**Wielostronne wysiłki mające na celu zapobieganie przedostawaniu się nielegalnych funduszy kredytowych na rynek nieruchomości**

**Banki na całym świecie, krajowe Komisje Nadzoru Bankowego oraz Ministerstwa Mieszkalnictwa, Rozwoju Miast i Obszarów Wiejskich, podejmują wspólne działania w sprawie zapobiegania nielegalnemu przepływowi kredytów na cele biznesowe do sektora nieruchomości. Działania wymagają aby bankowe instytucje finansowe zaczęły od trzech elementów zarządzania przed pożyczką, w trakcie pożyczki i po pożyczce, wzmocniły działania ostrożnościowe i przestrzegały przepisów oraz ściśle zapobiegały nielegalnemu przepływowi pożyczek na cele biznesowe do sektora nieruchomości. Interesuje Cię ten temat? <a style="color: #484848;" href="https://kredytywroclaw.com/" target="\_blank" title="doradca finansowy Wrocław">niezależni doradcy finansowi</a> zapraszają do lektury.**

W ostatnich latach rynek nieruchomości rozwijał się dynamicznie, zwłaszcza w niektórych miastach pierwszego i drugiego poziomu. Rynek mieszkaniowy był gorący, a nabywcy napływają na rynek nieruchomości, co zrodziło silny popyt na zakup domów. W celu wzmocnienia regulacji dotyczących nieruchomości, departamenty zarządzania finansami i instytucje finansowe zaostrzyły politykę dotyczącą [kredytów hipotecznych](https://kredytywroclaw.com/kredyty-hipoteczne-wroclaw/) na cele mieszkaniowe w zakresie kwalifikowalności, wskaźnika zaliczki i oprocentowania kredytów. Gdy kredyty mieszkaniowe nie były w stanie w pełni zaspokoić potrzeb nabywców, część popytu na kredyt przeniosła się na kredyty operacyjne i konsumpcyjne. Po wybuchu epidemii w 2020 roku w celu wsparcia wznowienia produkcji przez małe, średnie i mikroprzedsiębiorstwa, pożyczki na cele biznesowe, takie jak kredyty dla firm, a także pożyczki płynnościowe dla małych, średnich i mikroprzedsiębiorstw dostarczają wystarczających kwot i preferencyjnych stóp procentowych. Szczególnie w przypadku niektórych kredytów dla małych i mikroprzedsiębiorstw najniższe oprocentowanie wynosi tylko około 3,5%, co stanowi dużą różnicę w cenie przy oprocentowaniu indywidualnych kredytów mieszkaniowych na poziomie 5% -6%, co również skłania niektórych nabywców domów do ubiegania się o kredyty biznesowe na zakup nieruchomości. Ponadto niektórzy pośrednicy na rynku nieruchomości i pośrednicy pożyczkowi nakłaniają, pomagają kupującym, starają się o pożyczki i znają praktyki bankowe, będąc również jedną z sił napędowych ich działania.

Kredyty biznesowe napływały do sektora nieruchomości z naruszeniem przepisów, co spowodowało wiele problemów. Po pierwsze, pewne zaburzenie ogólnej sytuacji w zakresie regulacji rynku nieruchomości może łatwo doprowadzić do przegrzania lokalnego rynku nieruchomości, a także wpłynąć na oczekiwania społeczeństwa co do rynku nieruchomości. Po drugie, środki finansowe, które powinny były przepłynąć do słabych ogniw w kluczowych obszarach realnej gospodarki, zostały ograniczone, co wpłynęło na efekt realizacji polityki makro i zaostrzyło problem trudności finansowych małych i mikroprzedsiębiorstw. Po trzecie, w przypadku przedsiębiorstw i rezydentów indywidualnych, wykorzystanie kredytów na działalność gospodarczą na zakup domów, spowoduje wzrost wskaźnika dźwigni i wskaźnika zadłużenia. Gdy rynek nieruchomości lub polityka ulegną znaczącej zmianie, może to również doprowadzić do kryzysu zadłużenia. Typową lekcją jest „**kryzys kredytów hipotecznych subprime**” w Stanach Zjednoczonych. Po czwarte, w przypadku banków nadmierne poleganie na nieruchomościach w celu zwiększenia skali i przejmowania , wiąże się zarówno z ryzykiem politycznym, jak i ryzykiem kredytowym. Jak donoszą [niezależni doradcy finansowi](https://kredytywroclaw.com/), zarządzanie kredytami w niektórych bankach nie jest rygorystyczne ani prawidłowe.

Zgodnie z „Ustawą o bankach komercyjnych” oraz „trzema środkami i jedną wytyczną” dotyczącą zarządzania kredytem, banki powinny dokonać przeglądu celu zaciągnięcia pożyczki i przepływu środków. Dlatego banki powinny dodatkowo wzmocnić weryfikację kwalifikacji pożyczkobiorców, wzmocnić przegląd popytu na kredyty, wzmocnić zarządzanie terminem pożyczki, wzmocnić zarządzanie zabezpieczeniami pożyczki, wzmocnić zarządzanie pożyczkami i ujednolicić współpracę z agencjami, oraz wdrożyć wymogi zawarte w obwieszczeniu. Jeśli jednak fundusze kredytowe są przelewane na wiele kont w różnych bankach lub są bezpośrednio wypłacane w gotówce, monitorowanie przez jeden bank jest bardzo trudne. Dla banków monitorowanie wykorzystania i przepływu środków kredytowych zawsze było dużym problemem. Z prawnego punktu widzenia nadzór nad przepływem środków kredytowych nie leży w gestii banków. Dlatego organy nadzoru finansowego powinny wykorzystać technologię regulacyjną i inne środki do wzmocnienia budowy infrastruktury finansowej, zbudować system monitorowania przepływu środków kredytowych obejmujący całą branżę, rozwiązać „nieznośny ciężar” banków oraz poprawić możliwości i efektywność wykorzystania kredytów.

W obecnej sytuacji, aby zapobiec nielegalnemu przepływowi kredytów na cele biznesowe do sektora nieruchomości, nie można przenieść wszystkich obowiązków na bankowe instytucje finansowe. Konieczne jest ustanowienie i usprawnienie mechanizmu powiązań pomiędzy departamentami zarządzania finansami a instytucjami finansowymi, sprecyzowanie granic odpowiedzialności, wykonywanie ich zadań, koordynacja i współpraca oraz konsolidacja odpowiedzialności pożyczkobiorcy. Tylko w ten sposób odpowiednia praca może przynieść lepsze wyniki. W procesie dochodzenia i likwidacji wszystkie lokalizacje muszą być zarówno ścisłe, jak i precyzyjne, a także konieczne jest ograniczenie „szkód” dla małych i mikroprzedsiębiorstw, które mają rzeczywiste potrzeby w zakresie kapitału operacyjnego. Oczywiście fundamentalne znaczenie ma wzmocnienie i usprawnienie makrokontroli nieruchomości oraz ustabilizowanie oczekiwań rynku nieruchomości. Rynek ma tendencję do stabilizacji, a napływ środków do sektora nieruchomości różnymi drogami w naturalny sposób będzie się zmniejszał. Ponadto konieczne jest dalsze wdrażanie zróżnicowanych polityk w zakresie kredytów mieszkaniowych, racjonalne zaspokajanie potrzeb samodzielnych zakupów lepszych mieszkań, oraz zwiększanie wsparcia i obsługi rynku najmu mieszkań.