

Aleksandra Paczóska

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

International Journal of Management and Economics 23, 261-274

2008

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Aleksandra Paczóska
Studia doktoranckie KGS

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce

Wstęp

Przejawem zmian społeczno-gospodarczych, jakie zaszły w Polsce w ciągu ostatnich kilkunastu lat, jest postępujący rozwój rynku usług finansowych (obejmujący zarówno działalność ubezpieczeniową, jak i usługi bankowe). Dynamiczne zmiany na wspomnianym rynku przejawiają się z jednej strony rosnącym zapotrzebowaniem ze strony klientów na usługi dostępne od lat na bardziej rozwiniętych rynkach, z drugiej zaś strony wzrostem liczby podmiotów świadczących usługi finansowe, rozszerzeniem dostępnej oferty usług, wprowadzeniem nowoczesnych kanałów dystrybucji (telefon, internet). Rośnie zainteresowanie niedostępnymi do niedawna na rynku krajowym instrumentami kredytowymi i inwestycyjnymi, nabywanymi coraz częściej nie bezpośrednio u usługodawcy, lecz za doradztwem i pośrednictwem wyspecjalizowanych instytucji.

Niniejsze opracowanie przedstawia sytuację obecną oraz perspektywy rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce, charakteryzując przede wszystkim: istotę kredytu hipotecznego, czynniki wpływające na popyt na wspomnianą usługę, podmioty udzielające kredytów hipotecznych oraz strukturę rynku kredytów hipotecznych.

Istota kredytu hipotecznego

Pojęcie kredytu hipotecznego. Na użytek tego opracowania pojęciem kredytu hipotecznego określa się długoterminowy, niskoprocentowany kredyt służący sfinansowaniu nieruchomości o charakterze mieszkaniowym zabezpieczony hipoteką, tj. obciążanie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz banku, ustanowionym przez wpis do księgi wieczystej. Kredyt hipoteczny obciążony jest stosunkowo niskim ryzykiem, co związane jest z niewielką zmiennością wartości nieruchomości w długim okresie¹.

Definicja ta łączy w sobie aspekt prawny i ekonomiczny. Prawna definicja kredytu hipotecznego zwraca uwagę na formę zabezpieczenia kredytu, jaką jest hipoteka, ekonomiczna zaś akcentuje takie cechy kredytu, jak jego niskie oprocentowanie, długi termin spłaty czy wysoki poziom pojedynczego kredytu².

Należy podkreślić, iż kredyty hipoteczne mogą służyć również finansowaniu nieruchomości o charakterze niemieszkaniowym oraz finansowaniu zakupu rzeczy ruchomych (np. samochodów). Ten segment rynku kredytów hipotecznych (stanowiący jedynie niewielką część całego rynku) nie będzie tutaj omawiany.

Koszt kredytu. Całkowity koszt kredytu obejmuje wszystkie opłaty, jakie ponosi kredytobiorca. Największym z punktu widzenia kredytobiorcy kosztem jest oprocentowanie, na które składa się stopa bazowa oraz marża banku. Ponadto należy uwzględnić koszty dodatkowe, takie jak: opłaty manipulacyjne, koszty ubezpieczeń, prowizję banku (jednorazową), spread walutowy³.

Kredyty mogą być oprocentowane według stopy stałej lub zmiennej. Oprocentowanie stałe (mało atrakcyjne cenowo dla klienta i z tego powodu rzadko stosowane) określone jest w umowie kredytowej i niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych. Z kolei oprocentowanie zmienne określone jest przez zarząd banku bądź przez rynek – w tym przypadku bank dolicza swoją marżę do rynkowej stopy procentowej, takiej jak LIBOR – dla kredytów we frankach szwajcarskich, WIBOR – dla kredytów w złotychkach.

Kredyt może być spłacany w ratach stałych lub malejących. W przypadku rat malejących część kapitałowa raty jest stała, natomiast część odsetkowa maleje wraz ze spłatą kapitału (odsetki naliczane są bowiem jedynie od niespłaconej w danym momencie części kapitału). W przypadku rat stałych kredytobiorca w całym okresie kredytowania spłaca tę samą kwotę, gdyż zmianie nie ulega ani część kapitałowa, ani odsetkowa. Zaletą rat malejących jest to, że mimo wyższej ich wysokości w początkowym okresie spłaty kredytu, wraz z upływem czasu całkowita suma spłaconych odsetek (a tym samym i spłaconego kredytu) jest niższa niż w przypadku kredytu spłacanego w ratach stałych.

Kredytobiorca zobowiązany jest ponadto do opłacania przez cały okres trwania kredytu ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych oraz jednorazowego ubezpieczenia niskiego wkładu własnego (ubezpieczeniu podlega różnica pomiędzy minimalnym udziałem środków własnych wymaganych przez bank od kredytobiorcy a środkami własnymi wnoszonymi przez kredytobiorcę przed uruchomieniem kredytu).

Kolejnym kosztem ponoszonym przez kredytobiorcę jest prowizja dla banku za udzielenie kredytu, płacona jednorazowo przed uruchomieniem kredytu lub też włączona do kredytu i spłacana wraz z odsetkami przez cały okres kredytowania. W przypadku kredytów zaciąganych w walutach obcych kredytobiorca ponosi także dodatkowy koszt wynikający z przeliczeń kursowych: obecnie powszechnie obowiązującą zasadą jest, iż wypłata kredytu odbywa się po kursie kupna danej waluty (niższym), a spłata po kursie sprzedaży (wyższym). W efekcie wspomnianej różnicy (spreadu) oprocentowanie kredytu zwiększa się o 0,3–0,6 punktów procentowych⁴.

Oferta kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych jest bardzo zróżnicowana pod względem kosztu, jaki musi ponieść kredytobiorca. Wysokość tego kosztu uzależniona jest od szeregu czynników, przede wszystkim od sumy zaciąganego kredytu oraz jego waluty, ale także od wysokości wnoszonego przez kredytobiorcę wkładu własnego oraz okresu spłaty kredytu. Im dłuższy okres kredytowania, wyższa kwota kredytu oraz

niższy wkład własny kredytobiorcy, tym wyższe są łączne wydatki, jakie ponoszone będą na obsługę kredytu w całym okresie kredytowania. Ze względu na fakt, iż łączny koszt kredytu jest pochodną wielu czynników, z których część (oprocentowanie) jest zmienna w czasie, porównywanie ofert poszczególnych banków nie jest rzeczą łatwą. Banki konkurują pomiędzy sobą wysokością oprocentowania i pobieranej prowizji, obniżaniem lub – coraz częściej – brakiem opłat za przewalutowanie czy wcześniejszą spłatę kredytu, obniżaniem poziomu wymaganego wkładu własnego (w marcu 2008 r. osiem banków udzielało kredytu w wysokości przekraczającej 100% wartości nabywanej nieruchomości, a rekordzistą w tym względzie był DOM Bank, udzielający kredytów do wysokości 130% wartości nieruchomości⁵), z mniej restrykcyjnymi wymaganiami odnośnie do form dochodów uzyskiwanych przez kredytobiorcę (honorowane są wszystkie osiągnięte dochody) oraz wydłużaniem okresu spłaty. Kredytów o najdłuższym okresie spłaty (do 50 lat) udzielają Bank Millenium oraz Handelsbanken⁶. Warto jednakże zwrócić uwagę, iż nie każdy może zaciągnąć kredyt o tak długim okresie spłaty, banki ustalają bowiem dodatkowe ograniczenie w postaci maksymalnego wieku, do którego można spłacać kredyt (jest to z reguły 65–70 lat). Ponadto należy podkreślić, iż wydłużenie okresu spłaty kredytu, choć obniża miesięczną ratę, generuje, jak już wspomniano, wyższe koszty w całym okresie spłaty. Co więcej, kredyty o oprocentowaniu zmiennym (będące standardem w polskich warunkach) w większym stopniu narażone są na ryzyko stopy procentowej.

Kierunki rozwoju oferty kredytów hipotecznych. Oferta kredytów hipotecznych stopniowo rozszerza się, niemniej nadal jest stosunkowo skromna w porównaniu z ofertą na najbardziej rozwiniętych rynkach, takich jak rynek amerykański czy brytyjski. Popularne tam, a dopiero stopniowo wprowadzane w Polsce do oferty rozwiązania, to:

- a) hipoteki odwrotne, czyli transakcje, w których bank przejmuje na własność nieruchomość, wypłacając dotychczasowemu właścicielowi dożywotnią rentę w określonej wysokości (rozwiązanie skierowane do osób starszych o niewielkich dochodach, dysponujących jednakże atrakcyjnymi nieruchomościami);
- b) kredyty balonowe (odsetkowe), w ramach których przez cały okres kredytowania kredytobiorca spłaca jedynie odsetki, a na koniec w jednej transzy spłaca cały pożyczony kapitał (oferta skierowana do osób zamożnych, kupujących nieruchomości z nadzieją na możliwość ich odsprzedaży w przyszłości po cenie znacząco wyższej od ceny zakupu)⁷;
- c) coraz popularniejsze w Polsce kredyty powiązane z indywidualnym kontem oszczędnościowym, w ramach których kredytobiorca inwestuje nadwyżki finansowe w instrumenty finansowe osiągające stopy zwrotu wyższe niż oprocentowanie kredytu (mechanizm dźwigni finansowej);
- d) kredyty umożliwiające tzw. uwalnianie kapitału z nieruchomości (bardzo popularne w Stanach Zjednoczonych), w ramach których raz spłaconą część kapitału można uruchomić na nowo, co jest rozwiązaniem zbliżonym np. do zwykłego kredytu odnawialnego, z tą różnicą, iż oprocentowanie jest niższe dzięki zabezpieczeniu hipoteką⁸.

W przyszłości spodziewać się można rozwoju ofert łączących w sobie instrument kredytowy i ubezpieczeniowy, jak np. ubezpieczenia na życie przy kredycie hipotecznym, czy ubezpieczenie niespłacalności kredytu z powodu śmierci kredytobiorcy lub utraty pracy. Współpraca banków i instytucji ubezpieczeniowych (tzw. *bankassurance*), daleko posunięta w krajach Europy Zachodniej, w Polsce znajduje się jeszcze na stosunkowo początkowym etapie rozwoju⁹.

Rozwój kanałów dystrybucji kredytów hipotecznych. Zmianie podlega nie tylko sama oferta banków, lecz także sposób dystrybucji usług. Wyróżnia się dwa podstawowe kanały usług bankowych: sprzedaż bezpośrednią (gdy klient kontaktuje się bezpośrednio z pracownikiem banku) oraz sprzedaż pośrednią, kiedy to pomiędzy bankiem a klientem występuje jeden lub kilku pośredników w dostarczaniu usług bankowych¹⁰.

W procesie ewolucji kanałów dystrybucji kredytów hipotecznych wyróżnić można dwa główne trendy: z jednej strony rośnie znaczenie sprzedaży pośredniej, z drugiej zaś dochodzi do (w przypadku Polski raczej powolnego) wzrostu znaczenia zdalnych kanałów dystrybucji w ramach sprzedaży bezpośredniej, takich jak telefon czy internet. W chwili obecnej głównym kanałem sprzedaży pośredniej są wyspecjalizowani pośrednicy finansowi. Szacuje się, iż już co trzeci kredyt hipoteczny udzielany jest za pośrednictwem takiej instytucji (liderami rynku są Expander sp. z o.o. oraz Open Finance S.A., przy czym wspomnianym instytucjom szybko rośnie konkurencja). Podobna do polskiej sytuacja występuje na rynkach francuskim i niemieckim, podczas gdy w Wielkiej Brytanii i Holandii ponad 60% takich kredytów udzielnych jest przez pośredników (przy czym średni poziom dla krajów Europy Zachodniej to około 40%). W przyszłości nastąpi zapewne rozwój zdalnych kanałów dystrybucji bezpośredniej. Obecnie w Europie około 5% kredytów udzielanych jest poprzez wspomniane kanały (rekordziści w tym względzie osiągają 10%). Szacuje się, iż wspomniany wskaźnik w 2010 r. wzrośnie do 10%, a w 2020 r. do 20%¹¹. W Polsce nie można jeszcze co prawda zaciągnąć kredytu przez internet czy telefon, niemniej wspomniane kanały odgrywają zasadniczą rolę w nawiązaniu pierwszego kontaktu pomiędzy potencjalnym kredytobiorcą a bankiem. Charakterystyczną cechą polskiego rynku kredytów hipotecznych jest obserwowany w ostatnim czasie dynamiczny rozwój placówek bankowych wyspecjalizowanych głównie w doradztwie kredytowym. Efektem wzrostu liczby wspomnianych oddziałów oraz pojawienia się wielu nowych firm wyspecjalizowanych w doradztwie kredytowym jest łatwiejszy dostęp do kredytów, widoczny szczególnie w mniejszych miejscowościach¹².

Czynniki kształtujące popyt na kredyty hipoteczne

Sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce. Kredyty hipoteczne stanowią istotny instrument rozwoju rynku nieruchomości. Szybko rosnąca wartość udzielonych kredytów wynika z dynamicznego wzrostu zarówno liczby udzielonych kredytów, jak

i ze wzrostu przeciętnych kwot udzielanych kredytów, co z kolei jest konsekwencją niezwykle dynamicznego do niedawna wzrostu cen mieszkań.

Wzrost wartości udzielonych kredytów hipotecznych jest konsekwencją utrzymującego się wysokiego popytu na mieszkania. Należy podkreślić, iż według różnych analiz niedobór mieszkań (rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą stale zamieszkanym mieszkań) wynosi obecnie w Polsce od 1,5 mln do 2 mln mieszkań. Zgodnie z danymi GUS na 1 tysiąc mieszkańców przypadało w Polsce w 2005 r. 366 mieszkań, podczas gdy w Europie Zachodniej wskaźnik ten wynosi 400–500 mieszkań¹³. Wspomniany niedobór mieszkań jest miarą potencjalnego popytu na mieszkania. Popyt efektywny, uwzględniający siłę nabywczą ludności i jej zdolność kredytową (rosnący w ostatnich latach dzięki wzrostowi wynagrodzeń oraz szerszej dostępności kredytów) jest oczywiście mniejszy.

Należy podkreślić, iż wysokim potrzebom mieszkaniowym towarzyszy mała elastyczność podaży, co jest rezultatem zarówno niekorzystnych rozwiązań prawnych, blokujących dostęp do niezabudowanych działek, jak i samej specyfiki realizowanych inwestycji, która sprawia, iż znaczący wzrost podaży, będący odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na mieszkania może być obserwowany dopiero po kilku latach. Konsekwencją obserwowanego w ostatnich latach wzrostu liczby wydawanych pozwoleń na budowę (w 2004 r. takich pozwoleń wydano blisko 116 tys., podczas gdy w 2006 r. już ponad 168 tys.) jest znaczący wzrost liczby oddanych mieszkań, jaki miał miejsce w 2007 r., kiedy to oddano do użytku blisko 134 tys. mieszkań (tj. o 16% więcej niż rok wcześniej)¹⁴. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę, iż w Hiszpanii, kraju o populacji niewiele większej niż Polska, co roku do użytku oddawanych jest około 500 tys. mieszkań¹⁵. Dodatkowo popyt generowali w Polsce do niedawna zagraniczni inwestorzy (głównie z Irlandii, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii), którzy zachęteni wyższą niż w rodzimych krajach stopą zwrotu z inwestycji nabywali w Polsce nieruchomości w celach spekulacyjnych.

Przejęciowa nadwyżka zgłaszanego popytu nad podażą była jedną z przyczyn dynamicznego wzrostu cen mieszkań, szczególnie w rekordowym pod tym względem 2006 roku. Dla przykładu, w Warszawie wzrost cen w stosunku do 2005 r. wyniósł ponad 50%, jednak w najlepszych lokalizacjach podwyżki sięgnęły ponad 100%¹⁶. Trend wzrostowy utrzymywał się w pierwszych miesiącach 2007 r. Pierwszym sygnałem świadczącym o ochłodzeniu koniunktury na rynku nieruchomości był zaobserwowany już wiosną 2007 r. wydłużający się czas sprzedaży mieszkań oraz stopniowo malejąca liczba zawieranych transakcji. W kolejnych miesiącach ceny w większości dużych miast ustabilizowały się, a w niektórych zaczęły nawet spadać (dla przykładu w Warszawie w IV kwartale spadły o 2,75%¹⁷). Dzięki dynamicznemu wzrostowi cen w pierwszym półroczu 2007 r. średni wzrost cen nowych nieruchomości w Polsce w 2007 r. wyniósł 28% i był najwyższy spośród 21 analizowanych krajów europejskich¹⁸.

Wskaźnik siły nabywczej, mierzony ilorazem przeciętnego wynagrodzenia do ceny metra kwadratowego mieszkania jest zróżnicowany i waha się w grupie największych polskich aglomeracji od 0,38 (Kraków) do 0,51 (Trójmiasto)¹⁹. W przypadku Wrocławia

wynosi 0,4, natomiast Warszawy i Łodzi – 0,44. We wszystkich największych miastach Polski relacja zarobków do ceny metra kwadratowego z roku na rok maleje, zbliżając się stopniowo do wskaźników charakterystycznych dla wielu miast z krajów Europy Zachodniej (np. w Barcelonie wynosi 0,4 i wciąż maleje, w Londynie utrzymuje się z kolei od lat na poziomie 0,32–0,35)²⁰.

Wspomniany wcześniej dynamiczny wzrost cen mieszkań (obserwowany szczególnie w 2006 r.) był pochodną wielu czynników, głównie o charakterze ekonomicznym, społecznym i demograficznym. Do czynników ekonomicznych należy zaliczyć polepszenie sytuacji ekonomicznej znaczącej części społeczeństwa, wynikające z wysokiego poziomu wzrostu gospodarczego, co przekłada się na wzrost zdolności kredytowej Polaków. Czynniki społeczne to z kolei obserwowana emigracja zarobkowa młodych ludzi (do 35 lat) z miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Wspomniana emigracja przyczynić się może paradoksalnie do wzrostu popytu na mieszkania, gdyż większości z wyjeżdżających za granicę młodych ludzi nie było stać w momencie wyjazdu na zakup mieszkania w Polsce, podczas gdy z przeprowadzonych ankiet wynika, iż 10% osób przebywających za granicą planuje zainwestować w polskie nieruchomości, natomiast ponad 34% deklaruje chęć zakupu własnego mieszkania po powrocie do kraju.

Ważne są także zmiany demograficzne: grupą najbardziej aktywną na rynku mieszkaniowym są osoby w wieku 28–32 lat, a takich osób w ostatnich latach przybywa ze względu na fakt, iż wspomniany wiek osiągają osoby urodzone na przełomie lat 70. i 80., w okresie wyżu demograficznego²¹. Zgodnie z prognozami GUS liczba gospodarstw domowych będzie przyrastać przez najbliższe 14 lat, po czym ulegnie stabilizacji.

Regulacje prawne wpływające na sytuację na rynku kredytów hipotecznych. Popyt na kredyty hipoteczne uzależniony jest od wielu czynników: oprócz wspomnianych wyżej czynników ekonomicznych, społecznych i demograficznych wpływających na wzrost popytu na mieszkania oraz jakości i zakresu oferty usług istotną rolę odgrywają także obowiązujące regulacje prawne.

W ostatnich kilkunastu miesiącach miały miejsce zmiany regulacji mogące oddziaływać zarówno pozytywnie, jak i negatywnie na wielkość popytu na kredyt hipoteczny. Po 1 stycznia 2008 r. została utrzymana 7-procentowa stawka VAT na dostawę nowych mieszkań, modernizację, przebudowę oraz remont obiektów zaliczanych do budownictwa społecznego, tj. dla mieszkań o powierzchni do 150 metrów kwadratowych oraz domów jednorodzinnych do 300 metrów kwadratowych. W przypadku nieruchomości niemieszczących się we wspomnianej definicji stawka VAT została podniesiona do poziomu stawki podstawowej (22%). Zapowiadana na początek 2008 r. podwyżka VAT mogła skłaniać część osób do podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości jeszcze w 2007 r., co przyczyniało się do wzmożonego popytu na mieszkania w pierwszej połowie 2007 r., przekładającego się na jeszcze bardziej dynamiczny wzrost cen. Istotną pozytywną zmianą było także znaczące obniżenie w 2006 r. opłat sądowych za założenie i wpis do hipoteki. Do marca 2006 r. wspomniane opłaty uzależnione były od wysokości ceny nieruchomości i mogły sięgać kwoty nawet kilku

tysięcy złotych. W chwili obecnej kredytobiorca płaci jedynie zryczałtowaną opłatę w wysokości 200 zł.

Dzięki ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania małżeństwa oraz osoby samotnie wychowujące dzieci nie posiadające własnego mieszkania mogą zaciągnąć preferencyjny kredyt złotowy, w ramach którego przez osiem lat Bank Gospodarstwa Krajowego dopłacać będzie ze środków pochodzących z budżetu państwa połowę tzw. stawki referencyjnej, ustalanej na podstawie przeciętnej trzymiesięcznej stopy WIBOR powiększonej o dwa punkty procentowe. Pierwszym bankiem, który zaoferował kredyty ze wspomnianą dopłatą był PKO BP. Należy podkreślić, iż w pierwszych miesiącach obowiązywania ustawy wspomniane kredyty cieszyły się umiarkowanym zainteresowaniem potencjalnych kredytobiorców ze względu na szereg ograniczeń wynikających z ustawy, z których najbardziej dolegliwym był limit ceny nabywanego mieszkania kalkulowany w oparciu o tzw. średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Limity ceny m² skalkulowane zgodnie z ustawą są nierzadko dwukrotnie niższe od cen rynkowych w największych miastach Polski²², co znacząco ogranicza zainteresowanie omawianym kredytem. W związku z powyższym zostały rozpoczęte prace zmierzające do nowelizacji ustawy polegającej na podwyższeniu limitu ceny mieszkania, na które można zaciągnąć preferencyjny kredyt.

Warto zwrócić uwagę, iż zdaniem niektórych ekspertów zmiany legislacyjne stymulujące popyt, w sytuacji ograniczonej podaży mieszkań i wynikającego z tego faktu luki popytowej (nadwyżki popytu nad podażą) przyczyniały się jedynie do dalszego wzrostu i tak już dynamicznie rosnących cen mieszkań. Zdaniem wspomnianych ekspertów ustawodawca powinien raczej dążyć do takich zmian w obowiązujących przepisach, które przyczynią się do wzrostu podaży mieszkań.

Do zmian ograniczających potencjalny popyt na kredyt zaliczyć można zmiany w przepisach podatkowych oraz tzw. rekomendację S wydaną przez Komisję Nadzoru Bankowego. Od 1 stycznia 2007 r. zlikwidowano tzw. ulgę odsetkową, umożliwiającą kredytobiorcom odliczanie od podstawy obliczenia podatku dochodowego faktycznie poniesionych wydatków stanowiących spłatę odsetek od kredytu. Ze względu na konieczność ochrony praw nabytych wprowadzone zostały przepisy przejściowe, zgodnie z którymi podatnicy, którzy zaciągnęli w latach 2002–2006 kredyty/pożyczki na określone ustawowo cele mieszkaniowe, będą mogli dokonywać opisanych wyżej odliczeń do upływu terminu spłaty określonego w umowie kredytowej/pożyczkowej, nie dłużej jednak niż do 31 grudnia 2027 r.

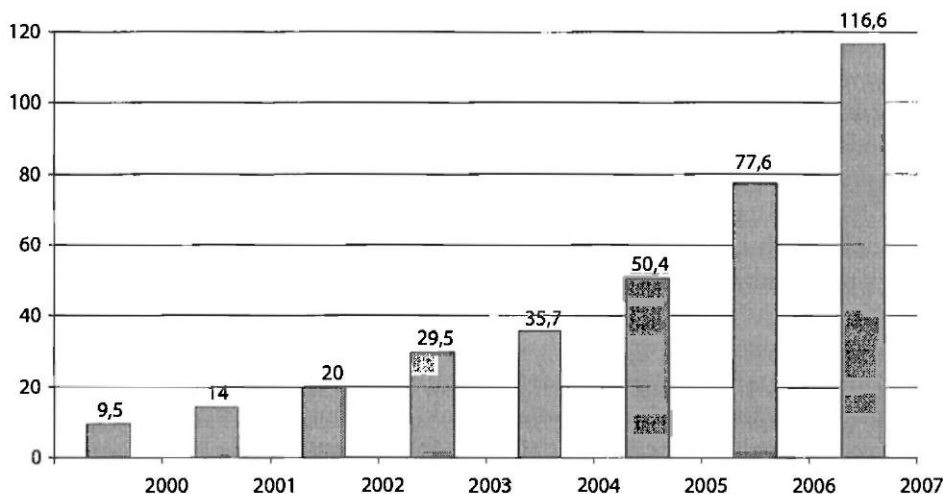
Z kolei tzw. rekomendacja S sprawia, iż banki, dokonując oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy, zakładają, iż stopa procentowa dla kredytu walutowego jest równa co najmniej oprocentowaniu kredytu złotowego (w praktyce oprocentowanie kredytów walutowych jest niższe od oprocentowania kredytów zaciąganych w zł), a kwota zaciąganego kredytu jest większa o 20% od faktycznej²³.

Wspomniana rekomendacja, utrudniająca dostęp do kredytów denominowanych w walutach obcych, wpłynęła przejściowo na strukturę udzielanych kredytów. W lutym

2007 r. wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych w złotych po raz pierwszy była wyższa niż wartość kredytów walutowych. O ile w styczniu 2006 r. w Banku Millennium tylko 8% nowych kredytów w ujęciu wartościowym stanowiły kredyty złote, to w lipcu 2007 r. było to już ponad 38%²⁴. Rosnące jeszcze w pierwszych miesiącach 2007 r. ceny nieruchomości w połączeniu z rosnącymi stopami procentowymi w Szwajcarii pogłębiały efekt malejącej zdolności kredytowej liczonej dla kredytów denominowanych we frankach szwajcarskich. W kolejnych miesiącach można jednak było obserwować ponowny wzrost zainteresowania kredytami walutowymi. Zasadniczą tego przyczyną były kolejne podwyżki stóp procentowych – Rada Polityki Pieniężnej czterokrotnie podnosiła stopy procentowe w 2007 r. i trzykrotnie w samym tylko pierwszym kwartale 2008 r. (za każdym razem o 25 pkt bazowych), co w połączeniu z umacnianiem się złotego sprawiło, iż kredyt denominowany w walucie obcej (przede wszystkim we franku) stał się ponownie atrakcyjną alternatywą dla kredytu złotowego. Dla przykładu, w styczniu 2008 r. banki udzieliły kredytów hipotecznych w wysokości 6 mld zł, z czego jedynie 1,6 mld zł stanowiły kredyty złote²⁵.

Struktura rynku kredytów hipotecznych w Polsce

Liderzy na rynku kredytów hipotecznych w Polsce. Od początku lat 90. obserwowany jest zdecydowany wzrost wartości portfela kredytów hipotecznych udzielanych na cele

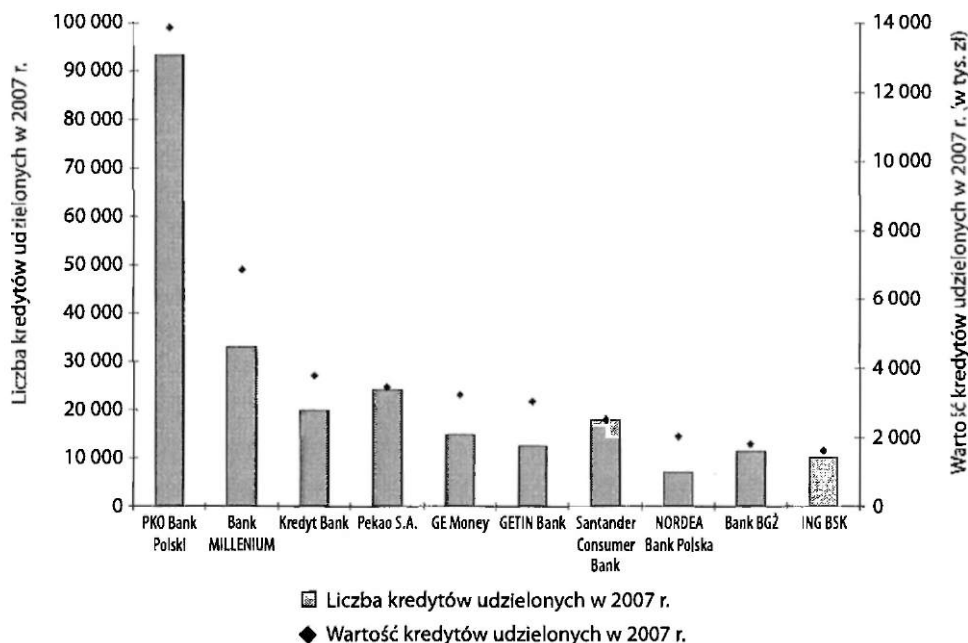


Rys. 1. Wartość portfela kredytów hipotecznych w latach 2000–2007 wg stanu na koniec roku (mld zł)

Źródło: Perspektywy rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce, http://www.inwestycje.pl/kredyty/perspektywy_rozwoju_rynk_u_kredytow_hipotecznych_w_polsce;25823;0.html

mieszkańców: w 1991 r. łączna wartość kredytów udzielonych na cele mieszkaniowe dla osób fizycznych (w zdecydowanej większości kredytów hipotecznych) wyniosła około 0,1 mld zł, w 2000 r. wartość ta sięgnęła kwoty 9,5 mld zł²⁶, podczas gdy na koniec 2007 r. łączna suma udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 116,6 mld zł (z czego w samym tylko rekordowym 2007 r. na cele mieszkaniowe udzielono kredytów hipotecznych w wysokości około 54 mld zł²⁷).

Bankiem, który udzielił w 2007 r. kredytów o największej wartości (13,9 mld zł) był PKO BP SA, kolejne miejsca zajęły Bank Millennium SA oraz Kredyt Bank SA, które udzieliły kredytów w wysokości odpowiednio 6,9 mld zł oraz 3,8 mld zł. Trzy czołowe pozycje w zestawieniu banków pod względem liczby kredytów udzielonych w 2007 r. zajęły PKO BP SA (udzielił ponad 93 tys. kredytów), Bank Millennium SA (33 tys. kredytów) oraz Bank Pekao SA (24 tys. kredytów). Należy podkreślić, iż Bank PKO BP SA jest liderem rynku od lat.



Rys. 2. Wartość i liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2007 r.

Źródło: Cyt. za: A. Witczak, Potęga hipotecznych, „Home & Market” marzec 2008, s. 97

Na rynku kredytów hipotecznych dominują duże banki uniwersalne, a relatywnie niewielka część kredytów udzielana jest przez wyspecjalizowane banki hipoteczne. Inną cechą charakterystyczną tego rynku jest znaczące zróżnicowanie przeciętnej wartości kredytu udzielanego przez poszczególne banki: w przypadku lidera rynku w tym zakresie

– Banku DnB NORD – przeciętna wartość udzielonego w 2007 r. kredytu sięgnęła kwoty 458 tys. zł, podczas gdy w przypadku zajmującego ostatnie miejsce w omawianym rankingu Banku Pekao SA była przeszło trzykrotnie niższa i wyniosła jedynie 143 tys. zł²⁸ (przy średniej wartości dla rynku wynoszącej 178 tys. zł).

Prognozy wzrostu wartości udzielanych kredytów hipotecznych. W najbliższych latach oczekiwać można dalszego rozwoju rynku kredytów hipotecznych. Zgodnie z prognozami przygotowanymi przez Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, suma zadłużenia kredytobiorców z tytułu kredytów mieszkaniowych sięgnie w 2011 r. kwoty 248 mld zł²⁹. Z kolei roczna prognoza Związku Banków Polskich zakłada, iż w 2008 r. Polacy pożyczą na zakup nieruchomości 68 mld zł, przy czym wartość kredytów denominowanych w walutach obcych przewyższać będzie wartość kredytów złotych³⁰.

Problemy związane z obsługą zadłużenia hipotecznego na świecie (przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych) nie powinny znacząco wpływać na sytuację na rynku kredytów hipotecznych w Polsce. Rynki finansowania nieruchomości w Polsce i USA różnią się bowiem znacząco: wysoki poziom nasycenia rynku kredytów hipotecznych w Stanach Zjednoczonych wymusza na bankach liberalizację polityki kredytowej przejawiającą się udzielaniem kredytów osobom o znikomej zdolności kredytowej³¹, które dodatkowo często nabywały nieruchomości w celach spekulacyjnych. W Polsce zdecydowana większość kredytów zaciągnięta jest w celu zaspokojenia faktycznych potrzeb mieszkaniowych, a jakość portfela jest nieporównanie lepsza. Kredyty udzielane są osobom o dobrej zdolności kredytowej, czego wyrazem jest niski i w dodatku od kilku lat malejący odsetek kredytów charakteryzujących się opóźnieniami w regulowaniu zobowiązań wobec banku przekraczającymi 30 dni (w 3 kwartale 2007 r. kredyty takie stanowiły około 1% rynku w ujęciu wartościowym i niewiele ponad 2% rynku w ujęciu ilościowym)³².

Podsumowanie

Długoterminowe perspektywy rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce są optymistyczne. Warto zwrócić uwagę, iż pomimo dynamicznego rozwoju rynku kredytów hipotecznych relacja zadłużenia z tytułu omawianych kredytów do PKB wynosi około 10%, podczas gdy wspomniana średnia dla krajów UE to około 40%, przy czym w niektórych krajach wartość długu hipotecznego jest nawet większa niż PKB danego kraju³³. Szacuje się, iż w 2015 r. relacja długu hipotecznego do PKB wyniesie w Polsce 35,3%³⁴.

Potencjał rozwojowy omawianego rynku jest znaczący, na co wpływają dobra koniunktura gospodarcza i spadające bezrobocie i co za tym idzie – wzrost dochodów Polaków. Stabilizacja cen na rynku nieruchomości oraz wzrost kosztów zaciąganych kredytów wynikający ze wzrostu stóp procentowych, co odstrasza część potencjalnych klientów sprawią, iż procentowy przyrost wartości udzielnych kredytów nie będzie zapewne w najbliższym czasie tak dynamiczny jak jeszcze rok temu. Z drugiej jednak strony ogromne potrzeby mieszkaniowe możliwe przynajmniej częściowo do zaspoko-

jenia dzięki rosnącym dochodom ludności (efektywny popyt na mieszkania) oraz rosnąca liczba budowanych mieszkań (czynnik podażowy) pozwalają dość optymistycznie patrzeć na przyszłość analizowanego sektora. Rozwój sektora przejawiać się będzie nie tylko we wzroście wartości udzielanych kredytów, lecz również w rozszerzaniu oferty usług (np. hipoteka odwrotna, kredyty balonowe) oraz wzroście znaczenia innych niż placówka bankowa kanałów dystrybucji (pośrednicy finansowi, telefon, internet).

Przypisy

¹ R. Papież, Bankowość hipoteczna w Polsce, Prace Naukowe Wyższej Szkoły Zarządzania i Bankowości w Krakowie, poz. 46, Oficyna Wydawnicza Text, Kraków 2004, s. 187.

² M.A. Olszak, Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce, „Materiały i Studia” z. 182, SGH, Warszawa 2004, s. 7.

³ B. Sadecki, Potęga w kredytach hipotecznych, „Home & Market” wrzesień 2006, s. 84.

⁴ Co się mieści w cenie pożyczki?, Przewodnik po kredytach hipotecznych, „Polityka” 2007, nr 1, wydanie specjalne, s. 37.

⁵ B. Sadecki, Dom, ziemia, mieszkanie, kredytowanie, „Home & Market” marzec 2008, s. 100.

⁶ M. Krześniak, Pożyczamy coraz więcej, ale na coraz mniejsze mieszkania, „Gazeta Prawna” 2007, nr 62, s. B2.

⁷ Co się mieści..., op.cit., s. 38.

⁸ T. Rus, Rynek kredytów hipotecznych, „Biuletyn Bankowy” grudzień 2005, s. 52.

⁹ M.A. Dudek, Kto sprzedaje kredyt hipoteczny?, „Gazeta Bankowa” 2007, nr 25, s. 13.

¹⁰ Współczesna ekonomika usług, red. S. Flejterski, WN PWN, Warszawa 2005, s. 352.

¹¹ M.A. Dudek, op.cit., s. 13.

¹² A. Witczak, Potęga hipotecznych, „Home & Market” marzec 2008, s. 97.

¹³ A. Chądzyński, Wpływ kredytu hipotecznego na poziom konsumpcji i cykl koniunkturalny, „Problemy zarządzania” 2005, nr 2, s. 125.

¹⁴ GUS, Informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej kraju, rok 2007, s. 46.

¹⁵ Perspektywy wzrostu cen na rynku nieruchomości w Polsce, „Biuletyn Bankowy” kwiecień 2007, s. 56.

¹⁶ A. Zielińska, Ceny będą rosły, ale już nie tak szybko, „Puls Biznesu”, wyd. 2256, s. 20.

¹⁷ Raport z rynku nieruchomości – styczeń 2008, „Biuletyn Bankowy” luty 2008, s. 55.

¹⁸ Royal Institution of Chartered Surveyors, „European Housing Review” 2008, s. 83.

¹⁹ REAS, Rynek mieszkaniowy w Polsce. IV kwartał 2007 r., <http://www.reas.pl/index.php?pid=202&fileid=431>

²⁰ Perspektywy wzrostu cen na rynku nieruchomości w Polsce, op.cit., s. 57.

²¹ Ibidem, s. 55.

²² M. Bednarek, Więcej chętnych będzie mogło zaciągnąć preferencyjny kredyt hipoteczny, „Gazeta Prawna” 2007, nr 84, s. C1.

²³ M. Krześniak, Szybko rośnie wartość kredytów na zakup nieruchomości, „Gazeta Prawna” 2007, nr 84, s. C3.

²⁴ P. Ceregra, Złoty hipoteczny, „Rzeczpospolita” 17.08.2007.

²⁵ A. Witczak., op.cit., s. 96

²⁶ A. Szopa, Bariery rozwoju rynku kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe w Polsce, „Kwartalnik E-finance” s. 3.

²⁷ A. Witczak, op.cit, s. 97.

²⁸ Ibidem, s. 97.

²⁹ M.A. Dudek, op.cit., s. 14.

³⁰ Witczak A., op.cit., s. 96.

³¹ Co czeka kredytobiorców – opinie ekspertów, „Rzeczpospolita” 07.01.2008.

³² Bankowość w wykresach i liczbach, Raport specjalny „Horyzonty bankowości 2008”, „Bank” kwiecień 2008, s. 52.

³³ Franki nadal atrakcyjne, „Home&Market” marzec 2007, s. 88.

³⁴ P. Lis, Korzyści i koszty integracji rynków kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej – zarys problematyki, „Polityka Gospodarcza” 2006, nr 12, s. 158.

Bibliografia

Bankowość w wykresach i liczbach, Raport specjalny „Horyzonty bankowości 2008”, „Bank” kwiecień 2008

Co się mieści w cenie pożyczki?, Przewodnik po kredytach hipotecznych, „Polityka” 2007, nr 1, wydanie specjalne

Co czeka kredytobiorców – opinie ekspertów, „Rzeczpospolita” 07.01.2008

Franki nadal atrakcyjne, „Home & Market” marzec 2007

Perspektywy rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce, http://www.inwestycje.pl/kredyty/perspektywy_rozwoju_rynk_u_kredytow_hipotecznych_w_polsce;25823;0.html

Perspektywy wzrostu cen na rynku nieruchomości w Polsce, „Biuletyn Bankowy” kwiecień 2007

Raport z rynku nieruchomości – styczeń 2008, „Biuletyn Bankowy” luty 2008

Bednarek M., Więcej chętnych będzie mogło zaciągnąć preferencyjny kredyt hipoteczny, „Gazeta Prawna” 2007, nr 84

Cerera P., Złoty hipoteczny, „Rzeczpospolita” 17.08.2007

- Chądzynski A., Wpływ kredytu hipotecznego na poziom konsumpcji i cykl koniunkturalny, „Problemy Zarządzania” 2005, nr 2
- Dudek M.A., Kto sprzedaje kredyt hipoteczny?, „Gazeta Bankowa” 2007, nr 25
- GUS, Informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej kraju. Rok 2007, Warszawa 2008
- Krześniak M., Pożyczamy coraz więcej, ale na coraz mniejsze mieszkania, „Gazeta Prawna” 2007, nr 62
- Krześniak M., Szybko rośnie wartość kredytów na zakup nieruchomości, „Gazeta Prawna” 2007, nr 84
- Lis P., Korzyści i koszty integracji rynków kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej – zarys problematyki, „Polityka Gospodarcza” 2006, nr 12
- Olszak M.A., Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce, „Materiały i Studia” zeszyt 182, Warszawa 2004
- Papież R., Bankowość hipoteczna w Polsce, Prace Naukowe Wyższej Szkoły Zarządzania i Bankowości w Krakowie Pozycja 46, Oficyna Wydawnicza Text, Kraków 2004
- Sadecki B., Dom, ziemia, mieszkanie... kredytowanie, „Home & Market” marzec 2008
- Sadecki B., Potęga w kredytach hipotecznych, „Home & Market” wrzesień 2006
- Szopa A., Bariery rozwoju rynku kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe w Polsce, Kwartalnik E-finanse
- REAS, Rynek mieszkaniowy w Polsce. IV kwartał 2007 r., <http://www.reas.pl/index.php?pid=202&fileid=431>
- Royal Institution of Chartered Surveyors, „European Housing Review” 2008,
- Rus T., Rynek kredytów hipotecznych, „Biuletyn Bankowy” grudzień 2005
- Witczak A., Potęga hipotecznych, „Home & Market” marzec 2008
- Współczesna ekonomika usług, red. S. Flejterski, WN PWN, Warszawa 2005
- Zielińska A., Ceny będą rosły, ale już nie tak szybko, „Puls Biznesu” wyd. 2256

Mortgage Loan Market in Poland

Summary

The author is analysing the present situation as well as the development perspectives in the mortgage loan market that serves financing of housing immovables. The first part presents the legal and the economic definition of a mortgage loan together with characteristics of elements making the loan costs.

The forecasted directions for the development of the mortgage loan offer have been presented in further parts of the article. The Polish market offer is relatively small in comparison to offers in the mostly developed markets, like the American or British one. Further considerations refer to the development of mortgage loans distribution channels that demonstrate on the one hand, an increase in indirect sales, and on the other, an increased role of the remote distribution channels like telephone or the Internet within the direct selling schemes.

The factors shaping the dynamically increasing demand for mortgage loans have been described, and in particular the huge unsaturated housing needs of the society,

the increase of construction permits issued observed in recent years that effects in the gradual increase in numbers of finished apartments, demographical factors as well as legal regulations. The present situation in the housing market was characterised as well as the forecasted influence of the economic slowdown in the real property market onto the development of the Polish mortgage loan market. Further, the structure of the Polish mortgage loan market was described (including the list of the market leaders), in which big all-service banks dominate over specialised mortgage banks.

The article concludes with forecasts that indicate an increase in mortgage loans granted in years to come as well as with a summary indicating the relatively optimistic long-term development perspectives of the mortgage loan market in Poland.