

Janusz Cichy

Kredyt mieszkaniowy z dopłatą w warunkach restrykcyjnej polityki kredytowej banku

Ekonomiczne Problemy Usług nr 38, 399-406

2009

Artykuł został 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.

JANUSZ CICHY

Akademia Ekonomiczna w Katowicach

KREDYT MIESZKANIOWY Z DOPLATĄ W WARUNKACH RESTRYKCYJNEJ POLITYKI KREDYTOWEJ BANKU

Wprowadzenie

Mieszkanie to dobro, którego posiadanie staje się celem każdego gospodarstwa domowego, przy czym w ogromnej większości przypadków jego zakup jest niemożliwy tylko z własnych zgromadzonych środków. Naprzeciw potrzebom wychodzą instytucje kredytowe oraz rząd. Banki rozwijają swoją ofertę w zakresie finansowania zakupu nieruchomości i dostosowują ją do indywidualnych potrzeb klienta, a rząd tworzy programy wspierające finansowo takie inwestycje. Kryzys na rynkach finansowych przyhamował ekspansję banków w obszarze kredytowania nieruchomości, jednocześnie spowodował zaostrzenie warunków kredytowania. Nagle część gospodarstw domowych straciła zdolność kredytową, przynajmniej na kwotę kredytu, jaką planowała pozyskać z banku. Jednak nie mogąc zaciągnąć kredytów na warunkach rynkowych, można, przy spełnieniu ściśle określonych wymogów, uzyskać kredyt, w kosztach którego partycypować będzie państwo. Mowa o mieszkaniowym kredycie preferencyjnym, który mogą zaciągać gospodarstwa domowe od 2006 roku.

Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w 2008 roku

W wyniku kryzysu na światowych rynkach finansowych rok 2008, a szczególnie ostatni jego kwartał, całkowicie zmienił sytuację na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce. Na koniec września 2008 roku ich wartość wzrosła o 40,9% w porównaniu z analogicznym okresem 2007 roku. Jednak o ile kredyty złotowe wzrosły o 22,6%, o tyle walutowe aż o 54,6%. Zmiana preferencji kredytobiorców wynikała z relatywnie niskiego oprocentowania kredytów denominowanych w CHF oraz obserwowanej w tym okresie aprecjacji złotego. Dodatkowo tabela 1 ukazuje stan zadłużenia na koniec okresu, co przy wzroście wartości złotego wnioskować można, iż popyt na kredyty walutowe był większy aniżeli wykazany.

Tabela 1

Kredyty mieszkaniowe

	06/2007	09/2007	12/2007	03/2008	06/2008	09/2008
Kredyty mieszkaniowe (w mld zł)	96,8	109,6	117,7	130,9	138,2	154,4
- złotowe	39,9	47,0	52,6	56,2	57,6	57,6
walutowe	56,9	62,6	65,1	74,7	80,6	96,8
Udział walutowych (w %)	58,8	57,1	55,3	57,1	58,3	62,7

Źródło: KNF.

Gwałtowne osłabienie się waluty polskiej na przełomie stycznia i lutego 2009 roku wykazało, iż w długim okresie tak wysokie zainteresowanie kredytami walutowymi jest **niebezpieczne szczególnie dla osób, które zaciągnęły kredyty w szczytowym okresie umacniania się złotego**¹.

Przez cały 2008 rok spadała zdolność kredytowa osób ubiegających się o kredyt mieszkaniowy, jednak największy spadek miał miejsce w ostatnim kwartale. Wynikało to głównie ze wzrostu oprocentowania kredytów spowodowanego z jednej strony coraz bardziej restrykcyjną polityką kredytową banków, a z drugiej wzrostem oprocentowania depozytów z uwagi na problemy z pozyskiwaniem wolnych środków pieniężnych na rynku międzybankowym.

W styczniu 2008 roku 1000 zł dochodu rozporządzalnego (po odjęciu kosztów życia) wystarczałoby średnio na 30 lat, aby zaciągnąć kredyt w CHF w kwocie około 200 000 zł. Pod koniec tego roku było to już tylko 150 000 zł, a do złej wiadomości należało również doliczyć wymagany przez banki kilkunastoprocentowy wkład własny².

Spadająca zdolność kredytowa potencjalnych klientów, jak również obawa banków przed spadkiem wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów przyczyniła się do ograniczenia akcji kredytowej, mimo iż wskaźnik spłacalności kredytów mieszkaniowych jest stale wysoki. Jednak głównym powodem ograniczenia akcji kredytowej w IV kwartale 2008 roku był brak środków finansowych, spowodowany niechęcią banków do wzajemnego pożyczania sobie pieniędzy. To spowodowało, że wiele banków miało problemy z pozyskaniem środków na udzielanie kredytów, szczególnie we frankach szwajcarskich, z których pozyskaniem polskie banki miały szczególne problemy.

¹ Według danych KNF w październiku 2008 r. kredyty mieszkaniowe złotowe dla gospodarstw domowych zmniejszyły się o 0,2%, natomiast walutowe wzrosły o 19,3%, głównie z powodu osłabienia złotego do CHF (z poziomu 2,15 do 2,48). W lutym br. CHF przekroczył poziom 3 zł, co jeszcze gwałtowniej skutkuje wzrostem zadłużenia.

² *Analiza wtórnego rynku nieruchomości. Podsumowanie 2008. Raport Szybko.pl i Expader.pl.*

Tabela 2

Zmiana zdolności kredytowej dla rodziny 4-osobowej o łącznych dochodach 3500 netto
(wartości w tys. zł)

Bank	Maksymalna kwota kredytu 2008	Maksymalna kwota kredytu 2007	Maksymalna kwota kredytu 2008	Maksymalna kwota kredytu 2007
	CHF		PLN	
Bank BGŻ	182,6	231,6	210	230,3
BOŚ	235,7	234,1	234,8	246
Kredyt Bank	176	282	192	339
mBank	120,9	175,3	145,1	210,4
Millennium	137,8	240,7	207,8	294,8
BKO BP SA	158,5	248,3	204,8	289,3
Polbank	280	350,7	220	315,9

Źródło: Raport Szybko.pl i Expader.pl. Analiza wtórnego rynku nieruchomości. Podsumowanie 2008.

Złe nastroje na globalnym rynku finansowym w ostatnim kwartale 2008 roku zmusiły wprawdzie banki do zaostrzenia warunków lub ograniczenia udzielania kredytów mieszkaniowych, walutowych w szczególności, jednak mimo oznak recesji gospodarczej, muszą one nadal pozyskiwać nowych klientów i udzielać kredytów. To zaś wymaga weryfikacji systemu zachęt oraz wprowadzenia nowych produktów. Jednym z takich produktów jest, coraz bardziej zyskujący na popularności, kredyt mieszkaniowy z dopłatą Banku Gospodarstwa Krajowego do oprocentowania.

Teoretyczne założenia preferencyjnego kredytu mieszkaniowego z dopłatą do oprocentowania

Kredyty preferencyjne, czyli z dopłatami do oprocentowania kredytów zaciąganych w celach mieszkaniowych regulowane są Ustawą z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania¹. W jej myśl kredytobiorcą mogą być rodziny (oboje małżonkowie) oraz osoby samotnie wychowujące przynajmniej jedno dziecko:

- małoletnie,
- bez względu na jego wiek, na które pobierany jest zasiłek pielęgnacyjny,
- uczące się, ale nie starsze jak 25 lat,

pod warunkiem, że osoby te nie korzystały wcześniej z innych umów kredytu preferencyjnego, a także, w chwili ubiegania się o kredyt, nie są:

¹ DzU 183, poz. 1354, z późn. zm.

- właścicielem lub współwłaścicielem budynku lub lokalu mieszkalnego,
- osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu,
- najemcą lokalu mieszkalnego.

Jeżeli potencjalny beneficjent kredytu preferencyjnego jest już najemcą mieszkania lub posiada tytuł do spółdzielczego lokatorskiego prawa do niego, to musi się zobowiązać do rezygnacji z tych lokali w terminie 6 miesięcy od uzyskania tytułu własności nabytego mieszkania lub domu albo uzyskania prawa zamieszkania w nowo wybudowanym domu jednorodzinnym, na który został udzielony kredyt preferencyjny. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku bank wypowiada umowę i kredyt musi być zwrócony natychmiast.

Kredyt preferencyjny udzielany jest wyłącznie w walucie polskiej i przeznaczony może być na kupno gotowego lub będącego w stanie budowy mieszkania lub domu mieszkalnego od osoby fizycznej lub dewelopera, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, budowę domu jednorodzinnego, a także nadbudowę, przebudowę, rozbudowę budynku mieszkalnego w celu uzyskania mieszkania stanowiącego odrębną nieruchomość. Jednak mieszkanie lub dom musi być małe oraz tanie. Powierzchnia mieszkania nie może przekroczyć 75 m², a domu 140 m², a podstawą naliczenia dopłaty jest w całości pozostający do spłaty kredyt preferencyjny, gdy powierzchnia mieszkania nie przekracza 50 m² a domu 70 m². W przypadku lokalów o większej powierzchni podstawa naliczenia dopłaty to iloczyn pozostającego do spłaty kredytu oraz iloraz 50 m² (70 m²), oraz powierzchni użytkowej finansowanego lokalu czy domu. Koszt nabycia, budowy czy przebudowy nie może przekraczać kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania lub domu i średniego wskaźnika odtworzenia 1mkw powierzchni użytkowej z uwzględnieniem współczynnika 1,4.

Tabela 3

**Wskaźniki przeliczeniowe kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej
w wybranych województwach**

Nazwa województwa*	Gmina	Wskaźniki obowiązujące w I kw. 2009**
mazowieckie	m. Warszawa	7.142,80
	pozostałe	3.889,20
śląskie	m. Katowice	5.088,30
	pozostałe	4.499,60
zachodniopomorskie	m. Szczecin	4.652,20
	pozostałe	4.505,90

* pozostałe województwa i gminy na www.bgk.pl.

** wartość wskaźnika to iloczyn współczynnika 1,4 oraz średniej arytmetycznej dwóch ostatnich ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² obowiązujących dla gminy, na terenie której znajduje się lokal lub dom mieszkalny.

Źródło: www.bgk.pl.

Kredytobiorca otrzymuje dopłatę w wysokości 50% kwoty odsetek naliczonych od podstawy naliczenia dopłaty według stopy referencyjnej wynoszącej 8,64% (styczeń 2009 r.). Kwota kredytu może zostać powiększona o pobierane przez bank prowizje i opłaty, jednak w wysokości nie większej niż 2% kwoty kredytu, a także o jednorazowe i płatne z góry składki ubezpieczenia kredytu preferencyjnego. Dopłaty stosuje się przez 8 lat od dnia pierwszej spłaty odsetek. Z uwagi na długoterminowość kredytów mieszkaniowych warunek ten może wydawać się niezbyt atrakcyjny. Należy jednak pamiętać, że to właśnie w pierwszych latach obciążenie odsetkami jest najwyższe i to wtedy kredytobiorca uzyskuje najwyższe oszczędności. W późniejszych latach oszczędności takie byłyby dużo mniejsze, a nie można zapominać również o potencjalnym rozwoju zawodowym kredytobiorcy (na przykład, gdy kredytobiorcą jest młoda osoba lub młode małżeństwo), dzięki któremu wzrasta zdolność kredytowa.

Kredyt preferencyjny można zaciągnąć w banku, który zawarł w tej sprawie umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. W styczniu 2009 roku były to: Bank PKO BP SA, Bank Pekao SA, Bank Poczty SA, Gospodarczy Bank Wielkopolski SA, Bank Polskiej Spółdzielczości SA, Mazowiecki Bank Regionalny SA oraz zrzeszone Banki Spółdzielcze, a także wybrane SKOK-i⁴.

Rynek kredytów mieszkaniowych z dopłatą w 2008 roku i przesłanki ich popularności w 2009 roku

W 2009 roku uwarunkowania gospodarcze nie będą sprzyjały zaciąganiu długoterminowych kredytów mieszkaniowych, tak jak miało to miejsce w 2008 roku. Pogarszające się warunki makroekonomiczne będą skutkować wyhamowaniem wzrostu płac i spadkiem zatrudnienia, a to spowoduje ograniczenie popytu na kredyt. O ile w trzech pierwszych kwartałach 2008 roku koniunktura na rynku kredytów hipotecznych była dobra, co skutkowało 50% wzrostem dynamiki w całym 2008 roku, o tyle szacuje się, że w wyniku bardziej ostrożnej i konserwatywnej polityki kredytowej banku (wymagany większy wkład własny, wyższa marża odsetkowa, zmieniony sposób liczenia zdolności kredytowej), w I połowie 2009 roku popyt na kredyt spadnie o kilkanaście procent w porównaniu z analogicznym okresem 2008 roku, a później o ok. 10%⁵.

Uwarunkowania makroekonomiczne są również powodem, dla którego KNF zapowiedziała zmiany do rekomendacji S dotyczącej kredytów w walutach obcych (regulującej kwestię ustalania kursów i spreadów walutowych) oraz zamierza wprowadzić rekomendację T, która dotyczy zaostrzenia procedury badania zdolności kredytowej. Już w I połowie 2008 roku KNF przeprowadził badania, które wykazały słabości procesu badania zdolności kredytowej przez niektóre banki. Dotyczyło to w szczególności akceptowania nadmiernego obciążenia długiem dochodów kredytobiorcy czy też udzielania kredytów na kwoty prze-

⁴ Obecnie podpisaniem umowy z BGK zainteresowane są także inne banki.

⁵ A. Ogonowska-Rejser: *Banki nie będą tak hojne jak w 2008 r.* www. rp.pl (6.01.2009).

wyższając wartość zabezpieczenia lub nieruchomości. To skłoniło KNF do przedstawienia do konsultacji bankom rekomendacji T, której celem ma być:

- zapewnienie prawidłowego pomiaru przez bank ryzyka i jego świadomej akceptacji oraz metod i organizacji zarządzania ryzykiem,
- ograniczenie konkurowania banków poziomem bezpieczeństwa kredytowania, tj. ustanowienie minimalnych wymagań dla zarządzania ryzykiem,
- uwzględnienie w swojej polityce kredytowej warunków gospodarczych i sytuacji każdego kredytobiorcy,
- rzetelna ocena zdolności klienta do spłaty kredytów⁶.

Efektom zaostreżeń wynikających z rekomendacji T jest zakładana maksymalna relacja wydatków związanych z obsługą zobowiązań finansowych do dochodów gospodarstwa domowego na poziomie nie wyższym niż 50% oraz wartość wskaźnika LTV powinna być na poziomie 90% dla kredytów do 5 lat i 80% dla kredytów z terminem zapadalności powyżej 5 lat.

W tak mało korzystnych warunkach ekonomicznych rządowy program dopłat do kredytów mieszkaniowych ma szansę wreszcie się rozwinąć. Powodem tego są z jednej strony zmiany przepisów w regulującej te zagadnienia ustawie, która wprowadziła od początku 2009 roku wyższe wskaźniki przeliczeniowe (1,4 zamiast 1,3) oraz możliwość kredytowania osób bez zdolności kredytowej, o ile tylko najbliższy krewny posiada zdolność kredytową i podpisze umowę z bankiem udzielającym taki kredyt na swoje nazwisko, a z drugiej strony kryzys gospodarczy i spadające ceny mieszkań oraz domów na rynku pierwotnym i wtórnym, które przyczynią się do większej możliwości zakupu lokali, finansując inwestycję kredytem preferencyjnym.

Spadek cen mieszkań i ciągły wzrost wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1mkw lokalu lub budynku mieszkalnego przyczynił się do wzrostu podaży ofert mieszkań. Tylko w Warszawie, na rynku pierwotnym, wyznaczonych limitów nie przekracza prawie 1300 ofert. W innych miastach, z uwagi na mniejsze limity, podaż jest skromniejsza. We Wrocławiu na rynku pierwotnym jest ponad 200 ofert, a na rynku wtórnym – prawie 750. Najgorzej jest w Krakowie, gdzie mieszkań na rynku pierwotnym, z limitem 4979,80 zł, prawie nie ma, a na rynku wtórnym jest tylko 160 lokali⁷. Są jednak takie miasta, w których większość lokali można kupić w kredycie z dopłatą. Kryteria te spełnia 80% lokali w Bydgoszczy, Zielonej Górze, ponad 70% w Olsztynie, Opolu, Łodzi, Katowicach, a w Poznaniu jest to 62%⁸.

Do końca 2008 roku banki udzieliły ponad 10 tysięcy kredytów z dopłatami na kwotę ponad 1,2 mld zł, z tego tylko w grudniu podpisano 887 umów na kwotę 129 mln zł. Nato-

⁶ www.knf.gov.pl.

⁷ D. Kaczyńska: *Rosną wskaźniki, a z nimi szanse na dopłaty od państwa*, www.rp.pl z 11.01. 2009 r.

⁸ M. Zwierchowski: *Nie wszędzie kupisz lokal z dopłatą*, www.rp.pl z 13.01.2009.

miast BGK szacuje, że w 2009 roku udzielonych zostanie około 19 200 kredytów preferencyjnych na kwotę 2,5 mld zł⁹.

Jak zapewniają przedstawiciele BGK, kredyt preferencyjny z dopłatą jest nie tylko korzystny dla kredytobiorcy, ale również dla udzielających je banków. Niższe obciążenia kredytobiorcy zmniejszają ryzyko obsługi kredytu, dodatkowo waluta kredytu – złoty, nie powoduje powstania ryzyka kursowego.

Podsumowanie

Najbliższe dwa lata upłyną pod znakiem kryzysu gospodarczego. Pytanie tylko, jak głęboki będzie on w Polsce. Już widać jego symptomy, to znaczy spadek produkcji przemysłowej oraz redukcję zatrudnienia. Brak poczucia bezpieczeństwa i stabilności sytuacji zawodowej oraz wysokości dochodów na pewno przyczyni się do ograniczenia popytu na mieszkania. Szansą na poprawę koniunktury na rynku mieszkaniowym będzie polityka obniżania przez RPP stóp procentowych oraz angażowanie się w działania zapewniające utrzymanie wzrostu gospodarczego. Instrumentem, który może przyczynić się do zwiększenia popytu na nieruchomości jest kredyt z dopłatą BGK. Jest to instrument młody, mający szanse na szerokie zainteresowanie ze strony rodzin planujących zakup własnego mieszkania. Ważne jest, aby banki, oprócz standardowej oferty kredytowej, popularyzowały go, a warunki jego udzielenia nie były zbyt restrykcyjne. Bo odpowiednio łatwy dostęp do kredytów jest warunkiem zwiększenia popytu na nieruchomości, a to generuje rozwój nie tylko sektora budowlanego.

MORTGAGE CREDIT WITH EXTRA CHARGE UNDER CONDITION OF BANK'S RESTRICTIVE CREDIT POLICY

Summary

The necessary conditions of the real estate market development in Poland are: positive macroeconomic conditions and undisturbed access to financial sources. Not so long ago banks competed in the development of credit offer and in the simplifying credit procedures. Unfortunately Poland wasn't passed over for changes in the world's markets which caused credit policy tightening. However banks can't stop granting credits because it is their main source of income. Within some bank's offer, except credit on market conditions, there is also mortgage credit with extra charge of Bank Gospodarstwa Krajowego. This credit has been available since 2006, but this is the device allowing subsidizing cheap and small properties. So far the interest of this device has been insignificant. It was caused by small price limits in the relation to the market price of properties and also by their weak promotion among banks.

But favorable changes in the law of financial family support in buying own property, economic slowdown and fall of properties prices under price limits marked out for districts can contribute to popularize this device, especially that first indications of greater interest have been already seen.

⁹ D. Kaczyńska: *op.cit.*

But favorable changes in the law of financial family support (when buying their own property), economic slowdown and fall of properties' prices under the level of price limits marked out for individual districts can contribute to popularize of this device, especially that first indications have been already seen.