

*Sylwester Kozak*

## **Zadłużenie gospodarstw domowych w UE-15 i nowych państwach członkowskich UE w latach 2001-2010**

### **Household Debt In The Eu-15 And New Member States In The Period 2001-2010**

*Okres pierwszej dekady lat 2000. w krajach Unii Europejskiej charakteryzował się silnym wzrostem zadłużenia gospodarstw domowych. Na koniec dekady zadłużenie gospodarstw domowych w krajach UE-15 osiągnęło poziom 60% PKB. W nowych państwach członkowskich UE (NMS) poziom ten był początkowo znacznie niższy, ale w przyspieszonym tempie zbliżał się do średniej w UE. Celem artykułu jest analiza zmian wielkości i struktury zadłużenia gospodarstw domowych w krajach UE-15 i NMS w latach 2001-2010. W badaniach wykorzystano dane z Eurostatu, EBC i OECD. Wyniki analizy wskazują, że w pierwszych latach dekady najsilniej zadłużone były gospodarstwa domowe w krajach UE-15, jednak po rozszerzeniu UE w krajach NMS zanotowano większe roczne tempo wzrostu zadłużenia. Światowy kryzys finansowy przyczynił się do okresowego ograniczenia tempa wzrostu zadłużania się gospodarstw domowych w obu obszarach UE, ale zmiana ta była tylko okresowa. W 2010 r. proces zadłużania się gospodarstw domowych powrócił do trendu wzrostowego w całej UE. W kilku krajów UE-15 zadłużenie gospodarstw domowych znacznie przekroczyło wartość ich dochodów do dyspozycji. Kredyty mieszkaniowe dominowały w strukturze zadłużenia gospodarstw domowych w całej UE.*

#### **WSTĘP**

W krajach Unii Europejskiej od lat 1990. notuje się wzrostową tendencję w wielkości zadłużenia gospodarstw domowych. Tendencja ta ma charakter globalny i jest zauważana również w innych rozwiniętych gospodarkach świata, m.in. w Stanach Zjednoczonych<sup>1</sup>. Zadłużenie wzrastało szczególnie silnie w połowie lat 2000., gdy łagodna polityka monetarna głównych banków centralnych w Europie i USA zwiększyła dostępność kredytu. Wiele z krajów o łagodnej polityce kredytowej banków doświadczyło boomu na rynku nieruchomości. W krajach UE proces zadłużania przebiegał w sposób zróżnicowany. W pierwszej kolejności gospodarstwa domowe zaciągały duże kwoty kredytów mieszkaniowych w dojrzałych krajach Europy (tzw. UE-15), w większości należących do strefy euro. Było to możliwe m.in. dzięki obniżaniu przez EBC referencyjnych stóp procentowych i w dalszej kolejności redukowaniu oprocentowania kredytów w bankach komercyjnych. Zwiększanie dostępności kredytu

---

<sup>1</sup> G Glick R., Lansing K. J., (2010) *Global household leverage, house prices, and consumption*, Federal Reserve Bank San Francisco Economic Letter, January 11, 2010.

było elementem strategii mającej na celu pobudzenie gospodarki w krajach UE po kryzysie II połowy lat 1990. Dodatkowo zwiększenie akcji kredytowej banków wynikało ze stosowania przez nie łagodzonych wymogów kredytowych. Duża podaż kredytów okazała się jedną z ważniejszych przyczyn powstania w wielu z tych krajów spekulacyjnej bańki na rynku nieruchomości, która pękła w 2007 r. stając się jedną z przyczyn powstania kryzysu finansowego.

Zadłużenie gospodarstw domowych w krajach NMS zaczęło wzrastać od momentu ukonstytuowania się decyzji o wejściu do UE. Lepsze średnioterminowe perspektywy gospodarcze i poprawa rynku pracy zachęciły banki do łagodzenia polityki kredytowej i zwiększania kwot udzielanych kredytów mieszkaniowych<sup>2</sup>. Również i w tych krajach powstawały lokalne bańki spekulacyjne na rynku nieruchomości. Wyhamowanie tempa wzrostu długu gospodarstw domowych nastąpiło po ujawnieniu się skutków światowego kryzysu finansowego. W tym czasie zahamowało się tempo wzrostu cen nieruchomości<sup>3</sup>.

Dług gospodarstw domowych miał w analizowanym okresie bardzo skoncentrowaną strukturę. Dominowały w nim kredyty mieszkaniowe. W krajach UE-15 stanowiły one około 70% całkowitego zadłużeniu, a w krajach najsilniej zadłużonych takich jak Dania, Holandia, czy Wielka Brytania ich udział dochodził do poziomu 85%<sup>4</sup>. Na pozostałą część zadłużenia gospodarstw domowych składały się głównie kredyty zaciągane na cele konsumpcyjne.

W krajach NMS udział kredytów mieszkaniowych w całkowitym zadłużeniu podnosił się z kilkuletnim opóźnieniem w stosunku do UE-15. W większości z nich od 2006 r. kredyty mieszkaniowe stanowiły ponad 40% całkowitego zadłużenia gospodarstw domowych. Tendencja ta oznacza, że społeczeństwa krajów NMS dążyły do standardów jakie panowały w tym czasie w UE-15.

Analiza wskaźników względnego zadłużenia gospodarstw domowych<sup>5</sup> wskazuje, że w niektórych krajach UE-15 doszło ono do poziomów rodzących ryzyko niewypłacalności części gospodarstw domowych. Materializacja tego ryzyka w wielu wypadkach była przyczyną strat finansowych w bankach<sup>6</sup>. W 2009 r. wartość zadłużenia gospodarstw domowych w krajach UE-15 była w przybliżeniu równa ich dochodom do dyspozycji. Ponadto w krajach, gdzie miał miejsce boom na rynku nieruchomości wartość tej relacji przekraczała 200%, np. Dania (275%), Holandia (240%), czy Irlandia (200%).

W krajach NMS poziom zadłużenia w relacji do dochodów do dyspozycji wzrastał w szybkim tempie wraz ze wzrostem wielkości zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych. Szczególnie odnosiło się to do krajów bałtyckich, gdzie wskaźnik zadłużenia do dochodów gospodarstw domowych na koniec 2009 r. doszedł do poziomu 76% na Litwie, 80% Łotwie i 83% w Estonii. W innych krajach NMS poziom

<sup>2</sup> European Central Bank, *EU banking sector stability*, Frankfurt, November 2007, s. 42.

<sup>3</sup> Np. w Polsce w II połowie 2008 r. i I kwartale 2009 r. ceny ofertowe mieszkań w większości miast od 1% do 25% r/r.; zob. Narodowy Bank Polski, *Raport o stabilności systemu finansowego – czerwiec 2009 r.*, Warszawa, czerwiec 2009 r., s. 27.

<sup>4</sup> Dane z bazy danych EBC: [www.ecb.int](http://www.ecb.int).

<sup>5</sup> Stopień zadłużenia gospodarstw domowych można m.in. oceniać przy pomocy mierników takich jak: relacja zadłużenia gospodarstw domowych do PKB lub relacja zadłużenia gospodarstw domowych do ich dochodów do dyspozycji.

<sup>6</sup> Dla Polski zob.: Narodowy Bank Polski, *Raport o stabilności systemu finansowego lipiec 2010 r.*, Warszawa, lipiec 2010, s. 28-30.

zadłużenia gospodarstw domowych w latach 2000. narastał w sposób stosunkowo łagodny, a jego szczyt przypadł na lata 2005-2008. Największy udział w zadłużeniu stanowiły kredyty mieszkaniowe, a ich średni udział na koniec 2010 r. wynosił 57%. Przyrosty zadłużenia w kredytach mieszkaniowych możliwe były m.in. ze względu na niskie oprocentowanie kredytów nominowanych w walutach obcych i łagodnej polityce kredytowej banków<sup>7</sup>.

Pozostała część artykułu składa się z następujących części. Pierwsza przedstawia metodę badania i źródła danych wykorzystanych do analizy, druga otoczenie makroekonomiczne w krajach UE w latach 2001-2010, a trzecia zmiany w poziomie i strukturze zadłużenia gospodarstw domowych w krajach UE-15 i NMS. Całość analizy podsumowano we wnioskach.

## **Metoda badania**

W badaniach wykorzystano analizę porównawczą. Przedmiotem analizy był poziom zadłużenia zaciąganego przez gospodarstwa domowe w krajach UE a także jego struktura rodzajowa. W tym celu w pierwszej kolejności przedstawiono otoczenie makroekonomiczne w jakim funkcjonowały gospodarstwa domowe w UE. Ponadto pokazano stan sektora finansowego w krajach UE, w szczególności sektora bankowego i stosowanej w nim polityki kredytowej. Dla ukazania stanu zadłużenia zastosowano mierniki wykorzystywane przez urzędy statystyczne w UE i Polsce m.in. relację zadłużenia do PKB oraz relację zadłużenia gospodarstw domowych do ich dochodów pozostałych do dyspozycji. Do tej części analizy wykorzystano dane makroekonomiczne z Europejskiego Urzędu Statystycznego (Eurostat), Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), Europejskiego Banku Centralnego (EBC), Narodowego Banku Polskiego (NBP) i Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD).

W kolejnym etapie analizowano strukturę rodzajową zadłużenia dla pokazania udziału kredytów mieszkaniowych w całkowitym zadłużeniu gospodarstw domowych. Do tego zadania wykorzystano dane pobrane z bazy danych EBC nt. wartości kredytów udzielonych przez instytucje kredytowe w poszczególnych krajach UE. Okres badań zadłużenia w całym obszarze UE obejmuje lata 2001-2010.

## **Makroekonomiczne otoczenie gospodarstw domowych**

W latach 2001-2010 sytuacja gospodarcza w krajach UE podlegała znaczącym zmianom. Pierwsze lata dekady stanowiły okres odbudowy gospodarki UE po kryzysie II połowy lat 1990. wywołanym przewartościowaniem cen na rynkach kapitałowych. Roczne przyrosty PKB w większości krajów UE w niewielkim stopniu przekraczały poziom 1% (zob. tabela 1). Odwrócenie się spadkowej tendencji w rozwoju gospodarczym nastąpiło w 2003 r. Jedną z ważniejszych przyczyn poprawy sytuacji była

---

<sup>7</sup> Dla przykładu w Polsce NBP jako przyczynę silnego wzrostu kredytów mieszkaniowych wskazuje: niskie oprocentowanie kredytów nominowanych we franku szwajcarskim, łagodzenie wymogów stawianych kredytobiorcy, tj. wydłużanie okresu kredytowania, akceptowanie niestabilnych źródeł dochodu, zmniejszanie lub rezygnacja z udziału własnego kredytobiorcy; więcej zob.: Narodowy Bank Polski, *Raport o stabilności systemu finansowego 2005*, Warszawa, czerwiec 2005, s. 43.

perspektywa rozszerzenia UE o 10 państw w 2004 r. oraz o dalsze dwa w 2007 r. Ponadto pozytywnie na sytuację gospodarki oddziaływał wzrost gospodarczy w Chinach. Jednym z jego efektów był wyższy popyt na dobra europejskie, co szczególnie wiązało się ze wzrostem eksportu produktów z Niemiec.

Z kolei w krajach NMS roczne przyrosty PKB były znacznie wyższe niż w Europie Zachodniej. Największe tempo wzrostu zanotowano w gospodarkach mniejszych krajów, z których szczególnie wyróżniały się kraje bałtyckie. W niektórych latach po akcesji w Łotwie i Litwie wartości wzrostu PKB przewyższały nawet poziom 10% (zob. tabela 1). Trend wzrostowy załamał się w wyniku kryzysu finansowego. Miało to miejsce nieznacznie później niż krajach UE-15. Efekt zarażania gospodarki krajów NMS nastąpił w wyniku przemieszczenia się kryzysu kanałem eksportowym. Ograniczenie zewnętrznego popytu zdestabilizowało gospodarki krajów będących na etapie doganiania do średnich poziomów unijnych. Najsilniej kryzys gospodarki odczuwalny był w 2009 r., gdy we wszystkich krajach, oprócz Polski, zanotowano ujemne roczne przyrosty PKB.

Tabela 1. Przyrost PKB w gospodarkach krajów UE i OECD w latach 2001-2010  
Table 1. GDP growth in the EU and OECD economies in the period 2001-2010

Kraj	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Francja	1,8	0,9	0,9	2,5	1,8	2,5	2,3	-0,1	-2,7	1,5
Niemcy	1,2	0,0	-0,2	1,2	0,8	3,4	2,7	1,0	-4,7	3,6
Wielka Brytania	2,5	2,1	2,8	3,0	2,2	2,8	2,7	-0,1	-4,9	1,4
Dania	0,7	0,5	0,4	2,3	2,4	3,4	1,6	-1,1	-5,2	1,7
Holandia	1,9	0,1	0,3	2,2	2,0	3,4	3,9	1,9	-3,9	1,8
Irlandia	5,7	6,5	4,4	4,6	6,0	5,3	5,6	-3,5	-7,6	-1,0
Czechy	2,5	1,9	3,6	4,5	6,3	6,8	6,1	2,5	-4,1	2,3
Polska	1,2	1,4	3,9	5,3	3,6	6,2	6,8	5,1	1,6	3,8
Słowacja	3,5	4,6	4,8	5,1	6,7	8,5	10,5	5,8	-4,8	4,0
Węgry	3,8	4,1	4,0	4,5	3,2	3,6	0,8	0,8	-6,7	1,2
Litwa									-	
	6,7	6,9	10,2	7,4	7,8	7,8	9,8	2,9	14,7	1,3
Łotwa	8,0	6,5	7,2	8,7	10,6	12,2	10	-4,2	-18	-0,3
Strefa euro (17)	1,9	0,9	0,8	2,2	1,7	3,1	2,8	0,4	-4,2	1,8
UE (27)	2,0	1,2	1,3	2,5	2,0	3,3	3,0	0,5	-4,3	1,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Eurostat.

Source: Own calculations based on Eurostat data.

Stan rynku pracy i poziom dochodów gospodarstw domowych to kolejne ważne determinanty zdolności zadłużania się. Wielkości te mają istotne znaczenie dla tworzenia popytu na dobra trwałe i usługi oraz na kredyty finansujące ich zakup. Analiza dynamiki zmian PKB i poziomów stopy bezrobocia wskazuje, że w analizowanym okresie rynek pracy reagował z pewnym opóźnieniem na zmiany sytuacji w gospodarce krajowej. W efekcie w pierwszych latach dekady stopa bezrobocia w większości

rozwinętych gospodarek UE nadal nieznacznie podnosiła się ze względu na odczuwalne skutki kryzysu gospodarczego II połowy lat 1990. (zob. tabela 2).

Zauważalny wzrost produkcji nastąpił dopiero po 2005 r., co umożliwiło zwiększenie zatrudnienia. Poprawa sytuacji na rynku pracy miała miejsce w całej UE, choć najwyraźniej zmiany zauważalne były w mniejszych doganiających gospodarkach NMS. Pozytywny trend na rynku pracy trwał do momentu pojawienia się kryzysu finansowego. Stopa bezrobocia podniosła się we wszystkich krajach UE w 2009 r. jako efekt narastającego kryzysu finansowego i gospodarczego.

Tabela 2. Stopa bezrobocia w UE w latach 2001-2010

Table 2. Unemployment rate in the EU in the period 2001-2010

Kraj	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Francja	8,3	8,6	8,6	9,0	9,3	9,2	8,4	7,8	9,5	9,7
Niemcy	7,6	8,4	9,3	9,8	11,2	10,3	8,7	7,5	7,8	7,1
Wielka Brytania	5,0	5,1	5,0	4,7	4,8	5,4	5,3	5,6	7,6	7,8
Dania	4,3	4,5	4,6	5,4	5,5	4,8	3,9	3,8	3,3	6,0
Holandia	2,8	2,2	2,8	3,7	4,6	4,7	3,9	3,2	2,8	3,4
Irlandia	4,2	3,9	4,5	4,6	4,5	4,4	4,5	4,6	6,3	11,9
Czechy	8,0	7,3	7,8	8,3	7,9	7,2	5,3	4,4	6,7	7,3
Polska	18,3	20,0	19,7	19,0	17,8	13,9	9,6	7,1	8,2	9,6
Słowacja	19,3	18,7	17,6	18,2	16,3	13,4	11,1	9,5	12,0	14,4
Węgry	5,7	5,8	5,9	6,1	7,2	7,5	7,4	7,8	10,0	11,2
Litwa	16,4	16,5	13,5	12,5	11,4	8,3	5,6	4,3	5,8	13,7
Łotwa	13,7	12,9	12,2	10,5	10,4	8,9	6,8	6,0	7,5	17,1
Strefa euro (17)	8,1	8,4	8,8	9,0	9,1	8,5	7,6	7,6	9,6	10,1
UE (27)	8,5	8,9	9,0	9,1	9,0	8,2	7,2	7,1	9,0	9,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Eurostat.

Source: Own calculations based on Eurostat data.

Zmiany sytuacji gospodarczej w krajach UE kształtowały również zdolność gospodarstw domowych do zaciągania kredytów określaną jako wartość PKB na osobę. Ze względu na zróżnicowany poziom rozwoju gospodarczego dynamika zmian wartości PKB na osobę w istotny sposób różniła się w krajach UE-15 i w krajach NMS. Ze względu na wysokie początkowe wartości PKB per capita w krajach UE-15, roczne przyrosty tej wielkości w pierwszych latach dekady były niższe niż w przypadku NMS (zob. tabela 3). Jednak w obu grupach można wyróżnić kraje o większych przyrostach dochodów. Należały do nich kraje, gdzie miał miejsce boom na rynku nieruchomości m.in. Dania, Holandia i Irlandia, a także Litwa i Łotwa. Wzrostowy trend wielkości dochodów sprzyjał szybszemu zadłużeniu się gospodarstw domowych w latach 2005-2008.

W większości krajów NMS wartości PKB przypadające na osobę wzrastały w sposób stały, choć najslabiej w ostatnich latach, tj. w okresie kryzysu finansowego. Poprawa sytuacji finansowej gospodarstw domowych miała wpływ na wzrost popytu na dobra trwałe i kredyty bankowe. W wielu wypadkach dodatkowym czynnikiem ułatwiającym zadłużanie się gospodarstw domowych była zwiększająca się konkurencja

na rynku kredytowym. Banki zauważając rosnący popyt ze strony gospodarstw domowych silnie rywalizowały o klientów. W efekcie obniżały prowizje i oprocentowanie kredytów, łagodziły wymogi stawiane kredytobiorcom m.in. wydłużały okresu kredytowania, czy zmniejszania wartości udziału własnego kredytobiorcy. W rezultacie prowadziło to do przyspieszonego wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych<sup>8</sup>.

Tabela 3. PKB per capita w tys. USD (wg cen stałych, rok odniesienia: 2000 r.)  
Table 3. GDP per capita in thousands USD (constant prices, reference year: 2000)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Francja	26,6	27,7	27,3	28,2	29,6	31,4	33,2	34,0	33,4	33,8
Niemcy	26,9	27,6	28,6	29,9	31,4	33,7	35,6	37,2	36,3	37,6
Wielka Brytania	27,6	28,9	29,8	31,8	32,7	35,0	35,7	36,8	35,2	35,9
Dania	29,4	30,8	30,4	32,3	33,2	36,0	37,7	39,5	37,7	39,5
Holandia	30,8	31,9	31,7	33,2	35,1	38,1	40,7	42,9	40,8	42,5
Irlandia	30,5	33,1	34,5	36,5	38,6	42,3	45,3	42,6	39,6	39,8
Czechy	16,2	16,9	18,0	19,3	20,4	22,4	24,6	25,8	25,6	25,3
Polska	11,0	11,6	12,0	13,0	13,8	15,1	16,8	18,1	18,9	19,8
Słowacja	12,1	13,0	13,6	14,7	16,2	18,4	20,9	23,2	22,9	23,4
Węgry	13,6	14,8	15,4	16,3	16,9	18,3	19,2	20,7	20,3	20,3
Litwa	9,5	10,6	12,0	12,9	14,3	16,0	18,2	19,6	17,2	18,4
Łotwa	9,0	9,8	10,6	11,8	13,2	15,1	17,2	18,0	16,3	16,5
Strefa euro (17)	25,8	26,6	27,1	28,1	29,4	31,7	33,5	34,8	34,0	34,3
UE (27)	23,0	24,0	24,5	25,7	26,9	29,1	30,8	32,1	31,3	31,7

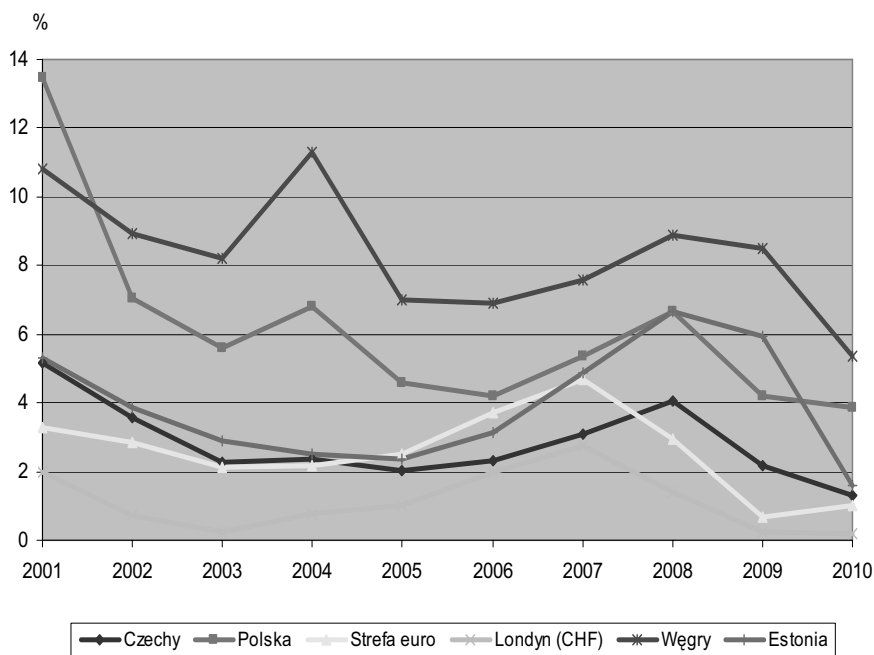
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z OECD.  
Source: Own calculations based on OECD data.

Jednym z ważniejszych czynników determinujących politykę kredytową banków oraz skłonność gospodarstw domowych do zaciągania kredytów jest poziom stóp procentowych ustanawianych przez bank centralny i charakter kreowanej przez niego polityki monetarnej. Łagodzenie polityki monetarnej dla zwiększenia podaży pieniądza, przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniego poziomu inflacji, realizowane jest zazwyczaj przez obniżanie stóp procentowych. Ich poziom z kolei ma istotny wpływ na wysokość stawek pożyczek na rynku międzybankowym, z którego wiele banków czerpie finansowanie swej działalności kredytowej.

W latach 2002-2006 banki stosowały szczególnie niskie stawki oprocentowania instrumentów odsetkowych. Dotyczyło to krajów UE-15 oraz części krajów NMS, które starały się przyspieszyć rozwój gospodarczy przy użyciu niskiego oprocentowania kredytów, np. Czechy i Estonia (zob. rys. 1). Dzięki obniżeniu stawek pożyczek międzybankowych, z których wiele banków czerpało finansowanie swej działalności kredytowej, możliwa była ekspansja kredytów mieszkaniowych w tych krajach. Sytuacja ta miała ważne znaczenie również w NMS, gdzie banki zaczęły nagminnie oferować

<sup>8</sup> European Central Bank, *EU banking sector stability*, Frankfurt, November 2007, s. 42.

kredyty mieszkaniowe nominowane w walutach obcych, głównie we frankach szwajcarskich. Problem ten dotyczył krajów NMS, w których banki centralne ustalały wyższe wartości swych stóp referencyjnych m.in. w Polsce i na Węgrzech (zob. rys. 1). W przypadku Polski, zgodnie z danymi NBP, spośród kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki w 2008 r. kredyty nominowane w walutach obcych stanowiły 69,5%, przy czym 96% z nich nominowano we franku szwajcarskim<sup>9</sup>.



Rys. 1. Stopy procentowe na rynku 3-miesięcznych pożyczek międzybankowych w krajach UE-15 i NMS NBP i w latach 2001-2010

Fig. 1. Interest rates on the 3-months interbank market in the EU-15 and NMS in the period of 2001-2010

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z OECD i [www.money.pl](http://www.money.pl).

Source: Own calculations based on OECD and [www.money.pl](http://www.money.pl) data.

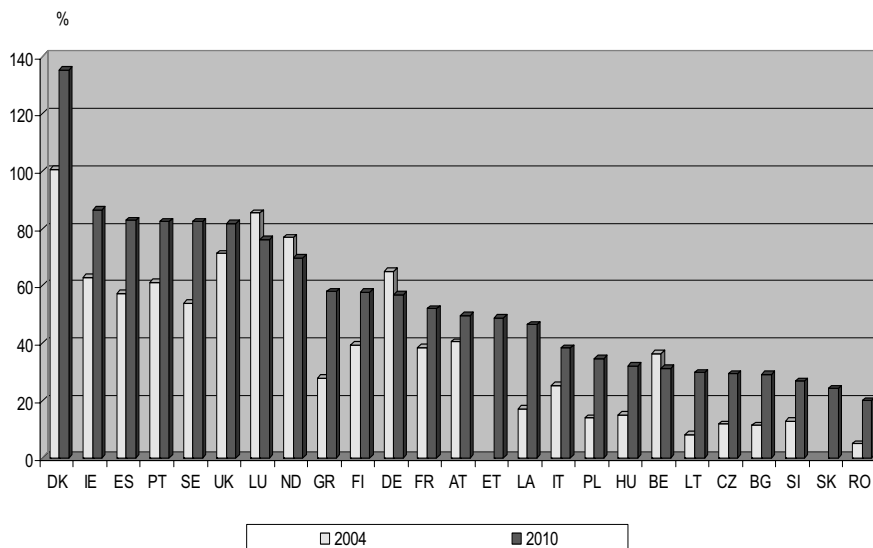
Po stronie podażowej, istotnym czynnikiem przyczyniającym się do wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych było łagodzenie przez banki polityki kredytowej i obniżanie wymogów stawianych kredytobiorcom. Praktyka akceptowania wszelkich, często niestabilnych źródeł dochodów kredytobiorcy, a także obniżanie standardów kwalifikujących osoby do udzielenia kredytu były czynnikami sprzyjającymi tworzeniu się silnych wzrostów w zadłużaniu się gospodarstw domowych. Praktykę tę banki stosowały przede wszystkim w udzielaniu kredytów konsumpcyjnych, ale również w przypadku kredytów mieszkaniowych<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Narodowy Bank Polski, *Rozwój systemu finansowego w Polsce w 2008 r.*, Warszawa, grudzień 2009 r., s. 85.

<sup>10</sup> Dla przykładu Polski zob.: Narodowy Bank Polski, *Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych*, Warszawa. (raporty za lata 2006-2008).

## WIELKOŚĆ I STRUKTURA ZADŁUŻENIA GOSPODARSTW DOMOWYCH W KRAJACH UE-15 I NMS

Wzrostowa długookresowa tendencja w zadłużaniu się gospodarstw domowych ma charakter globalny i utrzymuje się od lat 1990.<sup>11</sup> W 2010 r. średnie zadłużenie sektora gospodarstw domowych w krajach UE-15 doszło do poziomu 60% PKB, a w Danii nawet do 135% PKB (zob. rys. 2). W NMS poziom zadłużenia był o około połowę mniejszy niż w Europie Zachodniej i wynosił około 30% PKB. Wzrost długu gospodarstw domowych był w dużym stopniu konsekwencją rosnących w tym czasie cen nieruchomości oraz stałego zwiększania średniej kwoty kredytu udzielanego przez banki na finansowanie zakupu mieszkań<sup>12</sup>.



Rys. 2. Relacja zadłużenia gospodarstw domowych do PKB w UE w 2004 r. i 2010 r.  
Fig. 2. The ratio of the household debt-to-GDP in EU in 2004 and 2010

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z EBC i Eurostat.  
Source: Own calculations based on ECB and Eurostat data.

Szczególnie silne wzrosty poziomu zadłużenia w relacji do PKB zanotowano w kilku krajach UE, w których miał miejsce boom na rynku nieruchomości. W grupie UE-15 należą do nich m.in. Dania, Hiszpania, Irlandia, a wśród NMS kraje bałtyckie. W pozostałych krajach UE-15 i NMS przyrosty zadłużenia miały bardziej łagodny charakter, choć były istotnie zróżnicowane w obrębie swych grup. Polska, Czechy,

<sup>11</sup> European Central Bank (2007), *EU banking sector stability*, November 2007, s. 42.

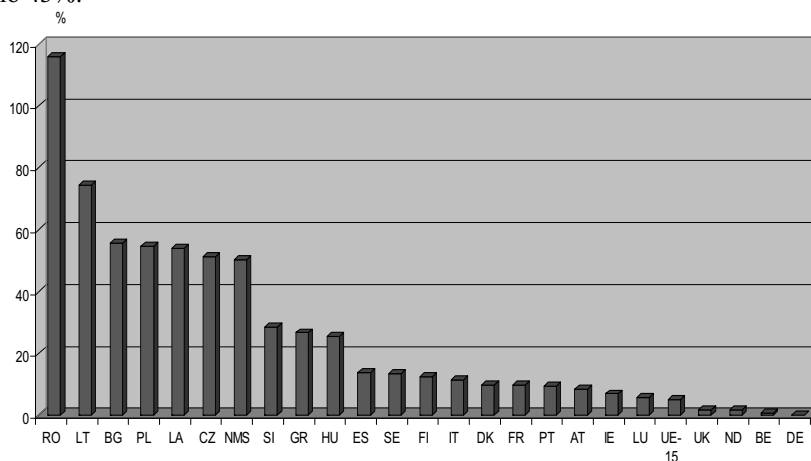
<sup>12</sup> W Polsce średnia wartość kredytu mieszkaniowego wzrosła z 81 tys. zł w 2003 r. do 206 tys. zł w 2010 r.; zob. *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 1/2011*, AMRON-SARFIN, Warszawa, maj 2011 r., s. 8.



Słowacja i Węgry należały do krajów o stosunkowo niskim zadłużeniu gospodarstw domowych wynoszącym około 30% PKB.

Najwyższe tempo przyrostu zadłużenia miało miejsce w latach poprzedzających kryzys finansowy. W latach 2004-2006 w krajach UE-15 roczne przyrosty zadłużenia wynosiły około 8%. Jednak, w krajach o silnie rosnących cenach nieruchomości, tj. Hiszpania i Irlandia, przyrosty te znacznie przekraczały poziom 20%. Odmienny przebieg zmian poziomu zadłużenia występował w Niemczech, gdzie roczne przyrosty nawet nie przekraczały 0,5%.

Również wśród krajów NMS zauważa się zróżnicowanie w przebiegu procesu zadłużania się gospodarstw domowych. Najszybciej w tej grupie zadłużały się gospodarstwa domowe w krajach bałtyckich oraz Bułgarii i Rumunii (zob. rys. 3). Dla wszystkich NMS średnie roczne tempo wzrostu długu w latach 2004-2010 wynosiło około 43%.



Rys. 3. Średnie roczne tempo wzrostu zadłużenia gospodarstw domowych w UE w latach 2004-2010

Fig. 3. The average annual growth of household debt in EU in the period 2004-2010

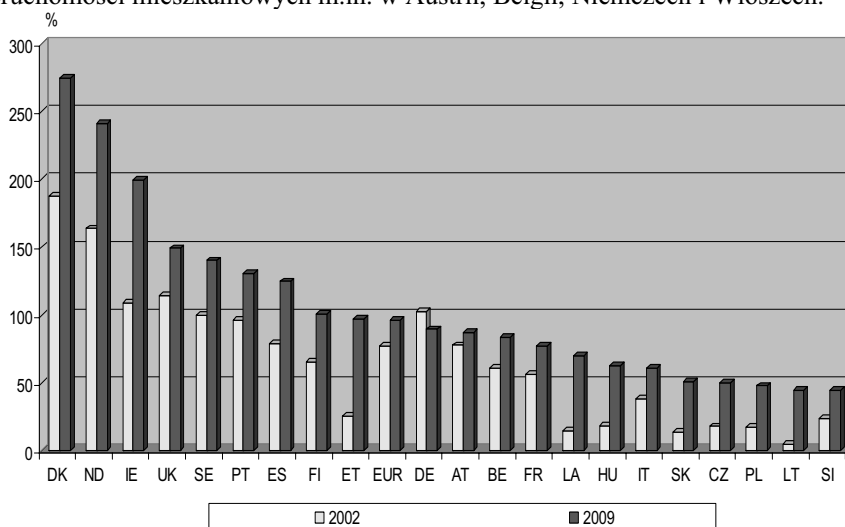
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z EBC.

Source: Own calculations based on ECB data.

Kryzys finansowy mający miejsce w latach 2007-2009 wyhamował tempo wzrostu zadłużania niemal we wszystkich krajach UE. W grupie krajów UE-15 najsilniej zarysowało się to w 2008 r., gdy zanotowano średni spadek zadłużenia o 4% w stosunku do 2007 r. W szczególności proces ten odnosił się do gospodarstw domowych w krajach wcześniej ogarniętych boomem na rynku nieruchomości. Z kolei w NMS okres najsilniejszego ograniczenia zadłużenia gospodarstw domowych przypadł na 2009 r., gdy roczne tempo jego przyrostu spadło do 7%. Również w tej grupie krajów zmiany były silnie zróżnicowane. W Czechach, Polsce i Słowacji, gdzie wcześniej banki stosowały stosunkowo umiarkowaną politykę kredytową, w 2009 r. wartość kredytów dla gospodarstw domowych zwiększyła się o około 13%. Natomiast w krajach przodujących dotychczas w tempie zadłużania się gospodarstw domowych w tym roku zanotowano spadek średnio o około 4%. Poprawa sytuacji makroekonomicznej w UE

w 2010 r. pozwoliła w zdecydowanej większości krajów UE powrócić do wzrostowej tendencji wartości kredytów dla gospodarstw domowych.

Analizując poziom zadłużenia gospodarstw domowych w relacji do ich dochodów do dyspozycji (wskaźnik: *debt to income, DTI*) należy zauważyć, że w latach 2002-2009 we wszystkich krajach UE gospodarstwa domowe zadłużały się szybciej niż wzrastały ich dochody (zob. rys. 4). Ważniejszym czynnikiem kształtującym tę tendencję jest wzrost cen nieruchomości<sup>13</sup>. W krajach strefy euro średni dług gospodarstwa domowego wzrósł z 77% (2002 r.) do 96% (2009 r.) wartości jego dochodów do dyspozycji. W 2009 r. w większości krajów UE-15, w których wcześniej silnie wzrastały ceny nieruchomości wartość wskaźnika *DTI* znacząco przekraczała poziom 100%. W grupie krajów UE-15 problem ten dotyczył najbardziej Danii, Holandii i Irlandii, gdzie dług pomiędzy 2002 r. a 2009 r. zwiększył się odpowiednio z: 180%, 153% i 108% do 275%, 241% i 200% wartości dochodów do dyspozycji. W Danii, zgodnie z danymi banku centralnego wskaźnik ten w 2010 r. doszedł do poziomu 300%<sup>14</sup>. Tak duże zadłużenie wynikało m.in. z silnego skoncentrowania zadłużenia w kredytach mieszkaniowych. Rodzi ono również ryzyko niewypłacalności wielu gospodarstw domowych, a w konsekwencji strat finansowych ponoszonych przez banki udzielające im tych kredytów. Natomiast problem znacznego zadłużenia nie występował z takim nasileniem w krajach, gdzie w ostatnich latach nie doszło do przewartościowania nieruchomości mieszkaniowych m.in. w Austrii, Belgii, Niemczech i Włoszech.



Rys. 4. Relacja zadłużenia gospodarstw domowych do ich dochodów do dyspozycji w UE w latach 2002-2009

Fig. 4. The ratio of the household debt-to-disposable income in EU in the period 2002-2009

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Eurostat.  
Source: Own calculations based on Eurostat data.

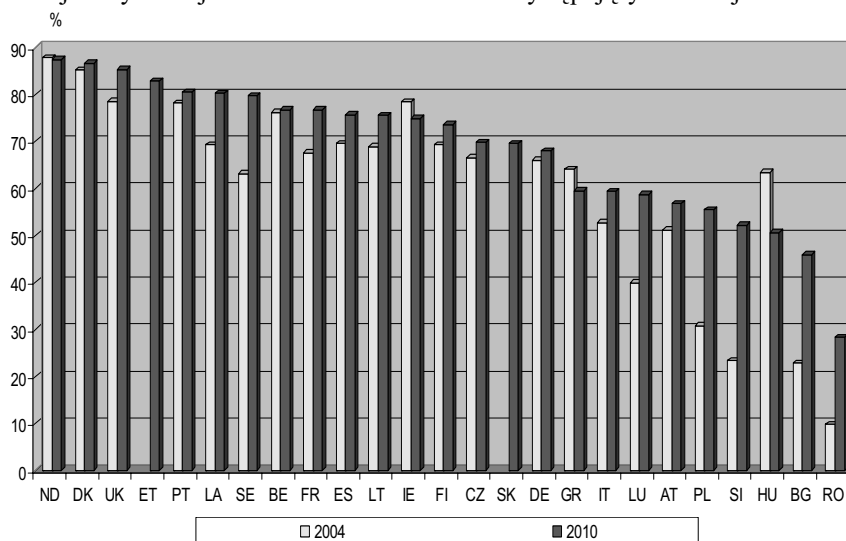
<sup>13</sup> Glick R., Lansing K. J., (2010) *Global household leverage, house prices, and consumption*, Federal Reserve Bank San Francisco Economic Letter, January 11, 2010.

<sup>14</sup> Bank of Denmark, *Financial stability*, April 2011, s. 61.

W NMS wzrost zadłużenia w relacji do dochodów do dyspozycji był szybszy niż w UE-15. Jednym z powodów był efekt doganiania tych gospodarek do średnich panujących w UE. Największe przyrosty zadłużenia występowały w okresie poakcesyjnym. Również w tych krajach silne wzrosty cen na rynku nieruchomości sprzyjały szybszemu zadłużaniu się gospodarstw domowych. Problem ten dotyczył głównie krajów bałtyckich, gdzie wskaźnik *DTI* wzrastał najsilniej w regionie. W krajach ze stosunkowo łagodnym wzrostem ceny nieruchomości m.in. w Polsce, Czechach i Słowacji poziom wskaźnika *DTI* należał do najniższych w UE. W trakcie całego okresu miał on jednak tendencję wzrostową. Największe przyrosty zadłużenia zanotowano w okresie poakcesyjnym, a znacznie mniejsze w latach 2008-2009. Wynikało to z zacieśnienia polityki kredytowej banków i obniżenia zdolności kredytowej gospodarstw domowych w wyniku objawienia się skutków kryzysu finansowego w Polsce. W 2008 r. zanotowano osłabienie tempa wzrostu wskaźnika *DTI* w większości krajów UE.

W strukturze długu gospodarstw domowych dominującą część stanowiły kredyty mieszkaniowe (zob. rys. 5). W latach 2004-2010 udział kredytów mieszkaniowych w krajach UE-15 miał minimalnie spadkową tendencję dochodząc na koniec 2010 r. do poziomu 75%. Z kolei w większości krajów NMS notowano wzrostową tendencję udziału kredytów mieszkaniowych, a ich udział osiągnął 57% w 2010 r. W krajach o wysokich cenach nieruchomości m.in. Holandii, Danii i Wielkiej Brytanii wskaźnik ten dochodził do poziomu 90%.

Przeciwnie działo się w Austrii, Luksemburgu i Włoszech, gdzie nie przekroczył on 60%. Fakt zwiększania udziału kredytów mieszkaniowych w ogólnym zadłużeniu gospodarstw domowych w krajach NMS oznacza, że struktura budżetów domowych ewaluje w tych krajach w kierunku standardów występujących w krajach rozwiniętych.



Rys. 5. Udział kredytów mieszkaniowych w zadłużeniu gospodarstw domowych w UE w 2004 r. i 2010 r.

Fig. 5. The share of mortgages in the total household lending in EU for in 2004 and 2010

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z EBC.

Source: Own calculations based on ECB data.

## Podsumowanie

W krajach Unii Europejskiej w latach 2001-2010 miał miejsce bardzo silny wzrost zadłużenia gospodarstw domowych. Tendencja ta ma charakter globalny. Długookresowy trend wzrostowy pojawił się w latach 1990. i miał miejsce nie tylko w Unii Europejskiej, ale i innych rozwiniętych gospodarkach świata.

Najsilniej zadłużenie gospodarstw domowych wzrastało w połowie lat 2000. tj. w okresie zwiększonej dostępności do kredytu, boomu na rynku nieruchomości i wzrostowych tendencji w gospodarce światowej.

Łagodna polityka monetarna Europejskiego Banku Centralnego i innych banków centralnych była ważnym czynnikiem sprzyjającym wzrostowi zadłużenia. Całkowita kwota kredytów dla gospodarstw domowych rosła również dzięki obniżaniu przez banki prowizji i oprocentowania kredytów, presji konkurencyjnej i łagodzeniu przez banki wymogów kredytowych.

Rosnąca podaż kredytów stała się jedną z ważniejszych przyczyn pojawienia się bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości w wielu krajach UE, stając się w kolejnych latach jedną z przyczyn pojawienia kryzysu finansowego.

W kilku krajach UE-15 wysokie tempo wzrostu kredytów dla gospodarstw domowych doprowadziło do sytuacji, w której zadłużanie gospodarstw domowych znacznie przekraczało ich dochody do dyspozycji. Silne obciążenie obsługą dużych kwot zadłużenia podniosło ryzyko niewypłacalności części gospodarstw domowych i powstania strat finansowych w bankach.

Struktura zadłużenia gospodarstw domowych w UE koncentrowała się w kredytach mieszkaniowych. W krajach UE-15 kredyty mieszkaniowe stanowiły około 75%, a w NMS około 57% całkowitego zadłużenia gospodarstw domowych.

## Literatura

- AMRON-SARFIN (2011) *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, Warszawa, edycja 1/2011, maj.
- Bank of Denmark, *Financial stability*, April 2011.
- European Central Bank (2007) *EU banking sector stability*, Frankfurt, November.
- Glick G., Lansing K. J., (2010) *Global household leverage, house prices, and consumption*, Federal Reserve Bank San Francisco Economic Letter, January 11, 2010.
- Narodowy Bank Polski (2005) *Raport o stabilności systemu finansowego 2005*, Warszawa, czerwiec.
- Narodowy Bank Polski (2009) *Raport o stabilności systemu finansowego – czerwiec 2009 r.*, Warszawa, czerwiec.
- Narodowy Bank Polski (2009) *Rozwój systemu finansowego w Polsce w 2008 r.*, Warszawa, grudzień.
- Narodowy Bank Polski (2010) *Raport o stabilności systemu finansowego lipiec 2010 r.*, Warszawa, lipiec.

Narodowy Bank Polski, *Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych*, Warszawa, (raporty za lata 2006-2008).

## **STRONY INTERNETOWE**

Europejski Bank Centralny: [www.ecb.int](http://www.ecb.int) .

Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD): [www.oecd.org](http://www.oecd.org).

Główny Urząd Statystyczny: [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl) .

Narodowy Bank Polski: [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl) .

Europejski Urząd Statystyczny (Eurostat):

<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home> .

## **Summary**

The period of 2001-2009 in the EU countries characterized with the growing trend of the household debt. In EU-15 countries the level of household debt reached 60% of GDP. In new member states (NMS) the level of debt was lower, however it was growing with a high annual rate and approaching the average level of the EU. The goal of the article is the analysis of changes in the value and the structure of household debt in EU-15 and NMS during the period of 2001-2010. The research is based on the data from Eurostat, European Central Bank and OECD. The results indicate that during the first years of the decade the highest level of the household debt was recorded in the EU-15, however after the EU extension in NMS the debt was growing with a much higher annual rate. The global financial crisis temporary reduced the pace of household indebtedness. In 2010 values of changes in the household debt returned to the rising trend in the entire EU changes returned to the mortgage loans consisted of 57% of the total debt, what was much less than in all EU countries. In some countries the value of the household debt exceeded the value of their disposable income. The structure of the debt was concentrated in mortgage lending in all EU countries.

### **Informacja o autorze:**

**Dr Sylwester Kozak**

Katedra Polityki Europejskiej,

Finansów Publicznych i Marketingu

Wydział Nauk Ekonomicznych

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego

w Warszawie

e-mail: [kozaksylwester@gmail.com](mailto:kozaksylwester@gmail.com)