Aleksandra Chłodowska

Wpływ kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych na rynek nieruchomości w Polsce

Problemy Zarządzania, Finansów i Marketingu 27, 365-372

2012

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.

MUZEUM HISTORII POLSKI

ZESZYTY NAUKOWE UNIWERSYTETU SZCZECIŃSKIEGO

NR 735 PROBLEMY ZARZĄDZANIA, FINANSÓW I MARKETINGU NR 27 2012

ALEKSANDRA CHOŁODOWSKA
Uniwersytet Szczeciński

WPŁYW KREDYTÓW HIPOTECZNYCH DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Streszczenie

Wzrost dostępności kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych powoduje, że na rynku nieruchomości ceny mieszkań rosną, gdyż zwiększa się popyt na mieszkania i domy oraz popyt na usługi notarialne, na materiały budowlane i wyposażenia wnętrz. Wzrost popytu na nieruchomości pociąga za sobą wzrost ich podaży. Natomiast wzrost podaży nieruchomości wpływa na wzrost popytu na materiały budowlane i siłę roboczą. Spadek bezrobocia w gospodarce powoduje to, że środki, które miały być przeznaczone na zasiłki dla bezrobotnych, zostają w budżecie państwa i dodatkowo wpływają do niego podatki. Kredyty hipoteczne są nierozerwalnie związane z rynkiem nieruchomości. Elementy te pozostają w silnej korelacji.

Wprowadzenie

Kryzys w USA i Europie nie oszczędził również rynku nieruchomości w Polsce. Nie był on tak dotkliwy jak za oceanem, ale jego negatywne oddziaływanie odczuli zarówno deweloperzy, jak i prywatni inwestorzy oraz pośrednicy. Istnieją poglądy specjalistów, którzy twierdzą, iż w Polsce kryzysu nie było. Należy poddać to rozważeniu. Nawet jeśli kryzysu nie było, to jego skutki i tak są do dziś widoczne, chociażby poprzez spadek wartości nieruchomości. Rynek po spadkach cen nieruchomości szybko zareagował i obniżył je, aby nie stracić potencjach właścicieli nieruchomości.

1. Rynek nieruchomości w Polsce

Nieruchomość oznacza wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami na nim wzniesionymi[1].

Ludzie od zawsze nabywają i budują nieruchomości z różnym przeznaczeniem. Celem nabycia nieruchomości jest zasiedlenie jej, odsprzedanie, wynajem, dzierżawa lub prowadzenie działalności gospodarczej. Nieruchomość stanowi bardzo często główny majątek właścicieli nieruchomości.

Z cech fizycznych nieruchomości budowlanych i sposobów ich użytkowania wynikają określone konsekwencje ekonomiczne. Specyfikę ekonomiczną nieruchomości tworzą takie jej cechy, jak:

- duża wartość – występuje ona zwłaszcza przy budowie nieruchomości z przeznaczeniem na cele usługowe,
- duża kapitałochłonność – wartość zaangażowania kapitału w przeliczeniu na umowną jednostkę (np. m kw.) jest znacznie wyższa od spodziewanych z niej średniorocznych przychodów,
- zużywanie się w czasie – każdy obiekt budowlany ulega zużyciu w czasie,
- zmienność wartości w czasie – wynika to ze starzenia się nieruchomości w miarę upływu okresu jej eksploatacji[2].

Rodzaje nieruchomości:

- nieruchomości mieszkaniowe – obiekty budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego, stanowią one gros wszystkich nieruchomości,
- obiekty biurowe – większość lokali usługowych nie stanowi własności przedsiębiorstw, które prowadzą tam swoją działalność, inwestycja w nieruchomość powoduje zamrożenie pieniędzy w środek trwały, jakim jest obiekt biurowy, dlatego też dla firmy lepsza jest dzierżawa,
- nieruchomości handlowe – są one ważnym i szybko rozwijającym się rodzajem nieruchomości, będącym często przedmiotem dzierżawy,
- nieruchomości związane z czasem wolnym – w krajach wysokorozwiniętych mają coraz większe i strategiczne znaczenie,
- nieruchomości hotelowe,
- parkingi,

---

[1] E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa 2006, s. 13.

[2] H. Gawron, *Opłacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań 2006, s. 9.

– nieruchomości magazynowe – są one w okresie nieustającego rozwoju i koncentrują się w węzłach logistycznych[3].

Rynek nieruchomości w Polce jest młodym rynkiem. Jeszcze 15 lat temu domy jednorodzinne były budowane ze środków własnych. Środki te pochodziły z oszczędności gromadzonych przez kilkadziesiąt lat. Przeciętnego młodego Polaka nie było stać na zakup nieruchomości ani budowę domu jednorodzinnego. Nieruchomości były nabywane głównie poprzez uzyskanie spadku lub otrzymanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Niewielu było stać na nabycie nieruchomość na własność od dewelopera. Obecnie sytuacja jest odwrotna. Rynek deweloperów jest coraz większy. Ceny nieruchomości i kredyty hipoteczne są na tyle przystępne, że ludzie stają się właścicielami nieruchomości w bardzo młodym wieku. Rozwija się też budownictwo domów jednorodzinnych, finansowanych zarówno przez deweloperów, jak i osoby indywidualne. W okresie boomu domy i bloki mieszkalne powstawały jak grzyby po deszczu. Dzięki czemu klient miał zdolność kredytową oraz wybór, więc mógł negocjować ceny, co przy kredycie udzielanym na 30 lat było często elementem decydującym.

2. Rola rynku nieruchomości w gospodarce

W gospodarkach rozwiniętych i rozwijających się nieruchomość to kapitał. Kapitał, który może zarabiać poprzez jego odsprzedaż z zyskiem. Kapitał jako inwestycja w przyszłość lub inwestycja przedsiębiorstwa.

Gospodarka rynkowa składa się z wielu rynków, na których występuje: popyt, podaż i cena. Miejsce rynku nieruchomości w gospodarce jest niejednoznaczne. Jego umiejscowienie zależy od tego, z jakiego punktu podejdziemy do rynku, czy od definicji na gruncie ekonomii, czy od procesu inwestowania, czy od procesu kredytowego. Nieruchomości są bezpośrednio związane z otaczającą je gospodarką. Rynek nieruchomość i gospodarka wzajemnie na siebie oddziałują. Wzrost podaży na rynku nieruchomości powoduje spadek stopy bezrobocia, wzrost inwestycji, wzrost popytu w sektorze budowlanym i wzrost popytu na kredyty hipoteczne. Wzrost akcji kredytowej powoduje wzrost wpływów z podatków do budżetu państwa z tytułu podatku od nieruchomości oraz VAT-u z usług i produktów budowlanych. Uzyskane z tego tytułu wpływy państwo może wykorzystać na wspieranie walki z bezrobociem, budowę dróg

[3] *Ibidem*, s. 12–36.

itp. Rynek nieruchomości jest bardzo silnie związany z rynkiem finansowym, poprzez finansowanie inwestycji budowlanych, udzielanie kredytów na zakup nieruchomości. Między nimi istnieje silna współzależność. Wzrost dostępności kredytów hipotecznych powoduje wzrost cen nieruchomości, zaś ich spadek zmniejszenie cen.

3. Finansowanie nieruchomości nabywanych przez klientów indywidualnych i związane z nimi zabezpieczenia

Środki na zakup nieruchomości mogą pochodzić z różnych źródeł. Jednym z nich jest samofinansowanie. Przyszli właściciele lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nabywają go ze środków własnych. Jest to niewielki odsetek polskiego, jak i zagranicznego społeczeństwa. Należy pamiętać o tym, iż wydatki związane z zakupem nieruchomości pociągają za sobą inne koszta np. remont lokalu, wykończenie lokalu, umeblowanie, koszty okołokredytowe, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości. Koszty związane z udzieleniem kredytem mogą sięgać nawet 20% pierwotnej kwoty kredytu. Należy zaliczyć do nich prowizję za udzielnie kredytu, koszty notariusza, opłatę za wpis do księgi wieczystej, podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC-3), koszt pierwszej składki ubezpieczenia, koszty oszacowania wartości nieruchomości. Kredytobiorcy korzystają z instrumentów dostępnych przez sektor finansowy finansujących nabywanie nieruchomości. Należą do nich: kredyt hipoteczny, kredyt mieszkaniowy, kredyt budowlano-hipoteczny, pożyczka hipoteczna.

Kredyt hipoteczny to długoterminowy kredyt celowy udzielany na sfinansowanie inwestycji w nieruchomość, udzielany przez banki, oprocentowany, zwrotny i zawsze zabezpieczony na hipotece nieruchomości, może być także hipoteka np. na nieruchomości osoby trzeciej[4].

Kredyt mieszkaniowy tym różni się od kredytu hipotecznego, że zabezpieczeniem nie musi być hipoteka, a celem kredytu jest inwestycja w nieruchomość. Inwestycja rozumiana jako wykup, zakup działki, budowa, rozbudowa domu.

Kredyt budowlano-hipoteczny jest specyficznym rodzajem kredytu hipotecznego. Jego celem jest budowa domu. Kredyt ten ma dwie fazy. Pierwsza to okres do momentu uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie

[4] *Współczesna bankowość hipoteczna*, red. A. Szelągowska, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 33.

nieruchomości, które pozwala na zamieszkanie w wybudowanym obiekcie. Do uzyskania tego pozwolenia kredytobiorcy spłacają tylko ratę odsetkową. Okres ten to zazwyczaj maksymalnie 24 miesiące od momentu dzielenia kredytu. Do tego okresu nieruchomość jest ubezpieczona na określoną kwotę. W drugim okresie, po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, kwota ubezpieczenia ulega podwyższeniu z uwagi na wzrost wartości nieruchomości w stosunku do jego wartości początkowej. W tym też okresie kredytobiorcy zaczynają spłacać ratę kapitałowo-odsetkową. Kredytobiorca, ustalając okres karencji w spłacie kapitału, powinien wziąć pod uwagę warunki pogodowe, okres odbioru przyłączy, które mogą wydłużyć termin dostarczenia prawomocnego pozwolenia na użytkowanie nieruchomości.

Pożyczka hipoteczna jest również zabezpieczona hipoteką. Polega ona na wycofaniu kapitału z posiadanej już nieruchomości. Celem pożyczki hipotecznej może być zakup innej nieruchomości, remont, rozbudowa już posiadanej lub cel dowolny, np. zakup samochodu. Ze względu na to, że pożyczka nie musi mieć określonego celu, jest do niej ograniczony dostęp, ma wyższą marżę niż kredyt hipoteczny lub mieszkaniowy, udzielna jest na niższe kwoty niż kredyty hipoteczne czy mieszkaniowe.

Dość nowym rozwiązaniem, jeszcze niedostępnym w Polsce, jest odwrócony kredyt hipoteczny. Podobnie jak to jest w przypadku pożyczki hipotecznej, polega on na wycofaniu z nieruchomości kapitału. Jest on udzielany osobom starszym i na maksymalną kwotę połowy wartości nieruchomości. Cechą wyróżniającą jest to, że nie jest w tym przypadku badana zdolność kredytowa, która występuje w pozostałych przypadkach. Właściciele nieruchomości nie muszą wykazywać dochodów. Kredyt może być wypłacony w kilku formach: jednorazowo, co miesiąc określona kwota przez określony czas lub co miesiąc do momentu śmierci ostatniego z właścicieli nieruchomości. Rodzaj spłaty uzależniony jest od rodzaju wypłaty. Jeśli kredyt jest udzielany na określony czas, to np. po 10 latach kredytobiorcy są zobowiązani go spłacić poprzez dostępne środki. Jeśli nie są tego w stanie uczynić, wkracza bank, pokrywa zobowiązania kredytobiorców, sprzedając nieruchomość, a pozostałe środki są zwracane na rachunek klienta. W przypadku śmierci ostatniego właściciela nieruchomości (kredytobiorcy) bank sprzedaje nieruchomość, pokrywa zobowiązania, a pozostałe środki są przekazywane ewentualnym spadkobiercom. W przypadku kredytu hipotecznego, kredytu mieszkaniowego czy kredytu

budowlano-hipotecznego ważne jest, aby głównym celem był zakup, remont lub budowa nieruchomości. Możliwe jest przeznaczenie części udzielonego kredytu na cel dowolny.

4. Oszacowania wartości nieruchomości

Jednym z elementów rynku nieruchomości jest cena. Ma na nią wpływ lokalizacja, powierzchnia nieruchomości, liczba pokoi, standard wyposażenia, piętro, jeśli lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym, rok budowy i okres, w jakim dana nieruchomość została wystawiona na sprzedaż. Ta sama nieruchomość wystawiona w okresie tzw. boomu mieszkaniowego jest o wiele więcej warta niż w okresie kryzysu. W roku 2009 w Szczecinie jeden z deweloperów sprzedawał swoje lokale w budynkach wielorodzinnych nawet po 3600 zł za metr kwadratowy, a w okresie boomu cena sięgała 5000 zł. W okresie kryzysu na akcję kredytową wpłynął program rządowy „Rodzina na swoim". Zmusił on deweloperów do obniżenia cen nieruchomości, gdyż program ten przewidywał możliwość udzielenia kredytu na preferencyjnych warunkach przy ograniczeniu kwoty za metr kwadratowy. Dzięki temu kredytobiorcy mogli uzyskać kredyt na 100% wartości nieruchomości, co w okresie kryzysu było rzadkością. Na rynku nieruchomości istnieją tzw. nieruchomości trudno zbywalne. Należą do nich domy o powierzchni powyżej 400 m kw. oraz lokale położone na obrzeżach miast. Wyceną wartość nieruchomości w celu udzielenia kredytu zajmują się rzeczoznawcy. Każdy bank ma rzeczoznawców, których akceptuje, oraz swojego rzeczoznawcę, który wykonuje oszacowanie wraz inspekcją tylko na potrzeby danego banku. Jeżeli rzeczoznawca wykona operat szacunkowy, jest on ważny najczęściej przez okres 12 miesięcy i może być wykorzystywany przez wiele banków. Wartość nieruchomości jest pojęciem względnym i zależy od wielu czynników. Zdarza się, że wartość nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę jest niższa niż cena zakupu. W takiej sytuacji większość banków przyjmuje wartość najniższą, którą w tym wypadku jest cena z oszacowania. Banki weryfikują operat szacunkowy lub oszacowanie pod każdym względem.

5. Wpływ produktów „parasolowych" na akcję kredytową

Rozwój akcji kredytowej powoduje wzrost popytu na nieruchomości, gdyż kredyty stają się bardziej dostępne. Aby zwiększyć osiągalność kredy-

tów, niektóre banki wprowadziły tzw. produkty parasolowe, które mają na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Należą do nich m.in. fundusze, z których jest dokonywana cesja na rzecz banku celem zabezpieczenia konkretnej kwoty, i programy systematycznego oszczędzania (PSO). PSO charakteryzują się tym, że są długookresowe, nawet do 40 lat, i mają na celu systematyczne oszczędzanie. Kwota składki zleży od banku i od deklaracji kredytobiorcy. Są ustalane kwotowo lub procentowo od udzielonej kwoty kredytu. W tych programach obwiązują wysokie opłaty za przedwczesne wycofanie się z PSO, aktualnie sięgające nawet do 10 lat ciągłości programu. Pomimo ponoszenia dodatkowych comiesięcznych kosztów z tytułu tych produktów klienci się na nie decydują, gdyż podnosi to ich zdolność kredytową lub pozwala obniżyć marżę, a w przyszłości wykorzystać zgromadzone środki na wcześniejszą spłatę kredytu.

6. Rola pośredników (doradców) kredytowych w rynku nieruchomości

Pośrednicy kredytowi są niejednokrotnie ściśle związani z pośrednikami nieruchomości lub mają podpisane umowy z deweloperami na wyłączność. Związane jest to z prowizją dla dewelopera, przy czym pośrednik kredytowy ma zwiększone pole działania o klientów danego dewelopera. Wielu klientów zamierzających zakupić nieruchomość kieruje się do pośrednika kredytowego ze względu na ograniczoną ilość wolnego czasu. Potencjalni kredytobiorcy powierzają wybór najlepszego dla nich kredytu pośrednikowi, którego traktują jako specjalistę w sprawach finansowych. Doradca kredytowy porównuje oferty wszystkich banków i wybiera tę najbardziej odpowiadającą potrzebom klienta. Niektórzy właściciele nieruchomości nie zdecydowaliby się tak szybko na jej nabycie, gdyby nie istniała tak instytucja jak pośrednik (doradca) kredytowy. Okres od decyzji o zakupie do momentu udzielenia kredytu wydłużyłby się wielokrotnie, gdyż statystyczny właściciel nieruchomości nie jest specjalistą w sprawach bankowych i nie byłby w stanie wybrać najbardziej korzystnej oferty. Rola pośredników kredytowych jest nieoceniona. Powodują oni, że popyt na rynku nieruchomości wzrasta, co może pociągnąć za sobą pozostałe procesy gospodarcze.

Podsumowanie

Dostępność kredytów hipotecznych w Polsce pozwoliła obywatelom na ułatwione nabywanie nieruchomości bez konieczności czekania na spadek lub oszczędzania przez całe życie, aby stać się jej właścicielem. Taka możliwość pojawiła się po roku 2000, gdy na rynku finansowym pojawiły się kredyty hipoteczne. Na początku były udzielane na kwotę mniejszą niż połowa wartości nieruchomości. Wraz ze wzrostem akcji kredytowej rozwijał się rynek nieruchomości, poprzez inwestycje prywatne lub deweloperów oraz sprzedaż nieruchomości na rynku wtórnym zarówno przez osoby prywatne, jak i spółdzielnie mieszkaniowe. Bez możliwości udzielenia kredytu hipotecznego, którego celem jest nabycie nieruchomości, rynek pierwotny i wtórny nie miałby racji bytu. Nielicznych byłoby stać na nabycie domu lub lokalu za gotówkę. Umożliwienie zaciągania kredytów hipotecznych pozwoliło na rozwój rynku nieruchomości i ściśle związanego z nim rynku budowlanego. Rynek nieruchomości i rynek finansowy, w którego skład wchodzi kredyt hipoteczny, pozostają we współzależności. Okres kredytowania czy maksymalna kwota kredytu zależy nie tylko od zdolności kredytowej kredytobiorcy, ale również od wartości nieruchomości, a wartość nieruchomości m.in. od dostępności kredytów finansujących jej zakup.

REFLECT ON MORTGAGE LOANS FOR PHYSICAL PERSONS UPON REAL ESTATE MARKET IN POLAND

Summary

The increase in the accessibility of mortgage loans for physical persons causes real estate market prices to rise, due to the increase in demand for apartments and houses as well as the increase in demand for notary services, building materials and interior design. The growth in demand for real estate results in the growth of their supply. Furthermore, bigger real estate supply pushes the supply of building materials and workforce to rise as well. As a result of the decrease of unemployment in the economy, state resources that were supposed to be spent on allowance for the unemployed stay in the budget and, what's more, state tax inflows also rise. Mortgage loans are inseparably linked with real estate market. These elements stay in close correlation.

Translated by Aleksandra Chłodowska