB. Eksperci rekomendują poprawę transparentności finansów publicznych, określenie wiarygodnej średnioterminowej ścieżki ograniczania deficytu i jej konsekwentne wdrażanie, oraz zmianę struktury wydatków finansów publicznych poprzez ograniczanie wydatków socjalnych, przy równoczesnym wzroście nakładów na poprawę jakości usług publicznych oraz na cele prorozwojowe.

W ramach tego obszaru eksperci rekomendują:

- poprawę transparentności finansów publicznych, powrót reguł fiskalnych, poddanie wszystkich wydatków publicznych kontroli parlamentu
- obniżenie deficytu finansów publicznych
- określenie wiarygodnej średnioterminowej ścieżki konsolidacji finansów publicznych i jej implementacja
- zmiana struktury wydatków publicznych poprzez ograniczenie wydatków socjalnych, wzrost wydatków na cele prorozwojowe, w tym na poprawę jakości usług publicznych zarówno poprzez zwiększenie nakładów na te dziedziny jak i działania nakierowane na poprawę efektywności
- zapewnienie spójnego *policy mix*

Szerzej: https://www.efcongress.com/aktualnosci/raport-stabilny-i-przejrzysty-budzet-pod-kontrola-obywateli-plan-naprawczy/

2.

Wdrożenie skutecznej polityki antyinflacyjnej

Eksperci odnotowują nieskuteczność prowadzonej w ostatnich latach polityki antyinflacyjnej, zaś ich prognozy wskazują, iż w perspektywie do końca 2026 r. inflacja znajdzie się w górnym paśmie celu inflacyjnego, samego celu nie osiągając. Tak wysoka inflacja powoduje znaczącą erozję oszczędności, zaburza rynkowy proces alokacji aktywów i utrudnia inwestycje, poprzez wysoki koszt ich finansowania. Celem trwałego obniżenia inflacji eksperci postulują przywrócenie wiarygodności instytucji NBP i zaufania do polityki pieniężnej, utrzymywanie dodatnich realnych stóp procentowych do czasu zejścia inflacji do celu oraz zapewnienie spójnego policy mix pomiędzy polityką monetarną a fiskalną.

W ramach tej polityki eksperci proponują:

- utrzymywanie dodatnich realnych stóp procentowych do czasu zejścia inflacji do celu
- zmniejszenie skali nadpłynności rynku finansowego
- przywrócenie wiarygodności NBP i zaufania do polityki pieniężnej
- ochrona oszczędności gospodarstw domowych

3.

Pobudzanie inwestycji i innowacji

Systematycznie spadająca od wielu lat stopa inwestycji względem PKB jest niepokojącym zjawiskiem w kontekście m.in. wyzwań demograficznych czy postępu technologicznego zachodzącego w skali globalnej. W tym kontekście eksperci postulują działania na rzecz stabilizacji przepisów prawnych (w tym szczególnie podatkowych), uspójnienie regulacji oraz zapewnienie, aby wszelkie nowowprowadzane były rzetelnie konsultowane oraz aby zapewniały wystarczająco długi czas na przygotowanie ich implementacji. Eksperci wskazują także na potrzebę deregulacji gospodarki, podjęcie działań pobudzających innowacyjność przedsiębiorstw oraz stymulujących rozwój sektora nowych technologii. Eksperci zwracają uwagę, iż wiele z narzędzi pobudzania inwestycji jest już zaimplementowane, ale wymagają „odświeżenia", sprawdzenia czy ich parametry dają gwarancję ich skutecznego działania.

W ramach tej polityki eksperci proponują:

- spójne i stabilne przepisy prawne w tym podatkowe
- deregulacja gospodarki realnej
- podjęcie skutecznej polityki pobudzenia innowacyjności przedsiębiorstw
- stymulowanie rozwoju sektora nowych technologii oraz stworzenie korzystnych warunków napływu kapitału zagranicznego do tego sektora
- reformy usprawniające rynek pracy w tym wzrost aktywności zawodowej oraz polityka migracyjna
- intensyfikacja działań w zakresie wykorzystania środków z UE, tym zakończenie sporu o praworządność i szybkie uruchomienie środków z KPO

4.

Przyspieszenie transformacji energetycznej

Wyzwanie transformacji energetycznej jest jednym z najważniejszych dla gospodarki: z jednej strony znaczna część obecnego aparatu wytwórczego jest przestarzała i ze względów technologicznych będzie musiała być wyłączana w nadchodzących latach, a z drugiej strony krajowy mix energetyczny nie przystaje np. do europejskich planów ograniczania emisji CO2 i taka struktura źródeł energii będzie nie tylko przekładać się na wysokie jej koszty, ale będzie też ograniczać konkurencyjność krajowych przedsiębiorstw. W tym kontekście eksperci postulują pilne wypracowanie a następnie wdrożenie kompleksowego planu transformacji energetycznej, możliwie jak najszerzej finansowanego przez środki europejskie oraz kapitał prywatny (ułatwienia regulacyjne, zachęty inwestycyjne), przy zabezpieczeniu najuboższych obywateli.

W ramach tej polityki eksperci proponują:

- Przygotowanie kompleksowego planu transformacji energetycznej w Polsce
- Działania zmierzające do szybkiego przeprowadzenia transformacji energetycznej między innymi poprzez szybkie odblokowanie środków z KPO, ułatwianie regulacyjne i działania zachęcające sektor prywatny do zaangażowania w transformację i jej finansowanie
- Restrukturyzacja sektora energetycznego w oparciu głównie o kapitał UE oraz prywatny polski i zagraniczny
- Przeprowadzenie transformacji energetycznej w poszanowaniu i zabezpieczeniu najuboższych obywateli
- Dywersyfikacja energetyczna - energetyka jądrowa

5.

Rekomendowane działania przywracające równowagę i samodzielność samorządom

(na podstawie Samorządowego Kongresu Finansowego i Europejskiego Forum Samorządowego)

Doświadczenie transformacji ustrojowej dowodzą, że samorząd terytorialny okazał się efektywną, skuteczną i sprawdzoną instytucją zapewniającą podstawowe usługi publiczne. Dlatego, rekomendujemy uruchomienie procesu przywrócenie podmiotowości i samodzielności finansowej samorządów i odwrócenie centralizacji kompetencyjnej. Proces centralizacji państwa i rosnącego klientelizmu politycznego wśród samorządowców wywołanego przede wszystkich malejącymi dochodami własnymi powinien być odwrócony, aby lepiej zaspakajać potrzeby Polaków. Proces ten nie musi być związany wyłącznie ze zmianami regulacyjnymi, w tym ustawowymi, choć takie z pewnością również będą potrzebne. Nowa administracja państwowa powinna podejmować działania w tym kierunku w wielu miejscach i zakresach.

W ostatnich latach samorząd terytorialny został znacząco osłabiony w nieukrywanym procesie centralizacji państwa i ograniczania jego potencjału i kompetencji. Dotyczy to finansów, regulacji i samodzielności podejmowania decyzji przez samorząd terytorialny na szczeblu gminy, powiatu i województwa.
Obserwowaliśmy postępujący proces zmniejszania dochodów własnych i subwencji ogólnej na rzecz dotacji i nieprzejrzystych państwowych programów inwestycyjnych, w których szanse dofinasowania zależały wprost i w wielkim stopniu od barw politycznych lokalnego włodarza. Zmiany regulacyjne i kompetencyjne prowadziły do ograniczania samodzielności samorządów. Samorządy traciły możliwość decydowania we własnych sprawach, bo ich kompetencje i władztwo przejmowały agencje i pomioty administracji centralnej, takie jak np. Wody Polskie, kuratoria czy ministerstwa.
Tymczasem samorząd terytorialny okazał się po 1990 roku efektywniejszy i sprawniejszy w zapewnianiu usług publicznych, które zgodnie z kompetencjami zapewniał mieszkańcom.

cd. 5.

Rekomendowane działania przywracające równowagę i samodzielność samorządom

(na podstawie Samorządowego Kongresu Finansowego i Europejskiego Forum Samorządowego)

Poniższa lista działań nie wyczerpuje wszystkich obszarów, które wymagają zmian, aby przywrócić samorządom sprawczość oraz możliwość skutecznego i efektywnego działania. Ogranicza się w szczególności do spraw finansowych.

W krótkim okresie postulujemy podjęcie następujących działań:

- zapewnienie samorządom rekompensaty finansowej w roku 2024 za utracone dochody własne spowodowane przez wprowadzone zmiany w podatkach dochodowych w oparciu o sprawiedliwy i przejrzysty podział dotacji
- oddanie rzeczywistego władztwa nad WFOSiGW regionom poprzez decyzje ministra klimatu i środowiska (do czasu zmian ustawowych przywracających stan z 2015r.), aby były rzeczywistymi narzędziami dla władz regionalnych w prowadzeniu polityki rozwoju regionalnego;
- przywrócenie władztwa nad ustalaniem cen dóbr publicznych zapewnianych przez gminy, np. usługi wodno-ściekowe, ciepłownicze
- w przypadku uruchamianych programów centralnych (np. przez BGK) wprowadzenie jasnych, przejrzystych i jednoznacznych kryteriów przyznawania wsparcia samorządom

W dłuższym okresie:

- przygotowanie i wdrożenie nowej ustawy o dochodach samorządowych uwzględniającej m.in. wyrównywanie dochodów w oparciu o odmienne koszty jednostkowe usług publicznych w różnych samorządach, subwencję ekologiczną. Celem nadrzędnym: stabilność, przewidywalność i adekwatność finansów samorządów do zapewnianych usług
- zmiany w podatkach lokalnych m.in. umożliwiające zróżnicowanie stawek podatku od nieruchomości w zależności od zapisów prawa miejscowego czyli planów zagospodarowania przestrzennego.

6.

Wsparcie zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa

W ramach programu zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa postulujemy w szczególności:

I. Redukcję ryzyka prawnego związanego z kredytami mieszkaniowymi

II. Uruchomienie krajowego rynku listów zastawnych

III. Urealnienie programu „lokal za grunt”

6.(I)

I. Redukcja ryzyka prawnego związanego z kredytami mieszkaniowymi

1. Opracowanie wzorca standardowej umowy kredytu mieszkaniowego i uzgodnienie go ze wszystkimi interesariuszami.
2. Uzyskanie opinii regulatorów i Sądu Najwyższego potwierdzających zgodność wzorca z obowiązującymi przepisami prawa.
3. W dalszej kolejności nadanie wzorcowi rangi ustawowej.

Kredyty mieszkaniowe są zaciągane na kilkadziesiąt lat. Doświadczenie uczy, że umowa kredytu, która w chwili zawierania nie budziła niczyich wątpliwości może być po latach kwestionowana przez konsumenta i uznawana przez sąd za nieważnie zawartą. Konsekwencją decyzji sądu jest sposób rozliczania się stron umowy, który generuje ogromne straty banków, a przede wszystkim ich dekapitalizację. Ta sytuacja prowadzi do drastycznego ograniczenia działalności kredytowej banków, zwłaszcza finansowania dużych projektów infrastrukturalnych państwa, na czym cierpią wszyscy obywatele, a w szerszej perspektywie – stabilność finansowa państwa.
Nie wolno zapominać, że ryzyko związane z kwestionowaniem umowy może okazać się kosztowne również dla konsumenta. Wbrew powszechnemu przekonaniu, to nie klient występuje przeciwko bankowi, ale czyni w jego imieniu kancelaria prawna. Koszt tej obsługi ponosi konsument. W najlepszym przypadku, czyli wygranej z bankiem koszt obsługi pomniejsza zysk klienta. W razie przegranej klient nie tylko niczego nie zyskuje, ale jeszcze musi ponieść wszystkie koszty. Te straty mogą być duże.

Faktycznym powodem podważania umów jest niekorzystna dla konsumenta materializacja ryzyka rynkowego, a nie wady prawne postanowień umownych. Początkowo spór klientów z bankami i podważanie umów kredytu dotyczyły wyłącznie kredytów walutowych. Obecnie coraz częściej pojawiają się pozwy konsumentów kwestionujących umowy kredytu złotowego, w dodatku zaciągniętego w ostatnich latach. Sądy powołują się między innymi na tak zwane istotne poglądy w sprawie wydawane przez Prezesa UOKiK, w których uznaje on za nie dozwolone postanowienia umowne będące przedmiotem pozwu przeciwko bankowi.
Pomimo uznania przez sądy za nieważnie zawarte tysięcy umów kredytu mieszkaniowego Urząd ogranicza się do kwestionowania postanowień umownych, jako niezgodnych z prawem konsumenckim, czy dobrymi obyczajami. Niestety, tym negatywnym decyzjom nie towarzyszyły ani razu propozycje klauzul umownych zgodnych z prawem konsumenckim.
W efekcie Rejestr Klauzul Niedozwolonych UOKiK liczy tysiące pozycji, natomiast komplementarny rejestr warunków dozwolonych nigdy nie powstał. Tym samy bank, udzielając kredytu mieszkaniowego, w którym nie użyje żadnej z klauzul niedozwolonych i tak musi się liczyć z ryzykiem unieważnienia umowy tego kredytu w przyszłości.
Wobec braku jakiejkolwiek listy postanowień dozwolonych konieczne jest posłużenie się minimalizującym ryzyko prawne wzorcem umowy kredytu mieszkaniowego, podobnie jak dzieje się to w wielu rozwiniętych krajach. Taki wzorzec powinien dawać obu stronom gwarancję, iż zawarta przez nie umowa nie będzie podważana przyszłości.
Wzorzec musi być akceptowalny dla wszystkich, zatem jego opracowanie będzie w praktyce długim procesem negocjacyjnym, w którym udział musza wziąć trzy strony: konsumencka, bankowa oraz sądowa.
Pierwsza propozycja została już przygotowana i obecnie opiniowana jest przez regulatorów: UOKiK oraz UKNF. Tak uzgodniony projekt powinien zostać również zaopiniowany przez Izbę Cywilną Sądu Najwyższego.
Należy mieć świadomość, że niepowodzenie tego procesu będzie sygnałem, iż w polskich realiach udzielanie kredytów mieszkaniowych konsumentom, jest obarczone bardzo dużym ryzykiem, co spowoduje wzrost kosztu kredytu i ograniczy finansowanie mieszkalnictwa.

Szerzej: https://fundacjacms.pl/nowy-ksztalt-rynku-kredytow-mieszkaniowych/

II. Uruchomienie krajowego rynku listów zastawnych

Listy zastawne mogą stanowić instrument stymulujący długookresowe oszczędności, ponieważ są to najbezpieczniejsze długoterminowe obligacje- zabezpieczone najzdrowszymi hipotekami. Kryzysy finansowe potwierdziły wiarygodność listów zastawnych. W raporcie UKNF sformułowano nawet tezę, że „list zastawny okazał się w zasadzie zwycięzcą kryzysu, bowiem nie można było dotąd tak dobrze przedstawić jego zalet" (Raport z prac Grupy ds. emisji listów zastawnych przez banki, UKNF 2013). Trudno byłoby znaleźć lepszą alternatywę dla bezpiecznego ulokowania oszczędności niż listy zastawne.
List zastawny jest szczególną obligacją zabezpieczoną, wyjątkowo bezpieczną dla nabywcy. W ponad 250-letniej historii emisji listów zastawnych nie było przypadku ich niewypłacalności, mimo wielu kryzysów. Również ostatni globalny kryzys finansowy udowodnił, że jest to jedyny instrument, zapewniający ciągłość długoterminowego i taniego finansowania w sytuacji gdy rynki innych podobnych instrumentów dłużnych (MBS-ów, ABS-ów) przeżywają kłopoty.
Troska polityków dotyczy obecnie wyłącznie kredytobiorców (wakacje kredytowe) natomiast kilkukrotnie liczniejsza populacja deponentów czuje się oszukana. Bogatsi lokują swoje oszczędności w nieruchomościach, coraz częściej poza granicami Polski. Biedniejsi (średni stan oszczędności detalicznych w bankach szacowany jest na 36 tys. zł) nie mają takiej alternatywy. Nie ma również REIT-ów na polskiej giełdzie ze względu na brak odpowiedniej ustawy. Inwestorzy mogą nabywać akcje amerykańskich REIT-ów. Alternatywą dla REIT-ów mogłyby być krajowe listy zastawne, finansujące krajowy rynek nieruchomości.
Uruchomienie rynku listów zastawnych w Polsce realizuje co najmniej trzy ważne cele:

1. zapewnia bezpieczeństwo długookresowym oszczędnościom co automatycznie oznacza wspieranie zrównoważonego rozwoju, szczególnie rynku nieruchomości,
2. zwiększa stabilność systemu finansowego,
3. zwiększa wiarygodność rynku kapitałowego.

Jak uruchomić rynek listów zastawnych w Polsce?

1. Popyt powinien być w obecnych uwarunkowaniach głównie krajowy, ponieważ sprzedaż listów zastawnych zagranicznym inwestorom mogłaby zwiększyć nadpłynność krajowego sektora bankowego i działać proinflacyjnie.
2. Aby uruchomić popyt detaliczny należy:
   - zróżnicować ofertę pod względem okresów zapadalności (5, 6, ... 10 -letnich);
   - oferować listy zastawne o niskim nominale, np. 1 tys. zł;
   - zaproponować nabywcom gwarancje antyinflacyjne;

   Banki mogłyby np. oferować klientom detalicznym listy zastawne oprocentowane na stałą lub zmienną stopę na poziomie oprocentowania obecnych lokat terminowych. Oszczędności lokowane w listy zastawne posiadałby jednak dodatkowe gwarancje antyinflacyjne.
3. Popyt ze strony nabywców instytucjonalnych, szczególnie banków, może zostać wykreowany dodatkowo przez zwolnienie inwestycji w listy zastawne z podatku bankowego, zakupy przez NBP, lub/i BGK.

Bardzo ważne byłoby wspieranie przez regulatorów inwestycji w listy zastawne poprzez politykę limitów dla PPK, OFE oraz FIO/FIZ oraz ZUS.
Aby zagwarantować podaż listów zastawnych konieczne jest nałożenie przez KNF obowiązku na banki uniwersalne domykania luki terminowej instrumentami dłużnymi, w szczególności listami zastawnymi.
Prace związane z uruchomieniem rynku listów zastawnych zostały w br. rozpoczęte pod egidą UKNF. Ważne byłoby wsparcie tych działań ze strony Ministerstwa Finansów i Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Szerzej: https://www.efcongress.com/aktualnosci/rekomendacje-ekf2023-rekomendacja-dotyczaca-uruchomienia-rynku-detalicznych-listow-zastawnych/

III. Urealnienie programu „lokal za grunt”

Rekomendujemy pilne działania na rzecz wzrostu podaży mieszkań, w celu:

1. zahamowania szybkiego i nadmiernego wzrostu cen mieszkań wywołanego dodatkowym popytem związanym z realizacja programu „Bezpieczny Kredyt 2%”;
2. pomocy socjalnej dla osób nie posiadających zdolności kredytowej, w tym dla imigrantów (zwiększenie puli mieszkań komunalnych).

Najszybszym sposobem uruchamiającym podaż mieszkań jest obecnie oferowania deweloperom terenów do zabudowy w zamian za mieszkania („lokal za grunt”). Nie wymaga to bowiem żadnych zmian prawnych a jedynie urealnienia realizacji ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. 2021 poz. 223). Jest ona „martwa” od czasu jej uchwalenia tzn. od trzech lat a z jej zapisów skorzystała dotychczas tylko jedna gmina w Polsce (Gmina Warta). Wdrożenie tej koncepcji nie tylko nie wymaga zmiany prawa, ale co ważniejsze – nie kosztuje praktycznie nic podatników.
Realizacja idei prawa do mieszkania dla ludzi rozpoczynających życie zawodowe stanowi ważny filar polityki zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego. Istotnym elementem tej polityki są mieszkaniowe kredyty preferencyjne, które należałoby kontynuować i rozwijać, również dlatego aby nie utracić poparcia społecznego. Preferencje kredytowe zwiększają jednak popyt na mieszkania a ograniczona ich podaż prowadzi wzrostu ich cen.
Jak zatem uniknąć paradoksu polegającego na tym, że dopłaty do kredytów ze strony publicznej (podatników) powodują, że młodzi kredytobiorcy kupują droższe mieszkania. Najważniejsze jest szybkie stymulowanie podaży mieszkań, które równoważyłoby dodatkowy popyt kreowany przez kredyty preferencyjne i związany z tym wzrost cen. Opóźnienie fazowe podaży w stosunku do gwałtownego wzrostu popytu na rynku nieruchomości wynosi 2-3 lata. Oznacza to szybki wzrost cen mieszkań w najbliższych 2 latach stymulowany ze środków publicznych przeznaczonych na dopłaty dla kredytobiorców. Można okres ten skrócić i obniżyć oczekiwany wzrost cen ograniczając biurokrację i nadmierne formalności dla deweloperów, a przy okazji zagospodarowując niepracujące aktywa będące własnością samorządów i Państwa. Ważnymi argumentami za stymulowaniem programu „lokal za grunt” są ponadto:

- zwiększenie puli mieszkań na wynajem
- wsparcie polityki migracyjnej
- pomoc socjalna dla osób nie posiadających zdolności kredytowej.

Docelowo program „lokal za grunt” mógłby obejmować również wyodrębnione grunty Krajowego Zasobu Nieruchomości, Lasów Państwowych, Agencji Mienia Wojskowego.
Oczywiście urealnienie programu „lokal za grunt” nie powinno być jedyną rekomendacją dla zrównoważonego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ale jest to droga szybkiej realizacji wyzwań socjalnych bez angażowania pieniędzy publicznych.

cd. 6.(III)

Należy stymulować ogłaszanie przetargów oferujących niezagospodarowane grunty planowane pod zabudowę mieszkaniową w zamian za mieszkania lub/i inne nieruchomości (np. przedszkola, żłobki) wybudowane przez dewelopera.
Jeśli przyjmiemy, że koszt gruntu to 10 – 25 proc. całego kosztu wybudowania mieszkania, to po zakończeniu budowy np. co piąte mieszkanie deweloper przekazywałby gminie, która przekazała mu prawo własności do gruntu.
Dla deweloperów byłaby to oferta podobna do pomysłu „buy now, pay later", który spotkał się z entuzjastycznym przyjęciem na rynku consumer finance.
Realizacja koncepcji „lokal za grunt" pozwala budować znacznie więcej i szybciej oraz z dużo niższym ryzykiem dla dewelopera, a przede wszystkim bez znacznych nakładów na starcie i zamrażania kapitału. Gmina natomiast powinna być zainteresowana by deweloper dostał szybko pozwolenie na budowę, ponieważ otrzyma szybciej i więcej mieszkań w rozliczeniu.
Można więc oczekiwać sporego zainteresowania przetargami ze strony deweloperów.

KOORDYNATORZY MAKROPROGNOZ

dr Marta Penczar

Absolwentka Ekonomiki Przedsiębiorstw na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego i Podyplomowego Studium Bankowości Inwestycyjnej Uniwersytetu Gdańskiego i Gdańskiej Akademii Bankowej.

Od 2011 roku Adiunkt w Katedrze Bankowości i Finansów Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego.

Od 2023 roku Dyrektor EKF Research.

Koordynatorka / kierująca pracami zespołów realizujących projekty badawcze z zakresu zrównoważonego wzrostu gospodarczego i bankowości, finansowane ze źródeł publicznych (np. NCN) i prywatnych.

Autorka i współautorka licznych publikacji o charakterze naukowym i publicystycznym.

dr Marcin Mrowiec

Rozpoczynał pracę zawodową jako analityk Działu Badań Rynków Międzynarodowych w Bayerische Hypo und Vereinsbank w Monachium. Następnie pracował jako ekonomista Banku BPH, zaś później przez kilkanaście lat był głównym ekonomistą i dyrektorem analiz makroekonomicznych i sektorowych Banku Pekao, wygrywając – indywidualnie oraz zespołowo – wiele nagród za trafność prognoz makroekonomicznych i rynkowych.

Jest doktorem nauk ekonomicznych, był wykładowcą Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz Politechniki Warszawskiej.

Jego książka: „Austriacka Szkoła Ekonomii: Jak może pomóc wyjaśnić stagnację gospodarki Japonii", PWN 2017, była nominowana jako jedna z 10 najlepszych książek ekonomicznych polskich autorów w konkursie Economicus 2018.

EKF RESEARCH

Badania i analizy podejmowane przez EKF Research stanowią uzupełnienie aktywności podejmowanych przez Europejski Kongres Finansowy. Mają na celu w szczególności wzmacnianie stabilności i konkurencyjności systemu finansowego w Polsce i w Unii Europejskiej. Ekspertyzy EKF Research mogą stanowić wsparcie dla instytucji finansowych.

Zespół EKF Research posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów wspierających rozwój systemu finansowego i strategii biznesowych banków, ubezpieczycieli, firm pożyczkowych i firm zarządzających wierzytelnościami.

Kontakt:
dr Marta Penczar – Dyrektor EKF Research
T. 501-505-163; e-mail: marta.penczar@efcongress.com

EUROPEAN FINANCIAL CONGRESS
EKF Research

NIEZALEŻNY THINK TANK

Klub Odpowiedzialnych Finansów przy EKF // EKF Research // Instytut Odpowiedzialnych Finansów //Kwadrans z Europejskim Kongresem Finansowym // Makroekonomiczne wyzwania i prognozy dla Polski // Publikacje // Rekomendacje i Stanowiska

zapraszamy
www.efcongress.com