

# Aleksandra Chołódowska

---

## Kryzys szansą na własne "M"

---

Ekonomiczne Problemy Usług nr 46, 19-25

---

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ALEKSANDRA CHOŁODOWSKA\*

## KRYZYS SZANSĄ NA WŁASNE „M”

### Wprowadzenie

Młodzi ekonomiści stoją przed wielkim wyzwaniem: jak nie dać się kryzysowi i postępować tak, aby w tych ciężkich czasach wypracować zysk. Sytuacja, w jakiej obecnie znalazła się Polska, a w szczególności polski rynek nieruchomości, powoduje, iż deweloperzy wyprzedają mieszkania, żeby nie stracić. Dla wielu potencjalnych lokatorów, którzy nie dali się porwać fali boomu mieszkaniowego, jest to idealna sytuacja na stosunkowo niedrogie własne „M”.

### Oferty banków – kredyt mieszkaniowy

Jak wiadomo, większość młodych ludzi nie posiada wystarczających środków pozwalających na nabycie nieruchomości. Fundusze na sfinansowanie takiej inwestycji będą pochodzić głównie z kredytów bankowych. Na rynku bankowym jest obecnie wiele ofert, choć nie na taką skalę, jak przed kryzysem. Wszystko zależy od środków własnych posiadanych przez kredytobiorcę, waluty kredytu oraz rodzaju nieruchomości. Poniżej zostały przedstawione dwie tabele obrazujące oferty banków przy kredycie na 300 tys. PLN, okresie 30 lat, wartości nieruchomości 375 tys. zł w złotych i we frankach szwajcarskich.

Wciąż dominującą walutą w kredytach denominowanych jest CHF. W obecnym okresie zwiększył się udział kredytów złotówkowych w puli udzielanych kredytów. Wpływ na to ma spadek zdolności kredytowej klientów. Jeszcze przed kryzysem kredytobiorcy mieli zdolność kredytową w dowolnej walucie. Dziś już nie mają wyboru, zostaje im tylko polski złoty.

---

\* Aleksandra Chołodowska – mgr, Katedra Bankowości i Finansów Porównawczych, Wydział Zarządzania i Ekonomiki Usług, Uniwersytet Szczeciński.

Tabela 1

## Kredyt w PLN – LTV 80%

Kwota kredytu: 300 tys. zł, waluta: PLN, okres: 30 lat, wartość nieruchomości: 375 tys. zł (LTV 80%)				
Lp.	Nazwa banku	Rata (zł)	Prowizja (%)	RRSO (%)
1.	BZ WBK	1701,49	3,50	5,99
2.	Bank BGŻ	1701,49	1,50	5,82
3.	Bank Pocztowy	1748,81	3,00	6,20
4.	DnB Nord	1758,35	0,00	5,97
5.	Millennium	1787,10	2,00	6,47
6.	PKO BP	1790,94	1,80	6,30
7.	Deutsche Bank	1806,37	3,00	6,52
8.	Lukas Bank	1806,37	2,00	6,41
9.	BOŚ	1825,74	1,00	6,42
10.	Fortis Bank	1825,74	0,00	6,34

Źródło: M. Bednarek, *Franki wciąż nie tracą na popularności*, „Gazeta Prawna” 2009, nr 66, s. C3.

Tabela 2

## Kredyt w CHF – LTV 80%

Kwota kredytu: 300 tys. zł, waluta: CHF, okres: 30 lat, wartość nieruchomości 375 tys. zł (LTV 80%)				
Lp.	Nazwa banku	Rata (zł)	Prowizja (%)	RRSO (%)
1.	DnB Nord	1324,01	0,00	3,01
2.	Deutsche Bank PBC	1385,15	3,00	3,50
3.	Polbank EFG	1660,90	1,50	4,94
4.	Nordea Bank	1666,79	1,50	5,15
5.	mBank	2221,55	0,00	8,17
6.	MultiBank	2308,67	1,50	8,66

Źródło: jak w tab. 1.

## Kredyt dla młodych – „Rodzina na Swoim”

Do głównych problemów mogących się pojawić w trakcie procesu udzielania kredytu można zaliczyć wiek, formę i długość zatrudnienia oraz niskie zarobki. Zarówno rozwiązaniem dla młodych, jak i lekarstwem na kryzys na rynkach finansowych i nieruchomości miał się okazać program rządowy „Rodzina na Swoim”. Przewiduje on, iż przez pierwsze osiem lat połowa odsetek pokrywana jest z budżetu państwa. Suma tych dopłat może przekroczyć nawet 100 tys. zł. Program w założeniach przeznaczony był dla osób, które w chwili składania wniosku o kredyt nie miały prawa własności do domu rodzinnego lub lokalu mieszkalnego. Program przewidywał pomoc dla ubogich małżeństw i osób samotnie wychowujących dzieci. Rzeczywistość okazała się inna. Mieszkania muszą mieć powierzchnię mniejszą niż 75 m<sup>2</sup>, domy – 140 m<sup>2</sup> i kosztować nie więcej niż ustalona przez państwo suma, a wspomniana wcześniej dopłata będzie dotyczyć maksymalnie 50 m<sup>2</sup> mieszkania i do 75 m<sup>2</sup> domu. Ustalone limity obowiązujące w drugim kwartale 2009 r. dla wybranych miast wynoszą: Szczecin – 4698,40 zł, Wrocław – 6295,10 zł, Kraków – 5340,40 zł, Bydgoszcz – 6391,00 zł, Gdańsk – 5234,60 zł, Katowice – 5133,80 zł, Kielce – 4948,18 zł, Poznań – 7224,00 zł, Warszawa – 7257,60 zł.

Kolejnym mankamentem tego programu jest wyliczanie zdolności kredytowej. Najogólniej rzecz biorąc, zdolność kredytowa oznacza zdolność do terminowego i kompletnego wypełniania zobowiązań oraz warunków umowy kredytowej<sup>1</sup>. Musi być ona pełna, co oznacza, iż jest wyliczana dla kredytu bez ośmioletniej dopłaty odsetek. Tak więc na kredyt z dopłatą stać tych, którzy mają zdolność również w innych bankach, a przy okazji, korzystając z tego programu, mogą zaoszczędzić sporą sumę. Oprócz tego kredyt z dopłatą może się okazać droższy od tradycyjnego dostępnego w innych bankach, biorąc pod uwagę cały okres kredytowania. Na 10 czerwca 2009 r. było 10 instytucji udzielających kredyty w ramach programu rządowego „Rodzina na Swoim”: PKO BP, KSKOK, GBW SA, BPS SA, BP SA, BPKO SA, MBR SA, Alior Bank SA, DBH Oddział Getin Bank SA, Pekao Bank Hipoteczny SA<sup>2</sup>. Mimo to popularność kredytu z dopłatami rośnie. W roku 2009 co dziesiąty kredyt hipoteczny został udzielony

<sup>1</sup> M. Wiatr, *Zarządzanie indywidualnym ryzykiem kredytowym Elementy systemu*, SGW w Warszawie – Oficyna Wydawnicza, Warszawa 2008, s. 77.

<sup>2</sup> <http://banki.wp.pl/kat,70434,page,2,title,Panstwo-placi-za-mieszkanie,wid,11212959,wiadomosc.html> (10.06.2009).

w ramach tego programu. Od początku tegoż roku wartość nowych kredytów z dopłatą wzrosła prawie o 1,6 mld zł<sup>3</sup>.

### **Korzyści i koszty podjętych decyzji kredytowych przed i w trakcie kryzysu**

Okazji do zakupu tanich mieszkań jest obecnie wiele. Wpływają na to bankructwa deweloperów oraz spadek zdolności kredytowej klientów. Wielu kredytobiorców wpłaciło zaliczki na poczet przyszłych lokali mieszkalnych w 2008 r. Rok później, gdy przyszło im ubiegać się o kredyt, okazało się, iż nie mają zdolności i są zmuszeni zrezygnować z zakupu mieszkania. Skutkuje to tym, iż deweloperzy obniżają ceny mieszkań w celu ich sprzedaży i uzyskania środków na spłatę zaciągniętych kredytów inwestycyjnych.

Jeśli młodzi myślą o zakupie gruntu pod budowę domu, to jest wielce prawdopodobne, że się już spóźnili. W okresie hossy w latach 2005–2008 grunty stanowiły dobro wysoce pożądane. Obecnie większość atrakcyjnych gruntów pod budowę jest sprzedana. Zostały tylko te położone daleko od głównych miast i nieuzbrojone. Myśląc o zaciągnięciu pożyczki pod zakup gruntu w celu budowy, należy wziąć pod uwagę lokalizację wymarzonego domu. To, co jest wartościowe dla nabywcy, nie musi stanowić wartości z punktu widzenia banku w celu zabezpieczenia się. Jest nim hipoteka na nieruchomości. Hipoteka polega na tym, że można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości<sup>4</sup>. Lokalizacja zawsze miała duże znaczenie, jeśli chodzi o wysokość udzielanego kredytu. W dobie dzisiejszego kryzysu jest to element dominujący, gdyż wycena nieruchomości stanowi podstawę wyliczenia maksymalnej kwoty kredytu, którą można otrzymać.

Porównując okres przed wystąpieniem kryzysu i w trakcie jego trwania pod względem podjętych decyzji kredytowych, trudno jest ocenić, kto korzysta, a kto traci. Są zarówno wygrani, jak i przegrani. Ci, którym udzielono kredytu przed wystąpieniem kryzysu, mogli liczyć na niższe marże niż obecnie, gdyż były one głównym narzędziem marketingowym banków. Do korzyści zaliczyć można również to, iż klienci mieli wyższą zdolność kredytową niż teraz. Klient dysponował możliwością wyboru banku, w którym chciał zaciągnąć kredyt, biorąc

---

<sup>3</sup> <http://banki.wp.pl/kat,23754,title,W-maju-banki-udzielily-kredytow-z-doplata-za-ponad-05-mld-zl,wid,11185667,wiadomosc.html> (3.06.2009).

<sup>4</sup> *Współczesna bankowość*, red. M. Zaleska, Difin, Warszawa 2007, s. 212.

pod uwagę kredyty denominowane w walucie obcej. Obecnie tylko kilka banków udziela takich kredytów, a niektóre nieoficjalnie w ogóle wycofały się z produktu, jakim jest kredyt hipoteczny. W zależności od tego, w jakim momencie został uruchomiony kredyt denominowany, kredytobiorca zyskał lub stracił. Ci, którzy wyczekali i uruchomili kredyt, gdy kursy walut obcych były na wysokim poziomie, mogą być zadowoleni. W czasie obecnego kryzysu klienci ze średnimi zarobkami i małym wkładem własnym, do których zaliczyć można młodych ludzi, dopiero wchodzących w dorosłe życie, mają nikłe szanse na uzyskanie kredytu na korzystnych dla siebie warunkach. „Za” przemawia fakt, iż takie osoby nie mają jeszcze dzieci i ich zdolność kredytowa jest wyższa.

Młodzi ludzie po studiach nie mają łatwego startu. Kryzys dotknął całą gospodarkę, również rynek pracy. Wielu młodych jest zatrudnionych na umowy zlecenia lub na czas określony, nie mając perspektyw na otrzymanie umowy o pracę na czas nieokreślony. Pomimo spadku cen mieszkań liczba kredytów nie wzrosła, gdyż zdolność kredytowa klientów spadała w tym samym czasie. Zmieniła się sytuacja gospodarcza i banki musiały zaostrzyć warunki udzielania kredytów hipotecznych. Rynek nieruchomości jest rynkiem, gdzie budowa domu trwa latami, a przedmiot zabezpieczenia, jakim jest nieruchomość, rządzi się swoimi prawami. Oceniając wycenę nieruchomości oraz zdolność kredytową klientów, banki muszą brać pod uwagę fakt, iż kredyty tego typu są zaciągane na okres 20–30 lat. Nieruchomość, która teraz jest warta 300 tys. zł, za 25 lat nie będzie miała takiej samej wartości, w związku z czym bank nie będzie miał z czego zaspokoić swych roszczeń w razie braku spłaty. Z tej samej perspektywy należy patrzeć na aspekt zdolności kredytowej. Oceniając klienta i jego dochody, bank musi mieć pewność, iż kredytobiorca będzie w stanie spłacać raty kredytowe przez najbliższe 20–30 lat. Nie jest to łatwe zadanie. Banki zaostrzyły swoje przepisy w celu ochrony własnych interesów.

## **Spread**

Banki zarabiają na kursach walutowych. Od sierpnia 2008 r. do początku czerwca 2009 r. średnia wartość spreadu na rynku wzrosła z 11 do 20 groszy<sup>5</sup>. Największe spready na rynku stosują: DomBank – ponad 38 gr na jednym franku, Deutsche Bank i Metrobank – tam spread przekracza 27 gr. Od 1 lipca 2009 r. praktyka ta ma zostać wstrzymana. Zgodnie z rekomendacją Komisji Nadzoru

---

<sup>5</sup> R. Grzyb, *Kredyty: banki wciąż zarabiają na różnicach kursowych*, „Gazeta Prawna” 2009, nr 108, s. C3.

Finansowego klient będzie mógł wybrać, czy korzysta z cen walut oferowanych przez jego bank, czy też chce spłacać zadłużenie bezpośrednio w walucie kupowanej na rynku. Aby skorzystać z takiej możliwości, kredytobiorca będzie się musiał udać do banku, w którym ma kredyt, i podpisać aneks do umowy. Taką decyzję będzie można podjąć tylko raz podczas całego okresu kredytowania. Jeśli teraz, podpisując aneks, klient zadeklaruje, iż będzie przez kolejne 25 lat spłacać kredyt hipoteczny w walucie obcej, to musi być świadomy tego, że gdy ceny walut w kantorach pójdą w górę, nie będzie można tego już zmienić. Przed podjęciem takiej decyzji każdy kredytobiorca powinien się zastanowić i dokładnie obliczyć koszty. Przy kredytach krótkoterminowych ryzyko jest niewielkie, ale jeśli weźmiemy pod uwagę kredyty długoterminowe, do których należą kredyty hipoteczne, to taka decyzja może potem drogo kosztować.

### **Podsumowanie**

Reasumując, jeśli klient ma stabilną sytuację finansową, to teraz może być idealna okazja do sfinansowania zakupu nieruchomości. Bank w obecnej sytuacji pożyczyci klientowi mniej niż przed kryzysem, ale ceny nieruchomości spadły na tyle, że ta różnica powinna zostać zrekompensowana. To, do jakiego banku należy się udać, zależy od wymagań danego banku. Ważna jest historia rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego klienta, dlatego w pierwszej kolejności klient powinien pójść do banku, w którym ma rachunek. Może nie dostanie tam niższego oprocentowania, ale możliwe, że zostanie zwolniony z opłat dodatkowych. Jedną z najważniejszych rzeczy, sprawdzaną już fazie wstępnej ubiegania się o kredyt, jest informacja pochodząca z Bankowego Rejestru Niesolidnych Klientów (BRNK) i z Biura Informacji Kredytowej (BIK). Jeśli klient widnieje w BRNK, to nie ma żadnych szans na to, aby kredyt został mu udzielony, chyba że dysponuje dokumentami, które zniwelują jego status w BRNK. Jeśli chodzi o BIK, to większość banków uznaje jako standard zaległe zadłużenia od 0 do 30 dni. Jeśli klient spóźnia się ze spłatą zobowiązania powyżej 30 dni, wtedy decyzja zależy od banku i dokumentów, jakie przedstawi kredytobiorca celem wyjaśnienia tych zaległości.

Droga do własnego „M” nie jest łatwa, zwłaszcza gdy na całym świecie odczuwalne są skutki kryzysu. Jedne państwa zostały nimi dotknięte bardziej, inne mniej. Od decyzji nabywcy zależy, czy wykorzysta nadarzącą się okazję, jaką jest kryzys.

**Streszczenie**

Młodzi ekonomiści stoją przed szansą nabycia własnej nieruchomości za stosunkowo nieduże pieniądze. Kredyty w CHF są powoli wypierane przez PLN, a to po części za sprawą programu rządowego „Rodzina na Swoim”. Miał on pomóc młodym małżeństwom, a okazał się sposobem na zaoszczędzenie środków finansowych przez najbogatszych. Od 1 lipca 2009 r. państwo postanowiło zmniejszyć zyski banków pochodzące ze spreadu. Klienci będą mieli możliwość spłaty kredytów denominowanych również w walucie obcej. Rozpatrując sytuację sprzed i w trakcie kryzysu, trudno określić, czy klienci, którzy czekali z zakupem, zyskają. Duży wpływ na to będzie miała polityka państwa polskiego.

**Summary****CRISIS: CHANCE ON OWN “M”**

Young economists stand in front of a chance of purchasing their own real estate for a relatively small sum of money. Credits in Swiss frank are slowly pushed out by those granted in Polish zloty and this is partly due to the government program: “Family on its own”. It was supposed to help young married couples, but, instead, it came out to be a way of saving financial resources for the richest. Beginning from 1.07.2009, the state decided to reduce banks’ revenues on spreads. Clients will have the possibility to pay off credits denominated in foreign currency as well. Considering the situation from before and during the crisis it is hard to determine whether the clients who waited with purchase actually will benefit from it. It will be, to a large extent, influenced by the Polish state policy.