

Tomasz Lechowicz

Finansowanie nieruchomości mieszkańcowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii

Problemy Rozwoju Miast 7/4, 94-102

2010

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.

FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE I W WIELKIEJ BRYTANII

Abstrakt. Praca zawiera porównanie danych z ostatnich lat nt. sposobów finansowania nieruchomości w Polsce i Wielkiej Brytanii. Porównanie to pokazuje, iż najpopularniejszym sposobem finansowania nieruchomości, zarówno w Polsce jak i w Wielkiej Brytanii, są kredyty hipoteczne.

W Polsce w 2010 r. średnio 63,4% ceny zakupu nieruchomości finansowane jest z kredytu lub pożyczki hipotecznej, a 22,7% opłacane jest w gotówce. Środki pochodzące ze sprzedaży innej nieruchomości stanowią 7,3%. Upiękniane lokaty i rachunki oszczędnościowe – 3,2%. Reszta to pożyczki od rodziny i znajomych oraz środki wypłacane z różnego typu funduszy czy ze sprzedaży obligacji.

W Wielkiej Brytanii kredyty hipoteczne w ostatnich latach stanowiły ok. 70% całego rynku. Pozostała część to środki własne. Wkład własny przy zaciąganiu kredytów wynosił w ostatnich latach ok. 63% wartości nieruchomości. Brytyjczycy raczej nie korzystają z pożyczek od rodziny czy znajomych na finansowanie nieruchomości.

Słowa kluczowe: finansowanie, nieruchomości, Polska, Wielka Brytania, kredyt.

Mieszkalnictwo jest dziedziną życia społeczno-gospodarczego, finansowaną przez jednostki społeczne i prywatne, banki, fundusze emerytalne, towarzystwa ubezpieczeniowe i in. Każda nieruchomość jest kapitałochłonna, jej nabycie wymaga zaangażowania dużego kapitału. Zazwyczaj udział kapitału własnego jest niewspółmierny do obcego, udział bezpośrednich środków własnych jest mniejszy od środków obcych.

W obrocie nieruchomościami zarówno w Polsce, jak i Wielkiej Brytanii jest wiele możliwości finansowania transakcji.

Pomimo wysokiego poziomu cen transakcyjnych mieszkań w stosunku do realnych zarobków Polacy posiadają duży potencjał finansowania zakupu nieruchomości kredytem bankowym. Program "Rodzina na swoim" przyczynił się znacznie do pobudzenia rynku kredytów hipotecznych, bowiem w 2009 i w I połowie 2010 r. skorzystało z niego blisko 50 tys. rodzin¹.

Na podstawie badania opracowanego w Polsce w I kwartale 2010 r. przez firmę Nowy Adres SA wraz z niezależnym instytutem badawczym GfK Polonia najbardziej znanym sposobem finalizowania zakupu nieruchomości jest zaciągnięcie kredytu hipotecznego oraz oszczędności. Preferencje badanych co do sposobu finansowania zakupu nieruchomości pokazują poniższe ich odpowiedzi na pytanie:

¹ Na podstawie <http://www.parkiet.com/artukul/905194.html> (17.10.2010).

W jaki sposób sfinalizowałaś/sfinalizowałeś, zamierzasz sfinalizować zakup mieszkania/domu?

Sposób finansowania	Udział w %
Kredyt hipoteczny	48
Pomoc rodziny	8
Gotówka/oszczędności własne	57
Gotówka uzyskane ze sprzedaży innej nieruchomości	9
Praca za granicą	3

Źródło: *Raport Polski rynek mieszkaniowy. Popyt i preferencje nabywców*, maj 2010; przeprowadzono 1502 ankiety telefoniczne.

Raport *Polski rynek mieszkaniowy – popyt i preferencje nabywców* firmy Nowy Adres SA pokazuje, że kryzys na rynku kredytów hipotecznych zdaje się mieć mniejszy wpływ na tegorocznych nabywców nieruchomości, niż się powszechnie uważa. Ktoś, kto zdecydował się na kredyt, nie bawił się w drobne sumy – 50% wszystkich kredytów hipotecznych w 2009 r. zaciągnięto na 60-100% wartości kupowanej nieruchomości (31% na 81-100% i 19% na 60-80%). Należy zwrócić uwagę, że tylko 1% kredytobiorców zadłużył się na więcej, niż kosztowała go nabywana nieruchomość. Nie świadczy to jednak o tym, że brakowało chętnych na takie pożyczki, po prostu niemal wszystkie banki wycofały się w ubiegłym roku z udzielania kredytów o LTV (stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości) 100% i więcej. Według naszych respondentów 25% kredytów udzielono na sumy do 200 tys. zł, dalsze 25% – na 200-350 tys.²

W przypadku planowanych źródeł finansowania proporcje są niemal dokładnie odwrotne niż w przypadku źródeł faktycznie wykorzystywanych. 60% osób planujących nieruchomościowe zakupy w latach 2010-2012 chce zaciągnąć kredyt, zaś oszczędności planuje wykorzystać tylko 36%. Na uwagę zasługuje jednak fakt, że aż 32% kupców zamierza wykorzystać pieniądze ze sprzedaży starego mieszkania lub domu³.

W Wielkiej Brytanii statystyki te wyglądają podobnie, lecz przeważa udział kredytów hipotecznych, które w roku 2006 stanowiły aż 72% całego rynku. Pozostała część to środki własne. Brytyjczycy raczej nie korzystają z pożyczek od rodziny czy znajomych na finansowanie nieruchomości. Wkład własny przy zaciąganiu kredytów był dosyć wysoki, bowiem w l. 2003-2006 średni udział własny wynosił około 63% wartości nieruchomości, podczas gdy w latach 90. około 71%, co wiązało się z ogromnym wzrostem cen nieruchomości [8].

Z danych brytyjskiej Rady Kredytodawców Hipotecznych (*Council of Mortgage Lenders*) wynika, iż od momentu wprowadzenia obowiązku posiadania wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu hipotecznego liczba tego typu pożyczek przyznanych ludziom kupującym swoją pierwszą nieruchomość (*first-time buyers*) drastycznie spadła. W maju 2010 r. przyznawano niecałe 15 tys. takich kredytów, w porównaniu z 20 tys. w 2008 r. i 33 tys. w 2007 r.⁴

² Na podstawie <http://dom.money.pl/wiadomosci/artukul/jak;finansuje;sie;nieruchomosci;w;2010;roku,29,0,622877.html> (17.10.2010).

³ Tamże.

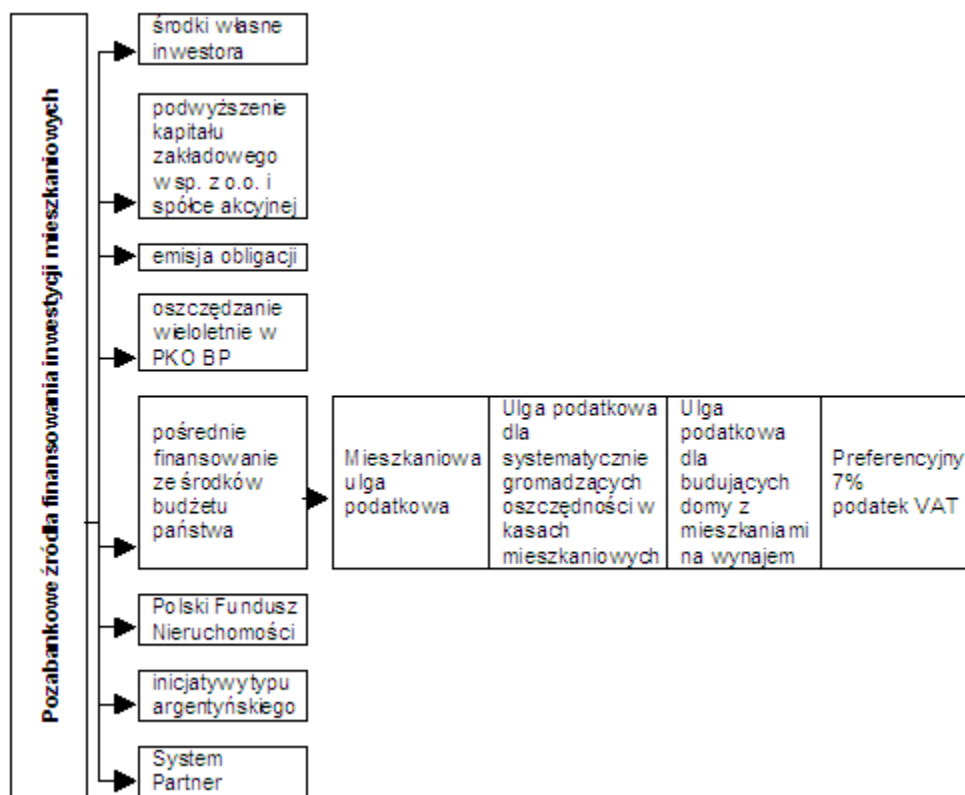
⁴ Na podstawie http://forsal.pl/artykuly/444824,kredyty_hipoteczne_mlodzi_brytyjczycy_maja_problemy_z_f finansowaniem_zakupu_nieruchomosci.html (17.10.2010).

Środki przeznaczone na finansowanie sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce pochodzą z trzech podstawowych źródeł ([4], s. 11):

- 1) środków własnych inwestorów,
- 2) kredytów banków i instytucji finansowych,
- 3) środków administracji centralnej i lokalnej.

Główną cechą charakterystyczną finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest zróżnicowanie rozwiązań instytucjonalnych oraz regulacji prawnych, w szczególności wsparcia państwa. Źródła finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce dzielimy na pozabankowe (ryc. 1) i bankowe. Do bankowych możemy zaliczyć ([1], s. 14-17):

- kredyty kontraktowe udzielane przez kasy mieszkaniowe, kasy oszczędnościowo-budowlane,
- kredyty udzielane z Funduszu Hipotecznego,



Ryc. 1. Pozabankowe źródła finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce

Źródło: S. Belniak, M. Wierzchowski, 2001

- kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- listy zastawne i kredyty hipoteczne,
- pożyczki bankowe,
- mieszkaniowe i hipoteczne kredyty komercyjne.

Przyszli nabywcy nieruchomości zapytani, z jakich środków pieniężnych najprawdopodobniej zapłacą za kupno/budowę mieszkania/apartamentu/domu, odpowiedzieli⁵:

⁵ Badania przeprowadzone przez firmę Nowy Adres SA, „Polski rynek mieszkaniowy 2008 – Badania popytu i preferencji Nabywców”, Baza – cała próba. Ogółem n=1554.

- oszczędności 62%,
- kredyt 48%,
- ze sprzedaży starego mieszkania/domu 25%,
- pomoc rodziny 24%,
- z pieniędzy zarobionych za granicą 18%,
- spadek 0%,
- inne 1% ,
- odmowa 4%,
- nie wiem/trudno powiedzieć 4%.

Około 2/3 planujących wejść w posiadanie nieruchomości chciało wykorzystać swe oszczędności (62%).

Kupujący nieruchomość mogą korzystać ze specjalnej oferty bankowej, którą jest rachunek bezpieczeństwa w obrocie nieruchomościami, w skrócie RBON. Jest to rachunek powierniczy prowadzony przez bank w ramach oferty specjalnej przeznaczonej dla klientów dokonujących transakcji na rynku nieruchomości. Przeznaczony jest dla klientów indywidualnych oraz firm, szczególnie dokonujących transakcji kupna na rynku nieruchomości. Posiadaczem rachunku RBON jest zawsze sprzedający. Na rachunek powierniczy może wpływać zadatek, cena sprzedaży lub prowizja należna pośrednikowi.

W przypadku gdy umowa rachunku RBON miałaby zostać zawarta przez pełnomocników posiadacza lub kupującego, wymagane jest przedłożenie stosowanego pełnomocnictwa sporządzonego przez notariusza⁶.

Jeszcze niedawno w wielu krajach Unii Europejskiej wiele osób finansowało zakup lub budowę mieszkania czy domu z własnych środków pieniężnych (gotówki). Statystyki pokazują, że ludzie są już coraz bardziej świadomi i wiedzą, że takie finansowanie zakupu nie należy do rozsądnych metod, można nawet powiedzieć, że jest to po prostu wyrzucanie swoich własnych, ciężko zarobionych pieniędzy w błoto ([1], s. 68).

Finansowanie transakcji w obrocie nieruchomościami z wolnych środków polega na tym, iż kupujący płaci za nieruchomość pieniędzmi zdeponowanymi na rachunku oszczędnościowym lub gotówką przechowywaną w miejscu umożliwiającym szybkie sfinalizowanie transakcji.

Z najnowszych badań wynika, że z oszczędności zamierza korzystać aż 62% zainteresowanych zakupem. „Gotowość do zakupu mieszkań za gotówkę potwierdzają sami deweloperzy. Ewa Perkowska, dyrektor handlowy Budimex Nieruchomości stwierdza: *Rzeczywiście, w ostatnim okresie zauważamy, że liczba klientów wyrażających chęć dokonania od razu wpłaty całej należności za zakupione mieszkanie wzrasta. Dotyczy to wszystkich naszych inwestycji. Zapewne na decyzje klientów wpływa niepewna sytuacja na rynku finansowo-kredytowym. Dla tych nabywców przygotowaliśmy specjalne upusty i od wpłaconej przez nich kwoty stosujemy rabaty*” [2].

Na rynku wtórnym połowa mieszkań jest obecnie kupowana za gotówkę, twierdzą pośrednicy finansowi. To efekt ostrych kryteriów stosowanych przez banki przy udzielaniu

⁶ Oferta BZWBK dostępna 05.11.2009 r. na: <http://dlafirmy.bzwbk.pl/13944>

kredytów. Zmniejsza się też liczba zawieranych transakcji. Według Marcina Jańczuka z Metrohouse, *Jeszcze rok temu 80% transakcji na rynku było zawieranych przy pomocy kredytu. Z naszych danych wynika, że teraz te proporcje się wyrównały, czyli ok. połowy transakcji na rynku to transakcje gotówkowe.* Aleksandra Szarek z Home Broker twierdzi, że: *Najczęściej za gotówkę kupują osoby, które miały już jakieś mieszkanie, udało im się je sprzedać i teraz po spadku cen, chcą kupić większy lokal. Są oczywiście również oszczędności i przede wszystkim pożyczki rodzinne. Teraz wróciły one do łask. Zdaniem pośredników, klienci z gotówką często czekają na okazje. Proponują bardzo niskie ceny, licząc na to, że sprzedający znajduje się w bardzo trudnej sytuacji i musi sprzedać nieruchomość. Wówczas dochodzi do transakcji. W ciągu ostatnich kilku miesięcy polskie banki drastycznie zaostryły kryteria przyznawania kredytów hipotecznych. Wiele instytucji wycofało się z popularnych kredytów we frankach szwajcarskich. Wzrosły ceny finansowania w złotych. Na kredyt bez wkładu własnego w praktyce mogą liczyć tylko najlepsi klienci wybranych banków [7].*

Duża liczba inwestorów finansuje zakup nowej nieruchomości ze środków pochodzących ze sprzedaży dotychczasowego lokum. Agencje zajmujące się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami w większości przypadków pomagają w sprzedaży lub zamianie dotychczasowego lokum. Także ostatnio jeden z deweloperów ma propozycję dla osób, których obecne mieszkanie stało się za ciasne i na dodatek od miesięcy bezskutecznie próbują je sprzedać. Procedura zmiany mieszkania jest wyjątkowo jasna i przejrzysta. Z oferty dewelopera klient wybiera mieszkanie. Ma wystarczającą ilość czasu na wpłatę kwoty, która stanowi różnicę w wartości obu nieruchomości. Deweloper bierze na siebie ryzyko sprzedaży starego mieszkania i ponosi koszty jego renowacji. Przekazanie klientowi nowego mieszkania i akt notarialny jest finałem całej transakcji. Jak twierdzi firma deweloperska, klient bez zmartwień i bez zbędnego ryzyka może przejść przez wszystkie etapy. Ponadto deweloper pomaga w załatwieniu wszystkich formalności prawnych i tych związanych z uzyskaniem kredytu na dopłatę do nowego mieszkania [3].

Finansowanie z zewnątrz, tzw. obce transakcje, w obrocie nieruchomościami dają klientom wiele możliwości do wyboru. Jeszcze nie tak dawno właściwie jedyną formą finansowania zakupu nieruchomości był kredyt hipoteczny. Obecnie jest to nadal sposób najczęściej wykorzystywany, niestety obciążony kilkoma bardzo dużymi wadami:

- kupuje deweloper,
- mamy dług, który w zdecydowany sposób wpływa na naszą zdolność kredytową, narażamy się na ryzyko walutowe, biorąc kredyty w walutach, praktycznie nigdy nie zabezpieczając tego ryzyka,
- narażamy się na duże koszty związane ze zmiennością oprocentowania,
- często narażamy się po prostu na utratę płynności finansowej.

Na rynku istnieją obecnie nowoczesne rozwiązania finansowania takiego zakupu przez najem z opcją wykupu, czyli forma zbliżona do leasingu. Jest to jedna z ciekawszych koncepcji, jakie pojawiły się w ostatnich latach, coraz więcej ludzi zaczyna z nich korzystać, łącząc je z własnymi inwestycjami, celem poprawienia jakości życia w przyszłości. Zalety takiej formy są następujące:

- nie trzeba mieć zdolności kredytowej, czyli nie musimy mieć udokumentowanych dochodów,
- nie mamy długu, czyli nie wpływa to na naszą zdolność kredytową,
- koszty takiego rozwiązania są niższe niż kredytu,
- mamy opcję pierwokupu nieruchomości po okresie wynajmu, w cenie z dnia zakupu nieruchomości, czyli w dniu zakupu wiemy dokładnie, jaką cenę będziemy musieli za tę nieruchomość zapłacić np. za 25 lat,
- zaoszczędzone pieniądze ze względu na mniejsze miesięczne zobowiązania możemy przeznaczyć na inwestycje kapitałowe, co daje dodatkowy efekt i pomnożenie kapitału ([1], s. 47).

Przy stuprocentowym kredytowaniu należy zwrócić uwagę na to, że brak odpowiedniego wkładu własnego pociąga za sobą wzrost kosztów kredytu, np. jego wyższe oprocentowanie. Wysokość oprocentowania bank zazwyczaj uzależnia od wysokości wniesionego wkładu własnego, króluje tu zasada: im mniejszy wkład własny, tym większe oprocentowanie kredytu, bowiem zwiększa się ryzyko banku, w przypadku gdyby klienci nie mogli spłacić kredytu. Jeśli klient nie będzie w stanie terminowo spłacać kredytu, bank zmuszony będzie do odzyskania pożyczonych środków w drodze licytacji komorniczej. Jeżeli zaangażuje się środki własne w kredyt, należy pamiętać, że im większy był wkład własny w dniu zaciągania kredytu, tym mniejsze ryzyko, że w drodze licytacji może nie udać się osiągnąć na tyle wysokiej ceny, aby w całości pokryła ona zobowiązania kredytobiorcy.

Najnowsze badania pokazują, że z kredytu zamierza korzystać tylko 48% ankietowanych osób. „Tylko co szósty potencjalny kredytobiorca (17%) ma zamiar ubiegać się o pożyczkę na 80-100% wartości inwestycji. W 2008 r. mieszkania zakupione w kredycie z podobnym wkładem własnym stanowiły aż 30%. Analitycy przekonują, że banki skutecznie przykręciły kurek z pieniędzmi. Kupujący niby są, ale mieszkania nie sprzedają się, bo nie można załatwić kredytu, jak to miało miejsce przed sześcioma miesiącami. Dlatego klienci czekają, gromadząc pieniądze. Banki udzielają dziś kredytów w niezwykle ostrożny sposób, a kupujący nie spieszą się z decyzjami o zakupie. Pomimo kilku prób stymulowania rynku ze strony banku centralnego nadal bardzo trudno jest dostać kredyt. A kiedy już taka próba się powiedzie, to wysokie marże przekraczające często nawet i siedem procent potrafią skutecznie odstraszyć nawet największych optymistów.” [2].

W Wielkiej Brytanii zanotowano zwiększenie cen nieruchomości od II kwartału 2009 r. bowiem ceny mieszkań na Wyspach wzrosły o przeszło 5%⁷.

Finansowanie zakupu nieruchomości za pomocą kredytu hipotecznego to główny sposób na posiadanie własnego lokum w Wielkiej Brytanii. Funkcjonują tam następujące typy kredytów hipotecznych [6]:

- ze stałym oprocentowaniem (*fixed rate*), który umożliwia spłacanie stałych miesięcznych opłat przez rok do pięciu lat, niezależnie od wysokości stopy oprocentowania; po upływie określonego w umowie kredytowej czasu oferta ta wygasa, lecz można ją odnowić na warunkach umowy;

⁷ Na podstawie <http://www.parkiet.com/artukul/905194.html> (17.10.2010)

- ze zmiennym oprocentowaniem (*variable rate/tracker mortgage*), w tym przypadku wysokość comiesięcznej spłaty kredytu uzależniona jest od spadków lub podwyżek stóp procentowych ustalanych przez Bank Anglii;
- z gwarantowanym oprocentowaniem (*standard rate*) – oprocentowanie jest trochę wyższe niż obowiązujące stopy procentowe, różnica ta wynosi maksymalnie 2%;
- z elementem dyspozycyjnym, który pozwala kredytobiorcy zmieniać comiesięczne raty kredytowe;
- kredyt offsetowy, w którym wszystkie oszczędności kredytobiorcy mogą zostać użyte jako zmniejszenie odsetek od kredytu, co pozwala spłacić kredyt nawet kilka lat wcześniej niż w umowie;
- pierwszy kredyt hipoteczny (*first buyer mortgage*) skierowany do osób po raz pierwszy decydujących się wziąć kredyt hipoteczny, głównie młodych;
- kredyt dla kupującego w celu wynajmu (*buy-to-let mortgage*).

W Wielkiej Brytanii jest wiele rodzajów kredytów, można je klasyfikować według kryterium celowości, kryterium sposobów wypłaty czy też okresów kredytowania, a także sposobu ich spłaty oraz rozliczania, jak również specyfiki zabezpieczenia stosowanego przez instytucję udzielającą kredytu. Zabezpieczenia mają na celu zapewnienie kredytobiorcy wystarczających środków do życia podczas spłacania rat kredytowych.

Oprocentowanie oraz wielkość kredytu hipotecznego zależą przede wszystkim od zdolności kredytowej kredytobiorcy. Zdolność tę oblicza się za pomocą specjalnego systemu punktowego (*credit scoring*), który wymaga aby kredytobiorca osiągnął pewien pułap dochodów, aby w ogóle mieć szansę na kredyt. Obliczona w ten sposób maksymalna kwota kredytu, jaką bank może zaproponować, zależy od możliwości miesięcznych spłat, może też być wielokrotnością rocznego dochodu kredytobiorcy lub sumy jego dochodów i dochodów partnera czy partnerki. Wysokość możliwego do wpłacenia depozytu zwiększa szanse na lepszą propozycję kredytową. Wysokość rocznych stóp procentowych kredytów hipotecznych dostępnych w brytyjskich bankach komercyjnych jest bardzo zróżnicowana, co jest uwarunkowane głównie rodzajem kredytu a także sumą, którą się pożyczca. Stopy są też uzależnione od wielkości wpłaconego depozytu, a w przypadku kredytów o stałym oprocentowaniu także od liczby lat, na które zaciągany jest kredyt o danym oprocentowaniu [6].

Krach gospodarczy i bankructwa licznych banków w ostatnim roku spowodowały, że zaciąganie kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii było bardzo utrudnione. W październiku 2010 r. osoby, które spłacają kredyty hipoteczne w Wielkiej Brytanii, miały nadzieję na poprawę sytuacji, nie jest ona jednak stabilna. Liczne apele brytyjskiego rządu dotyczące obniżenia stopy ryzyka wciąż spotykają się z niezrozumieniem ze strony banków. Z tego powodu wiele rodzin traci możliwość spłaty zaciągniętego kredytu lub przedłużenia terminu jego spłaty. Analitycy podkreślają, iż to głównie rynek kredytów hipotecznych poniósł największe straty w czasie kryzysu ekonomicznego w Wielkiej Brytanii. Brytyjski rząd wciąż nie znalazł jednak sposobu na udzielenie pomocy kredytobiorcom, a ponadto przez spadek dostępności kredytów przeciętna brytyjska rodzina ma małe szanse na sfinansowanie zakupu własnego lokum.

Na tle sytuacji w Wielkiej Brytanii polski rynek nieruchomości prezentuje się dosyć korzystnie. Zbyt liberalne udzielanie kredytów stało się powodem załamania na brytyjskim rynku, dlatego polskie instytucje finansowe wyciągnęły z tego odpowiednie wnioski i również zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Z punktu widzenia interesów banków i innych instytucji udzielających kredytów i pożyczek przeznaczonych na finansowanie nieruchomości polityka ta jest dość korzystna.

W Polsce instytucje te i banki powinny zwiększyć ofertę i bardziej reklamować produkty przeznaczone do finansowania nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Ten segment rynku jest bardzo niedoceniany, co sprzyja rozwojowi szarej strefy. Kredytowanie nieruchomości przeznaczonych na wynajem mogłoby być przedmiotem współpracy deweloperów i państwa, co pozwoliłoby rozwiązać problem nielegalnego wynajmu przez osoby osiągające dochody pozwalające na ponoszenie kosztów wynajmu, ale nie mające zdolności kredytowej.

Wariant ten już był praktykowany w Wielkiej Brytanii i jest określany mianem partnerstwa publiczno-prywatnego. W Polsce często źle kojarzy się z czasami PRL, dlatego wiele osób jest niepotrzebnie źle nastawionych do tego pomysłu.

Porównanie systemów finansowania zakupu mieszkań w Polsce i w Wielkiej Brytanii przedstawia się w przybliżeniu następująco (opracowanie własne):

Finansowanie zakupu nieruchomości	Polska	Wielka Brytania
Wkład własny	22%	63%
Kredyt hipoteczny	63%	70%
Pomoc rodziny, znajomych	5%	1%

Jak wynika z badań z 2008 r., mieszkania nabywano głównie z wykorzystaniem środków własnych. Klienci, dokonujący zakupu nieruchomości, gromadzili wcześniej wolne środki głównie na lokatach bankowych. Duży wzrost cen nieruchomości skłonił ich do zainwestowania oszczędności właśnie w ten sposób. W przyszłości Polacy będą prawdopodobnie również korzystać z oszczędności przy zakupie mieszkań. W większości będą one udziałem własnym przy zaciąganiu kredytu hipotecznego.

Brytyjczycy preferują głównie obce źródła finansowania zakupu nieruchomości. Głównym źródłem finansowania zakupu mieszkań były, są i raczej będą kredyty hipoteczne, rośnie jednak udział nowoczesnych systemów, jak np. przedstawiony wcześniej leasing nieruchomości.

Literatura

1. Belniak S., Wierzchowski M., 2001, *System finansowania inwestycji mieszkaniowych w Polsce*, Wyd. Akademii Ekonomicznej, Kraków.
2. Brzostek D., *Kupić mieszkanie? Tak, ale tylko za gotówkę*, artykuł z 09.03.2009 r. na: http://dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,6359140,Kupic_mieszkanie_Tak_ale_tylo_za_gotowke.html
3. *Deweloper kupi Twoje mieszkanie*, artykuł z 27.04.2009 r. na: http://tuznajdziesz.pl/deweloper-kupi-twoje-mieszkanie,20288_23760.htm

4. Głuchowski J., Ohl I. (red.), 1997, *Bankowe i pozabankowe źródła finansowania gospodarki*, Wyd. UMK, Toruń.
5. Oferta BZWBK dostępna 05.11.2009 r. na: <http://dlafirmy.bzwbk.pl/13944>
6. Pietrzyk M., *Widmo kryzysu na rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii*, dostępny 05.11.2009 r. na: www.inwestycjealternatywne.pl
7. *Polacy płacą gotówką za mieszkania*, artykuł z 09.03.2009 r. na: http://dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,6361184,Polacy_placa_gotowka_za_mieszkania.html
8. *Rynek nieruchomości mieszkalnych w Wielkiej Brytanii*, dostępny 05.11.2009 r. na: <http://www.skarbiec.biz/nieruchomosci/uk.htm>

HOUSING REAL ESTATE FINANCING IN POLAND AND THE UNITED KINGDOM

Abstract. Work is a comparison of data on the financing of real estate in Poland and the UK. It summarizes data from recent years.

Comparison of data from both countries shows that the most popular way of financing real estate, both in Poland and Great Britain are mortgages.

In Poland in 2010, an average of 63.4% of the purchase price is financed by property loan or mortgage loan, and 22.7% of the value paid in cash. The funds from the sale of another property is 7.3%. Liquefaction deposits and savings accounts are 3.2%. The rest are loans from family and friends or the funds paid from various funds and the sale of bonds.

Key words: financing, real estate, Poland, the United Kingdom, loan.

Mgr Tomasz Lechowicz
doktorant Uniwersytetu Ekonomicznego
w Krakowie