

DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W ZMIENNYCH UWARUNKOWANIACH SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH.

DOŚWIADCZENIA RYNKU POLSKIEGO

SYGN. WIB PAB 8/2023



Raport przygotowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Warszawa, maj 2023

 PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

O raporcie

Raport **Dostępność kredytów mieszkaniowych w zmiennych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych. Doświadczenia rynku polskiego** został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Autorzy

Raport został opracowany przez zespół w składzie:

Alina Jędrzejczak – doktor habilitowany nauk ekonomicznych oraz profesor uczelni na Uniwersytecie Łódzkim. Od wielu lat pełni funkcję kierownika Katedry Metod Statystycznych na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym UŁ. Jest autorką i współautorką artykułów oraz kilku monografii naukowych z zakresu analizy nierówności, statystyki matematycznej oraz statystyki małych obszarów. W 2020 roku ukazała się monografia, we współautorstwie z Dorotą Pekasiewicz pt. „*Teoretyczne rozkłady dochodów gospodarstw domowych i ich estymacja*”, poświęcona statystycznej analizie płac i dochodów ludności. Ekspert w Ośrodku Statystyki Matematycznej Urzędu Statystycznego w Łodzi oraz członek Rady Głównej Polskiego Towarzystwa Statystycznego. Współpracuje także z Departamentem Statystyki i Metod Ilościowych w Uniwersytecie Milano – Bicocca, czego wynikiem jest kilka publikacji m.in. wspólna publikacja w *Statistical Analysis and Data Mining* w 2023 r. pt. „*A new parametric approach to Gender Gap with application to EUSILC data in Poland and Italy*”.

Anna Miklaszewska – doktor nauk ekonomicznych od 2009 r., absolwentka Wydziału Ekonomiczno-Socjologicznego, w latach 2005–2009 pracownik Katedry Gospodarki Światowej i Integracji Europejskiej na stanowisku asystenta. Absolwentka studiów podyplomowych z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz wyceny nieruchomości. Posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe związane z obsługą rynku nieruchomości. Od 2016 r. zatrudniona w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości w UŁ na stanowisku adiunkta. Autorka publikacji naukowych w czasopiśmie z dziedziny ekonomii oraz gospodarki przestrzennej. Członek organizacji European Network for Housing Research. Swoje zainteresowania badawcze koncentruje na badaniach ankietowych oraz analizach ilościowych rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem społecznych i ekonomicznych aspektów rynku mieszkaniowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz warunków mieszkaniowych osób z niepełnosprawnościami.

Katarzyna Olbińska – doktor nauk społecznych w dziedzinie ekonomii i finansów oraz pracownik naukowo-dydaktyczny w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. W 2020 roku ukazała się monografia jej autorstwa pt. „*Planowanie procesów rewitalizacji. Teoria a praktyka*”. Jest współautorką raportów: „*Optymalne programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego – analiza efektywności*” oraz „*Możliwości implementacji koncepcji Inclusionary Housing w polskich warunkach*” zrealizowanych w ramach Programu Analityczno-Badawczego Związku Banków Polskich. Jest także ekspertem i współautorką opracowań z zakresu rewitalizacji miast. Jej zainteresowania naukowe obejmują tematykę: rewitalizacji miast, polityki mieszkaniowej i mieszkalnictwa, rozwoju zrównoważonego, zielonych inwestycji, problemów współczesnych miast i zarządzania miejskiego.

Dorota Pekasiewicz – doktor habilitowany nauk ekonomicznych w zakresie ekonomii, profesor UŁ. Od wielu lat pracuje w Katedrze Metod Statystycznych Uniwersytetu Łódzkiego. Jej zainteresowania naukowe koncentrują się wokół nieklasycznych metod wnioskowania statystycznego, w szczególności metod opartych na statystykach pozycyjnych, sekwencyjnych procedur estymacji i weryfikacji hipotez statystycznych oraz metod wykorzystywanych do analizy dochodów gospodarstw domowych. Jest autorką i współautorką kilku monografii oraz podręczników. Rezultatem badań prowadzonych w ostatnich latach są dwie monografie (współautor Alina Jędrzejczak) – „*Teoretyczne rozkłady dochodów gospodarstw domowych i ich estymacja*” (2020) oraz „*Sytuacja dochodowa gospodarstw domowych w województwie łódzkim*” (w druku), poświęcone metodom statystycznym i ich zastosowaniu w badaniach rozkładów dochodów, w szczególności nierównomierności rozkładów, oraz w analizie ubóstwa i zamożności.

Magdalena Załączna – magister prawa, doktor habilitowany nauk ekonomicznych, obecnie profesor UŁ w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. Brała udział w wielu projektach naukowych, zarówno międzynarodowych, jak i krajowych, m.in. poświęconych wpływowi integracji Polski z UE na rynek nieruchomości, partnerstwu publiczno-prywatnemu w projektach rozwojowych miast, konwergencji rynków mieszkaniowych. Ekspert w projektach międzynarodowych. Członek organizacji European Network for Housing Research. Zainteresowania naukowe: instytucjonalne uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości ze szczególnym wyróżnieniem rynku mieszkaniowego, partnerstwo publiczno-prywatne, powiązania systemu planowania przestrzennego z rynkiem nieruchomości.

Konrad Żelazowski – doktor nauk ekonomicznych, od 2005 roku pracownik Katedry Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego. Jego zainteresowania badawcze obejmują analizy ilościowe rynku nieruchomości, finansowanie rynku nieruchomości, wycenę nieruchomości oraz przedsiębiorstw, politykę mieszkaniową i lokalne strategie mieszkaniowe. Posiada doświadczenie w zakresie wyceny podmiotów gospodarczych, biznesplanowania, oceny efektywności inwestycji deweloperskich. Współautor cyklicznych raportów analitycznych dotyczących łódzkiego rynku powierzchni biurowej oraz rynku mieszkaniowego.

O programie

Program Analityczno-Badawczy przy Fundacji WIB powstał w 2019 roku jako odpowiedź na potrzeby sektora bankowego w zakresie analizy zjawisk, tworzenia opracowań i porządkowania wiedzy w obszarach cyberbezpieczeństwa i nowych technologii, a także szeroko rozumianego otoczenia sektora bankowego, kształtującego warunki działania banków w Polsce. Prace analityczno-badawcze w ramach programu realizowane są pod kątem możliwości praktycznego wykorzystania ich wyników w celu rozwoju sektora bankowego, podnoszenia poziomu bezpieczeństwa usług oraz kreowania wartości dla klientów bankowości. PAB WIB kładzie duży nacisk na rozwój współpracy ze środowiskami akademickimi i eksperckimi, poszukując synergii w zakresie zainteresowań badawczych autorów oraz potrzeb rozwojowych sektora bankowego.

W ramach programu realizowane są analizy i badania w następujących obszarach:

-  Nowe technologie i cyberbezpieczeństwo
-  Zdolność banków do finansowania gospodarki
-  Bankowość spółdzielcza
-  Rynek nieruchomości
-  Zielony ład i finansowanie energetyki odnawialnej
-  Finansowanie projektów innowacyjnych

Więcej na temat działalności programu na stronie www.pab.wib.org.pl

Kontakt

dr Andrzej Banasiak
Koordynator Programu
m: 696 405 104
e: abanasiak@wib.org.pl

Jacek Gieorgica
m: 603 626 254
e: jgieorgica@wib.org.pl

Warszawski Instytut Bankowości
00-380 Warszawa, ul. Kruczkowskiego 8
t: (22) 182 31 70
e: pab@wib.org.pl

Agnieszka Nierodka
m: 607 484 391
e: anierodka@wib.org.pl

dr Tomasz Pawlonka
m: 505 917 778
e: tpawlonka@wib.org.pl



Spis treści

	WSTĘP	6
	DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH I JEJ DETERMINANTY	8
	1.1. ZNACZENIE ROZWINIĘTEGO RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH	9
	1.2. INSTYTUCJONALNE UWARUNKOWANIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	14
	1.2.1. Model polityki mieszkaniowej i wybrane instrumenty interwencjonizmu publicznego	14
	1.2.2. Polityka pieniężna banku centralnego	15
	1.2.3. Polityka kredytowa banków	15
	1.2.4. Polityka makroostrożnościowa	17
	1.3. EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	18
	1.3.1. Tempo wzrostu gospodarczego	18
	1.3.2. Dochody gospodarstw domowych	18
	1.3.3. Inflacja	19
	1.3.4. Sytuacja na rynku mieszkaniowym oraz ceny nieruchomości	19
	1.3.5. Stopa procentowa i oprocentowanie kredytów	20
	1.4. SPOŁECZNO-DEMOGRAFICZNE UWARUNKOWANIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	20
	1.4.1. Wiek kredytobiorcy	21
	1.4.2. Stan cywilny kredytobiorcy	21
	1.4.3. Wykształcenie kredytobiorcy	21
	1.4.4. Liczba osób w gospodarstwie domowym	22

2.	ROZWÓJ RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W POLSCE	23
2.1.	ETAPY ROZWOJU KRAJOWEGO RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH	24
2.2.	DYNAMIKA ROZWOJU RYNKU HIPOTECZNEGO W LATACH 2000–2022	32
3.	ZMIANY W ZAKRESIE DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE	41
3.1.	CEL I ZAKRES BADAŃ	42
3.2.	DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2006–2022	43
3.2.1.	Metodyka badań i źródła danych	43
3.2.2.	Zmiany i determinanty dostępności kredytów mieszkaniowych w latach 2006–2022	44
3.3.	WPŁYW WYBRANYCH WARUNKÓW BRZEGOWYCH NA DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	50
3.3.1.	Metodyka badawcza i zakres danych	50
3.3.2.	Wyniki analiz symulacyjnych	54
3.3.3.	Analiza uzupełniająca	66
4.	DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH W WARUNKACH WYSOKIEJ INFLACJI – WNIOSKI Z DOŚWIADCZEŃ GOSPODAREK EUROPEJSKICH	70
4.1.	HISTORYCZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU RYNKÓW KREDYTOWANIA HIPOTECZNEGO W EUROPIE ZACHODNIEJ	71
4.2.	TURECKI RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W LATACH 1990–2010	74
4.3.	NIEMIECKI RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W 2022 ROKU	75
5.	CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH ORAZ PLANOWANYCH INSTRUMENTÓW WSPARCIA KRAJOWYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH W NABYCIU WŁASNEGO LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO	79
6.	PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE	84
	BIBLIOGRAFIA	88
	SPIS TABEL	95
	SPIS RYSUNKÓW	96

Wstęp



Relacje pomiędzy rynkiem kredytowania hipotecznego i sektorem mieszkaniowym były przedmiotem licznych badań. Wynika to przede wszystkim z fundamentalnego wpływu sfery mieszkaniowej na wiele aspektów naszego życia. Od wielu lat na potrzeby krajowego sektora bankowego prowadzony jest także monitoring koniunktury na rynku kredytów hipotecznych. Mimo to nadal nie jesteśmy w stanie w pełni odpowiedzieć na podstawowe pytania: ile Polek i Polaków stać na kredyt mieszkaniowy, jak popyt na ten produkt bankowy wrażliwy jest na zmiany stóp procentowych, cen nieruchomości czy możliwości finansowych potencjalnych kredytobiorców, wreszcie jaki potencjał wzrostu rynek ten posiada?

Próba odpowiedzi na część ze wskazanych pytań jest niniejsze opracowanie, którego szczegółowymi celami są: charakterystyka instytucjonalnych, społecznych oraz ekonomicznych uwarunkowań rozwoju krajowego rynku kredytowania hipotecznego, weryfikacja dostępności kredytów mieszkaniowych dla polskich gospodarstw domowych w latach 2006–2022 wraz z ich głównymi determinantami oraz analiza symulacyjna dostępności kredytów przy zmiennym poziomie cen nieruchomości, oprocentowania kredytów mieszkaniowych oraz dochodów gospodarstw domowych.

Raport składa się z sześciu części. W pierwszej podkreślone zostało społeczno-ekonomiczne znaczenie rozwiniętego rynku finansowania hipotecznego, wskazane zostały główne korzyści, ale też zagrożenia, wynikające z łatwo dostępnych kredytów mieszkaniowych. Na podstawie przeglądu literatury zidentyfikowano także czynniki mające wpływ na możliwości korzystania z tej formy finansowania przez gospodarstwa domowe.

W części drugiej, w ramach analizy retrospektywnej, przedstawiono kluczowe etapy rozwoju krajowego rynku kredytowania hipotecznego, zmiany jego otoczenia instytucjonalnego oraz zdarzenia mające zasadniczy wpływ na jego obecny kształt. Przemiany badanego segmentu bankowości zezemplifikowa-

ne zostały statystykami w zakresie skali i struktury finansowania hipotecznego.

Część trzecia obejmuje empiryczną weryfikację dostępności kredytów mieszkaniowych dla krajowych gospodarstw. Uwzględniono w tym zakresie dwa podejścia. Dla lat 2006–2022 oszacowana została maksymalna kwota kredytu możliwa do uzyskania przez statystyczną rodzinę z uwzględnieniem jej sytuacji finansowej oraz realiów rynkowych z kolejnych lat. Wyniki te uzupełniono o symulacje odsetka gospodarstw, które ze względu na zbyt niskie dochody nie miałyby możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego umożliwiającego zakup lokalu mieszkalnego o zdefiniowanym metrażu. Stanowi to nowatorskie rozwiązanie w weryfikacji dostępności kredytów mieszkaniowych w warunkach polskich.

W części czwartej, z perspektywy wybranych gospodarek europejskich, przedstawiono kluczowe zmiany w zakresie funkcjonowania rynków hipotecznych, ze szczególnym uwzględnieniem ich adaptacji w warunkach wysokiej inflacji. Przytoczone zostały doświadczenia krajów o długiej historii bankowości hipotecznej: Wielka Brytania, Szwecja, Niemcy, ale także zweryfikowano przypadek rynku tureckiego, którego zręby tworzone były w okresie obciążonym przez zjawiska inflacyjne.

W piątej części szczegółowo scharakteryzowane zostały obecnie obowiązujące, jak i planowane do wdrożenia, programy i formy wsparcia publicznego gospodarstw, które za pośrednictwem kredytu hipotecznego miałyby szansę na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Punkt szósty zawiera podsumowanie kolejnych etapów badawczych a także rekomendacje i kierunki przyszłych zmian, które w opinii Autorów pozytywnie wpłynęłyby na rozwój rynku hipotecznego w Polsce oraz zwiększoną dostępność kredytów dla podmiotów indywidualnych. Ponadto wskazane zostały rozwiązania instytucjonalne, które gospodarstwom o niskich dochodach, wykluczonych z możliwości wzięcia kredytu, pozwoliłyby na poprawę ich sytuacji mieszkaniowej.

1. Dostępność kredytów mieszkaniowych i jej determinanty





1.1. Znaczenie rozwiniętego rynku kredytów hipotecznych

Każdy z nas potrzebuje przestrzeni zapewniającej poczucie bezpieczeństwa i prywatności, przestrzeni, która umożliwi realizację podstawowych potrzeb życiowych, jak i prawidłowy rozwój emocjonalno-społeczny, przestrzeni, która wyrażać będzie naszą osobowość, priorytety oraz ambicje, przestrzeni, którą nazywać będziemy domem¹. W literaturze powszechnie podkreśla się fundamentalną rolę mieszkania i odpowiedniego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla prawidłowego funkcjonowania jednostki, rodziny a w szerszym kontekście także całego społeczeństwa². W praktyce zauważalny jest jednak dysonans pomiędzy istotnym w wymiarze społecznym i ekonomicznym znaczeniem mieszkania a jego finansową dostępnością dla gospodarstw domowych. Jednym z podstawowych problemów jest brak odpowiedniej synchronizacji potrzeby osiągnięcia samodzielności mieszkaniowej przez osoby młode a ich możliwości nabywczych. Wysokie koszty zakupu nieruchomości mieszkaniowej stanowią dla wielu barierę nie do pokonania, co może rodzić frustrację, wpływać m.in. na decyzje dotyczące założenia rodziny oraz chęci posiadania potomstwa, wpływać na plany zawodowe, skłaniając chociażby do migracji zarobkowej, która zwiększałaby szanse urealnienia marzenia o własnym M.

Ograniczenia te dostrzegł już dawno sektor bankowy uwzględniając w swojej ofercie jeden z podstawowych produktów finansowych, jakim jest kredyt hipoteczny. Współcześnie trudno mówić o rozwoju rynku mieszkaniowego bez dostępnego i taniego kredytu. Należy jednak podkreślić, iż rynek kredytowania hipotecznego nie rozwiązuje wszystkich problemów mieszkaniowych a jedynie ich część. Wspiera on głównie te gospodarstwa domowe, które stać w perspektywie długoterminowej na własność nieruchomości mieszkaniowej, pomijając natomiast jednostki słabsze ekonomicznie.

Podejmując się oceny roli i znaczenia rynku kredytów hipotecznych we współczesnej gospodarce należy wziąć pod uwagę kilka aspektów. Przede wszystkim istotne jest uwzględnienie jego skali, a także sieci powiązań z innymi sektorami, branżami i rynkami.

Ważne będzie także spektrum zadań i funkcji, które przedmiotowy rynek realizuje³.

Ocena rozmiarów rynku kredytów hipotecznych jest procesem złożonym. Wynika to w głównej mierze z braku uniwersalnych wskaźników umożliwiających jego jednoznaczną kwantyfikację. Wśród popularnych rozwiązań wskazać należy miary relatywne wyrażające poziom zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych w odniesieniu do PKB danego kraju, a także poziom zadłużenia hipotecznego per capita. Ranking europejskich rynków hipotecznych z uwzględnieniem przedmiotowych wskaźników prezentują rys. 1.1 oraz 1.2.

Statystyki potwierdzają dość wyraźny podział pomiędzy słabiej rozwiniętymi rynkami krajów Europy Środkowo-Wschodniej, a ich zachodnimi odpowiednikami. Wynika to przede wszystkim z uwarunkowań historycznych. Instytucjonalne zręby współczesnej bankowości hipotecznej w krajach postsocjalistycznych powstawały dopiero w latach 90. minionego stulecia. Transformacja ustrojowa zainicjowała kluczowe dla rozwoju systemu finansowania rynku nieruchomości zmiany. Jak podkreślają D. Jaffee oraz B. Renaud „rynek kredytów hipotecznych stanowi zasadniczy element procesu rozwoju sektora finansowego tylko wtedy, gdy osiągnięto stabilizację i liberalizację gospodarki i gdy uzyskano znaczący postęp w prywatyzacji”⁴. Zdynamizowanie rozwoju rynku finansowania hipotecznego w wielu krajach byłego bloku wschodniego przyniosła poprawa sytuacji ekonomicznej w latach 2000., a także stopniowa ich integracja gospodarcza, prawna i polityczna w ramach UE.

Skala rynku hipotecznego w krajach Unii (EU27), wyrażona zadłużeniem z tytułu udzielonych kredytów mieszkaniowych sięgnęła w 2021 roku poziomu 6,5 bln euro. W perspektywie 10-letniej (2011–2021) wzrósł on o niemal 30%⁵. Do najbardziej rozwiniętych, z uwzględnieniem przedstawionych wcześniej wskaźników, należą rynek szwajcarski, holenderski oraz rynki krajów skandynawskich. Kraje Europy Środkowo-Wschodniej skracają jednak zauważalnie dystans dzielący je od gospodarek zachodnioeuropejskich.

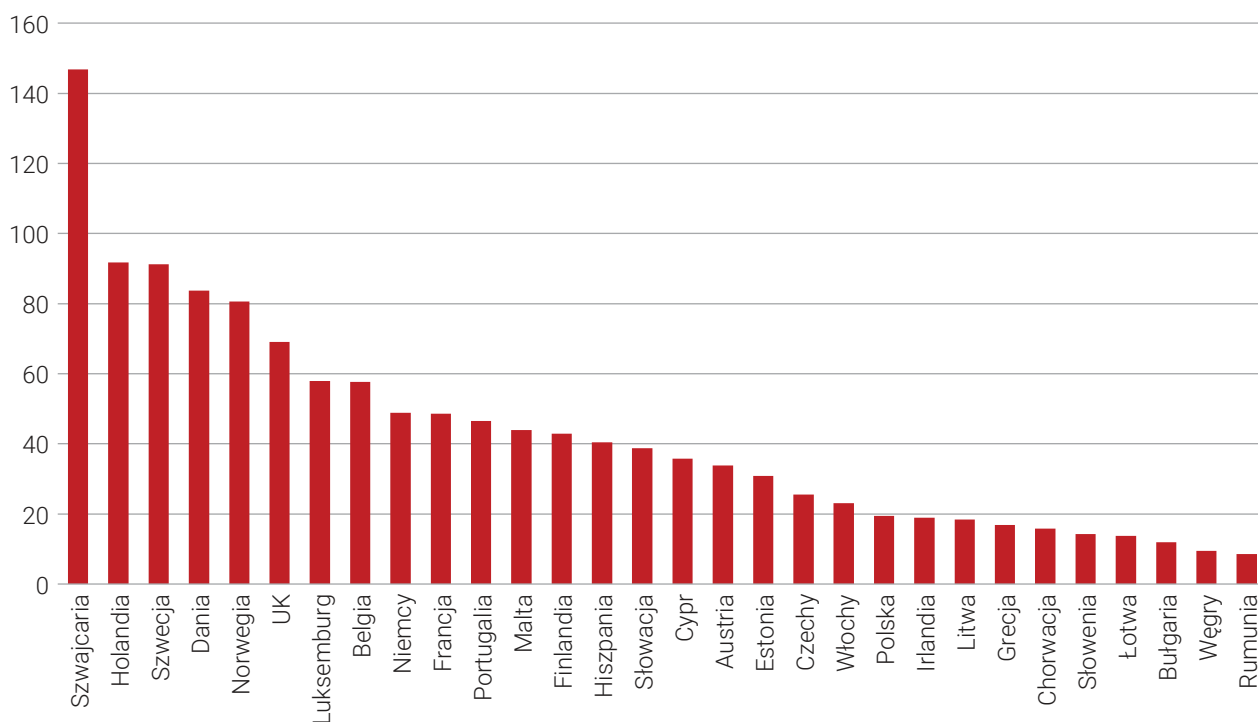
1 Lipski A., (2008), *Rola mieszkania w obliczu nowoczesnych form życia rodzinnego*, Problemy Polityki Społecznej nr 11, s. 16.

2 Kędzierska M., (2009), *Kształtowanie polityki mieszkaniowej w warunkach gospodarki rynkowej*, Equilibrium vol. 1(2), s. 147.

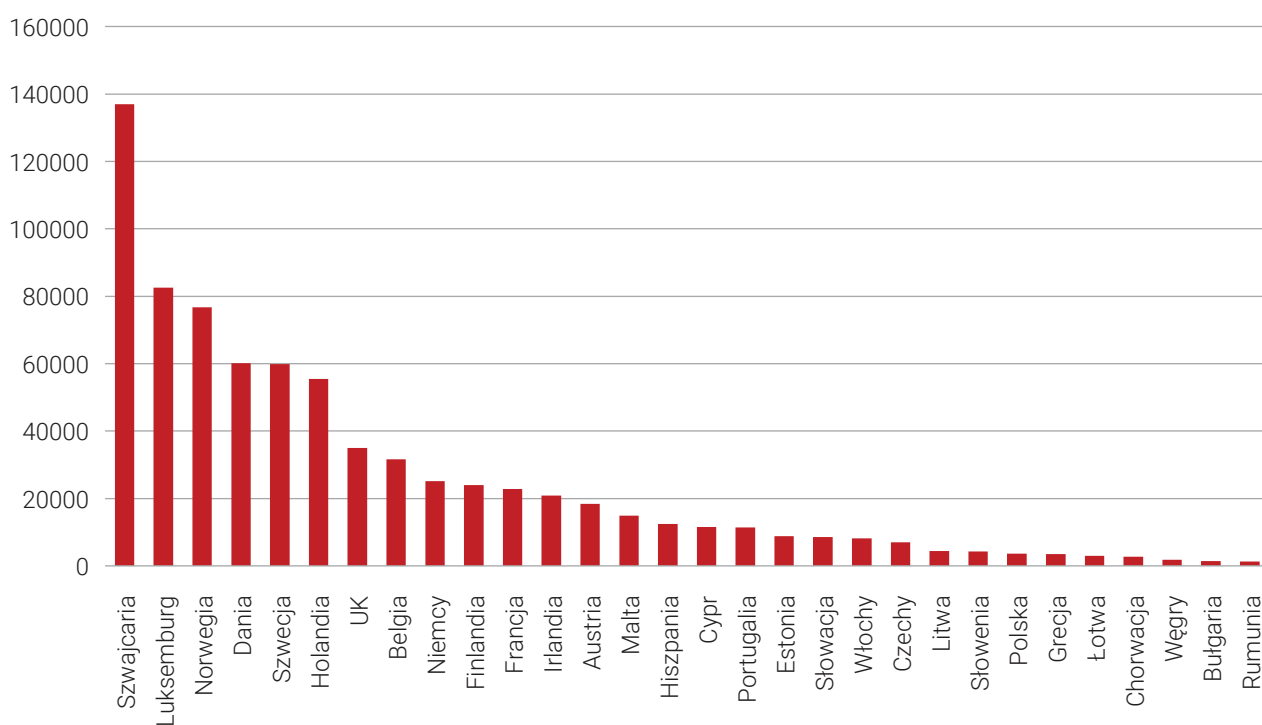
3 Domańska A., Kucharska-Stasiak E., Miklaszewska A., Złoty M., Żelazowski K., (2020), *Kierunki zmian instytucjonalnych na rynkach nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 12.

4 Jaffee D., Renaud B., (1996), *Strategie rozwoju rynków kredytów hipotecznych w krajach tworzących gospodarkę rynkową*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, Zeszyt 3, s. 85 (s. 69–86).

5 European Mortgage Federation, Hypostat 2022, *A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, September 2022.

**Rys. 1.1.** Zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych w relacji do PKB (2021 r.)

Źródło: EMF HYPOSTAT 2022.

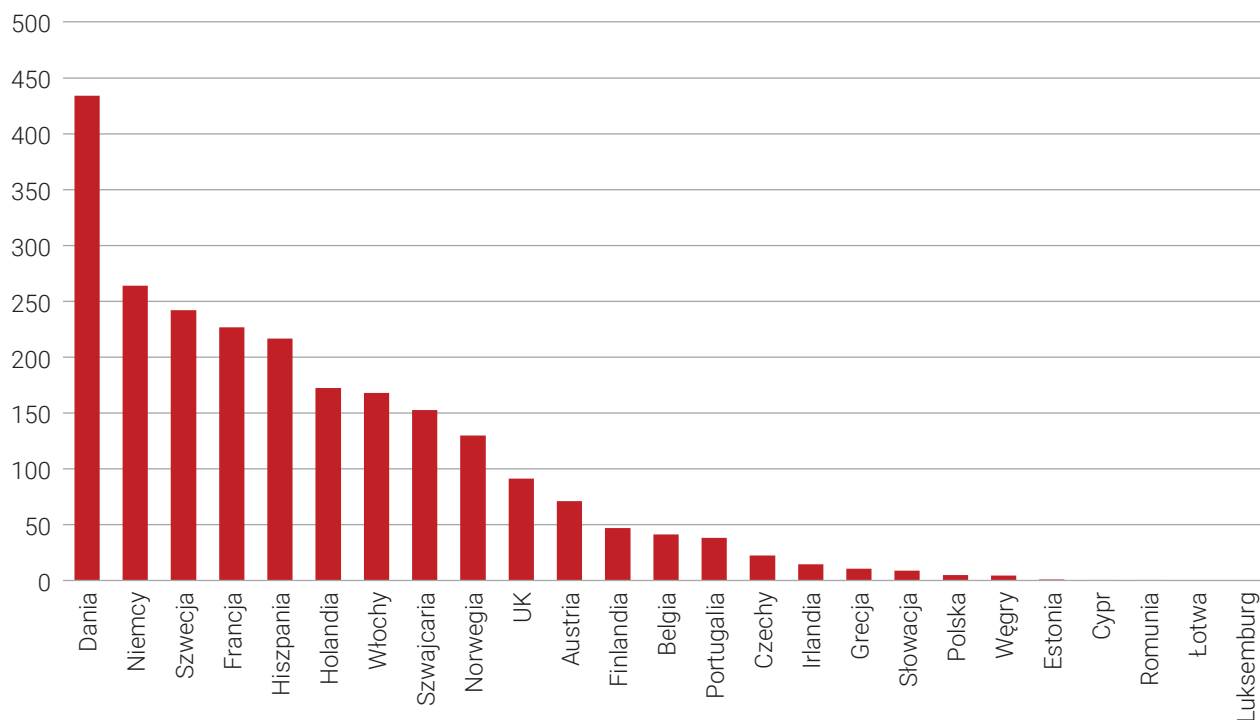
Rys. 1.2. Zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych per capita w euro (2021 r.)

Źródło: EMF HYPOSTAT 2022.

Szeroko rozumiany rynek hipoteczny to nie tylko udzielane przez sektor bankowy kredyty, ale także źródła ich finansowania. Choć zasady i warunki refi-

nansowania wierzytelności hipotecznych są zróżnicowane i powiązane z przyjętym w danym kraju modelem bankowości hipotecznej należy wymienić dwa

Rys. 1.3. Zadłużenie z tytułu hipotecznych listów zastawnych w mld euro (2021 r.)



Źródło: European Mortgage Federation.

istotne rozwiązania w postaci hipotecznych listów zastawnych oraz sekurytyzacji kredytów hipotecznych⁶.

Zgodnie z danymi za 2021 rok łączne zadłużenie krajów europejskich z tytułu hipotecznych listów zastawnych wyniosło 2,64 bln euro (rys. 1.3). Rozwiązanie to jest popularne w szczególności na rynku duńskim (433,8 mld euro), niemieckim (264,0 mld euro), szwedzkim (242,0 mld euro), a także francuskim (226,9 mld euro) i hiszpańskim (216,8 mld euro). Z kolei wartość zadłużenia z tytułu sekurytyzacyjnych papierów wartościowych związanych z kredytami hipotecznymi (MBS – Mortgage Backed Securities) szacowana jest w skali europejskiej na poziomie 624 mld euro (rys. 1.4). Wiodącymi rynkami w tym segmencie są Wielka Brytania (166,3 mld euro), Holandia (133,2 mld euro) oraz Hiszpania (108,9 mld euro)⁷.

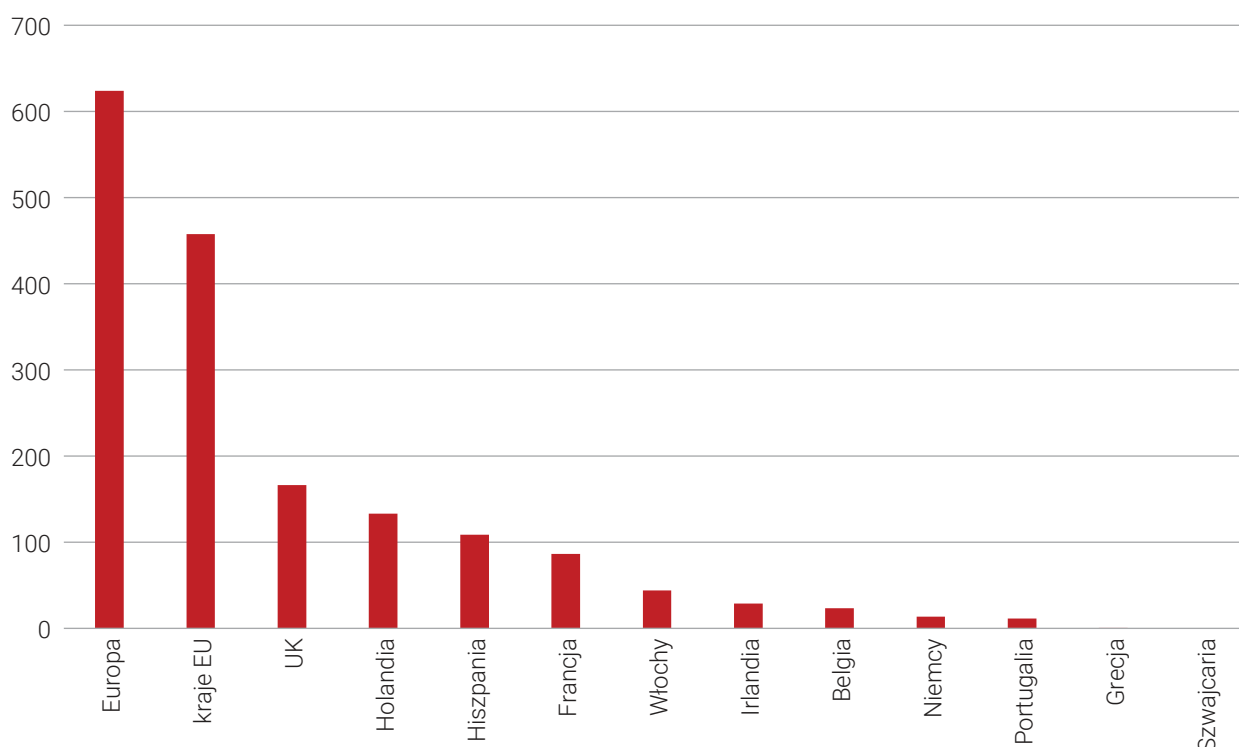
Istotna rola rynku kredytowania hipotecznego wynika także z szeregu funkcji i zadań, które realizuje. Przede wszystkim dostępny kredyt hipoteczny sprzyja poprawie sytuacji mieszkaniowej gospodarstw domowych. Wiele badań potwierdza, iż umożliwia on realizację marzeń o posiadaniu własnego mieszkania osobom, które nie byłyby w stanie nabyć nieruchomości korzystając wyłącznie z własnych zasobów finansowych. Stwarza on szansę, zwłaszcza osobom młodym, na szybsze osiągnięcie samodzielności mieszkaniowej, dla wielu gospodarstw jest także wygodnym rozwiązaniem ułatwiającym poprawę standardu mieszkaniowego. Funkcja ta wybrzmiewa zwłaszcza w gospodarkach, które przyjęły wolnorynkowy model rynku mieszkaniowego z dominującym segmentem własnościowym.

Możliwość zakupu nieruchomości z wykorzystaniem kredytu hipotecznego niesie za sobą istotne konsekwencje dla funkcjonowania gospodarstw domowych, wykraczające poza sferę mieszkaniową. Mają one zarówno ekonomiczny jak i pozaekonomiczny charakter. Rynek hipoteczny wpływa m.in. na decyzje gospodarstw w zakresie konsumpcji

6 Meluch B., (2006), *Warunki tworzenia rynku wtórnego kredytów hipotecznych – europejskie doświadczenia w refinansowaniu portfela kredytów hipotecznych*, Finansowanie Nieruchomości Nr 9, s. 41-50 oraz Żak A., (2008), *Refinansowanie portfela kredytów hipotecznych w Polsce na tle sytuacji na rynkach międzynarodowych*, Finansowanie Nieruchomości czerwiec, s. 68–73.

7 Rymarczyk J. (2018), *Sekurytyzacja jako innowacyjny instrument finansjalizacji współczesnej gospodarki światowej*, Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach nr 362, s. 68.

Rys. 1.4. Zadłużenie z tytułu wyemitowanych MBS w mld euro (2021 r.)



Źródło: The Association for Financial Markets in Europe (AFME) Securitisation Data Report Q1 2022.

i oszczędności⁸. W pierwszym przypadku wynika to z charakteru kredytu mieszkaniowego, który często jest głównym zobowiązaniem finansowym właścicieli mieszkań (rys. 1.5). Relatywnie wysokie koszty obsługi kredytu długoterminowo uszczuplają część dochodów do dyspozycji, która jest przeznaczana na wydatki konsumpcyjne. Zmiany tych kosztów, wynikające m.in. z niekorzystnych zmian stóp procentowych lub kursu walutowego mogą w pewnych przypadkach gwałtownie pogorszyć jakość życia kredytobiorców. Mogą także rodzić obawy o utratę nieruchomości mieszkaniowej w przypadku większych problemów finansowych gospodarstwa.

Jak potwierdzają doświadczenia wielu krajów jednym z warunków ubiegania się o kredyt hipoteczny jest odpowiednia wysokość wkładu własnego kredytobiorcy. Spełnienie tego wymogu wiąże się najczęściej z koniecznością akumulowania przez gospodarstwa wieloletnich oszczędności. Potrzeba oszczędzania dotyczy nie tylko okresu poprzedzającego zakup nieruchomości ale także okresu spłaty

kredytu. Posiadanie poduszki finansowej, możliwej do wykorzystania w sytuacjach awaryjnych, jest uznawane przez wielu kredytobiorców za niezbędny element poczucia bezpieczeństwa⁹. W krajach, w których kredyt hipoteczny jest popularną formą finansowania zakupu mieszkania należy w związku z tym spodziewać się większej skłonności do oszczędzania wśród gospodarstw domowych.

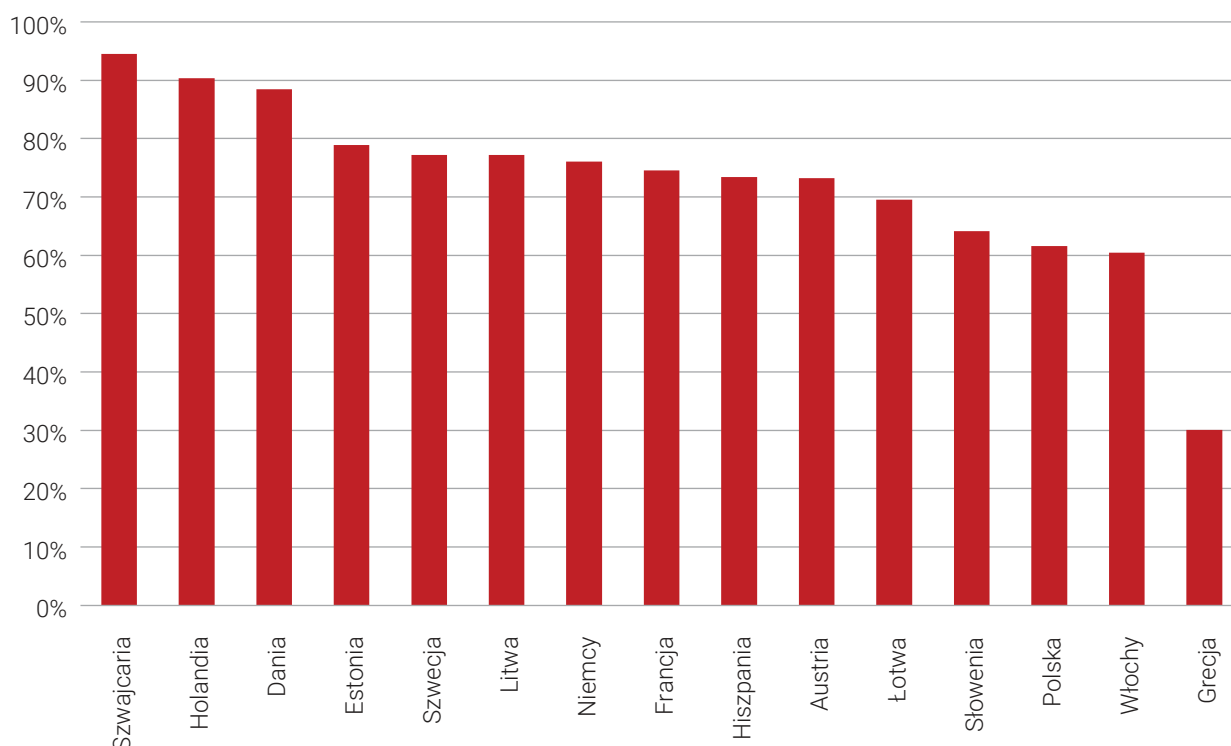
Dotychczasowe badania podkreślają również istotną rolę rozwiniętego rynku finansowania hipotecznego w akumulacji majątku osób fizycznych¹⁰. Dla wielu rodzin kredyt jest jedyną drogą do własności nieruchomości mieszkaniowej. Wydatki z nim związane postrzegane są w kategoriach inwestycji we własny, a nie cudzy majątek, który dodatkowo służyć może dzieciom oraz wnukom. Proces międzypokoleniowej akumulacji majątku sprzyja z kolei ograniczaniu

⁸ Price F., Beckers B., La Cava G., (2019), *The Effect of Mortgage Debt on Consumer Spending: Evidence from Household-level Data*, RBA Research Discussion Papers rdp2019-06, Reserve Bank of Australia.

⁹ OECD (2022), *Financial Literacy in Poland: Relevance, evidence and provision* <https://www.oecd.org/daf/fin/financial-education/financial-literacy-poland> oraz Barembruch A., (2018), *Zarządzanie finansami osobistymi. Teoria i praktyka*, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk, s. 265–268.

¹⁰ Causa O., Woloszko N., Leite D., (2019), *Housing wealth accumulation and wealth distribution: evidence and stylized facts*, OECD Working Paper No 1588, ECO/WKP(2019)58, s. 35.

Rys. 1.5. Udział mieszkaniowych kredytów hipotecznych w zadłużeniu ogółem gospodarstw domowych (2021 r.)



Źródło: OECD, Households' financial assets and liabilities.

występujących w danym systemie nierówności społecznych i ekonomicznych¹¹.

Własność mieszkania, możliwa do uzyskania za pośrednictwem kredytu hipotecznego może nieść także korzyści pozaekonomiczne. W literaturze poświęconej wyborom mieszkaniowym gospodarstw podkreśla się, iż własność często jest źródłem wyższego zadowolenia, wynikającego z poczucia bezpieczeństwa i prywatności jakie zapewnia. Jest także formą podkreślenia statusu społecznego, zwłaszcza w tych kręgach kulturowych, które uznają własność nieruchomości mieszkaniowej za przejaw zaradności życiowej czy sukcesu zawodowego¹².

Rynek finansowania hipotecznego z oczywistych względów wpływa na funkcjonowanie rynku nieruchomości, jednak kierunki i zakres tego oddziały-

wania bywają zróżnicowane. Dostępne kredyty hipoteczne zwiększają aktywność transakcyjną rynku mieszkaniowego, to z kolei w długim horyzoncie wzmacnia jego efektywność informacyjną i alokacyjną. Rynki aktywne transakcyjnie to rynki bardziej płynne zapewniające większe bezpieczeństwo wynikające z możliwości szybkiej sprzedaży aktywów, łatwego dostępu inwestorów do informacji, niższych kosztów transakcyjnych, poprawnej wyceny dóbr¹³. Wyszczególnione cechy wzmacniają zaufanie inwestorów do rynku co przekłada się na skalę podejmowanych przez nich przedsięwzięć.

Stabilny napływ kapitału kredytowego na rynek mieszkaniowy ma także istotne znaczenie dla dynamiki rozwoju sektora budowlanego. Wysoki popyt na nieruchomości jest jedną z podstawowych przesłanek skłaniających deweloperów i firmy budowlane do realizacji kolejnych inwestycji mieszkaniowych¹⁴.

11 Yu S., Cui C., (2021), *Difference in Housing Finance Usage and Its Impact on Housing Wealth Inequality in Urban China*, Land No 10, 1404.

12 Kucharska-Stasiak E., Wieteska-Rosiak B., Miklaszewska A., Żelazowski K., (2020), *Preferencje oraz oczekiwania społeczeństwa polskiego w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz zakresu i jakości usług najmu na rynku krajowym*, SYGN. WIB PAB 16/2020, Warszawa.

13 Gruszczyńska-Brożbar E., (2010), *Płynność jako wyznacznik rozwoju giełdy papierów wartościowych w Warszawie w latach 1996–2008*, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, Rok LXXII – Zeszyt 1, s. 140.

14 Bazilinska O., Panchenko O., (2020), *Mortgage Lending as a Component of Economic Growth*, НАУКОВІ ЗАПИСКИ НАУКМА. Економічні науки, том 5, Випуск 1, s. 4–5.

Efektu zauważalnym jest znacząca poprawa parametrów ilościowych i jakościowych zasobów mieszkaniowych na rynkach lokalnych. Korzystne zmiany dotyczą także infrastruktury towarzyszącej przedsięwzięciom deweloperskim obejmującej m.in. drogi, urządzenia, instalacje oraz sieci kanalizacyjne, wodociągowe, ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne¹⁵.

Identyfikując relacje zachodzące pomiędzy rynkiem kredytowania hipotecznego i rynkiem mieszkaniowym należy podkreślić ich dwukierunkowy charakter. Z jednej strony koniunktura na rynku nieruchomości determinować będzie popyt na kredyt, z drugiej zaś dostępność i skala finansowania hipotecznego kształtować będzie tendencje rozwojowe rynku mieszkaniowego. Przy odpowiednim nadzorze finansowym oraz zachowaniu norm ostrożnościowych kanał kredytów hipotecznych ma prorozwojowy wpływ na sektor mieszkaniowy, a w szerszym kontekście na całą gospodarkę. Natomiast niekontrolowany i nadmierny napływ kapitału prowadzi zazwyczaj do wzrostu liczby inwestycji spekulacyjnych, formowania się baniek cenowych oraz kryzysów przeinwestowania. Głębokie załamania rynku nieruchomości w ramach sprzężenia zwrotnego gwałtownie zwiększają ryzyko sektora bankowego, a w skrajnych przypadkach stanowią realne zagrożenie dla jego stabilności¹⁶.

Nadmierna ekspansja rynków hipotecznych zmienia także społeczno-ekonomiczne postrzeganie nieruchomości mieszkaniowych. W warunkach taniego i łatwo dostępnego kredytu, bogactwa towarzyszących mu innowacyjnych produktów finansowych, mieszkanie coraz częściej pojawia się w kontekście inwestycyjnym niż dobra zaspokajającego potrzeby podstawowe każdego z nas. W ramach postępującego procesu finansjalizacji nieruchomości¹⁷, indukowanego także przez rynek kredytowania hipotecznego „mieszkania odrywają się do pewnego stopnia od swojej funkcji społecznej, stają się wysoce urynkowione i utowarowione, zajmując tym samym ważne miejsce w portfelach inwestycyjnych. Następuje odejście

od wspierania budownictwa komunalnego i dotowanego najmu na rzecz promowania własności opartej na kredycie hipotecznym¹⁸”. Następstwem wzmożonej aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym są często bezprecedensowe wzrosty cen nieruchomości oraz koncentracja zasobu mieszkaniowego w portfelach funduszy. W takich warunkach marzenie o własnym mieszkaniu przestaje być realne dla osób młodych oraz rodzin o niższych dochodach.

1.2. Instytucjonalne uwarunkowania dostępności kredytów mieszkaniowych

Uwarunkowania instytucjonalno-prawne dostępności kredytów mieszkaniowych są wynikiem m.in. działania państwowych organów ustawodawczych i obejmują wszelkie rozwiązania organizacyjno-prawne i instytucjonalne związane z funkcjonowaniem banku centralnego i banków komercyjnych, zewnętrzne dla tych instytucji i ustalane przez organy prawodawcze na poziomie makroekonomicznym. Ważną rolę wśród instytucjonalnych uwarunkowań dostępności kredytów hipotecznych odgrywają m.in. modele przyjętej polityki mieszkaniowej i wykorzystywane w jej ramach instrumenty, polityka pieniężna, polityka kredytowa banków, polityka makroostrożnościowa, a także sytuacja samych kredytodawców.

1.2.1. Model polityki mieszkaniowej i wybrane instrumenty interwencjonizmu publicznego

Od 2017 roku mieszkalnictwo zaliczane jest do europejskich filarów praw socjalnych (EPSR), a w 2020 roku Komisja Europejska (KE) zobowiązała się do włączenia celów zrównoważonego rozwoju ONZ (SDGs) do europejskiego semestru. Zgodnie z celem numer 11.1, należy zapewnić wszystkim obywatelom dostęp do odpowiednich, bezpiecznych i przystępnych cenowo mieszkań¹⁹. Stanowi to szczególnie trudne wyzwanie zwłaszcza dla państw Europy Środkowo-Wschodniej,

15 Sajnog N., (2014), *Infrastruktura techniczna związana z przesyłaniem i dystrybucją mediów oraz towarzyszące jej pasy terenu, Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, Nr II/2/2014, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, s. 467–480.

16 Adelino M., Schoar A., Severino F. (2018), *The Role of Housing and Mortgage Markets in the Financial Crisis*, Annual Review of Financial Economics vol. 10, s. 25–41.

17 Lewicki M., (2014), „Za mała, by sfinansalizować?” Procesy finansjalizacji i polska gospodarka, *Prakseologia* nr 155, s. 125–173.

18 Gadowska-dos Santos D., (2018), *Istota i skala finansjalizacji rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2000–2015*, Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów, Zeszyt Naukowy 165, za: Fernandez R., Aalbers M., (2017), *Housing and Capital in the 21st Century: Realigning Housing Studies and Political Economy*, Housing, Theory and Society No. 34.

19 Czerniak A., Czaplicki M., Makrogulski M., Niedziółka P., (2022), *Dostępność finansowa mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej*, [w:] Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2022, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa, s. 86.



które prowadzą politykę mieszkaniową opartą na modelu rynkowym. Taki model polityki mieszkaniowej jest szczególnie wrażliwy na wahania sytuacji na rynku finansowym. W konsekwencji w momencie zaostreżenia polityki pieniężnej, ograniczeniu ulega możliwość zaciągania nowych kredytów mieszkaniowych i rosną jednocześnie kłopoty z obsługą już udzielonych kredytów²⁰. Istotne oddziaływanie na rynek kredytów hipotecznych, a także na ich dostępność mają instrumenty polityki mieszkaniowej, które równocześnie wpływają na zwiększenie popytu mieszkaniowego. Stosowane instrumenty zwykle oddziałują na zwiększenie dostępności kredytów dla gospodarstw domowych potencjalnie zainteresowanych zakupem mieszkania. W Polsce w ramach polityki mieszkaniowej stosowane były dotychczas następujące instrumenty, które wpływały na zdolność kredytową: ulgi podatkowe dostępne zarówno w przypadku zakupu, jak i budowy mieszkań, dopłaty do kredytów i/lub wkładu własnego w ramach programu „Rodzina na Swoim” oraz „Mieszkanie dla Młodych”, a także kredyt o stałym oprocentowaniu wspomagany przez państwo²¹.

1.2.2. Polityka pieniężna banku centralnego

Polityka pieniężna to działania banku centralnego, które wpływają przede wszystkim na wysokość stóp procentowych w gospodarce. Dzięki temu bank centralny pośrednio wpływa na oprocentowanie kredytów i depozytów. Polityka pieniężna w sposób pośredni oddziałuje zatem na sytuację deweloperów, funduszy inwestujących w mieszkania na wynajem oraz akcję kredytową banków²². Polityka pieniężna wpływa na oprocentowanie kredytów hipotecznych, które gospodarstwa domowe zaciągają na zakup mieszkania. W przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu raty kredytu zależą od stopy procentowej na rynku międzybankowym (reprezentowanej z reguły przez tzw. stawki WIBOR), powiększonej o marżę banku oraz ewentualne inne koszty kredytu. Gdy NBP obniża stopy procentowe, zwykle obniżają się również stawki WIBOR i w konsekwencji spada także wysokość rat kredytu hipotecznego o zmiennym oprocentowaniu. Wraz ze spadkiem oprocen-

towania kredytów maleją również ich raty, dzięki czemu gospodarstwa domowe zachowują więcej środków, które mogą przeznaczyć na konsumpcję. Równocześnie, wskutek niższego oprocentowania kredytów rośnie ich dostępność, a tym samym – przy pozostałych czynnikach niezmiennych – więcej gospodarstw domowych może zaciągnąć taki kredyt i kupić mieszkanie. Analogicznie, przy wzroście stóp procentowych rata kredytu o zmiennym oprocentowaniu rośnie, co zwykle działa ograniczająco na popyt. Wpływ banku centralnego na oprocentowanie kredytów i depozytów dla sektora prywatnego jest pośredni jednak obecna sytuacja sugeruje, że może być on kluczowy. Przy marżach od wielu lat utrzymujących się na ustabilizowanym poziomie, zmiany stóp mają decydujący wpływ na koszty kredytów. Oprocentowanie kredytów i depozytów zależy także od wielu innych czynników, w tym pozostających poza oddziaływaniem banku centralnego, takich jak np. poziom konkurencji w sektorze bankowym, oczekiwaniami dotyczące przyszłej sytuacji gospodarczej, wiarygodność kredytowa pożyczkobiorcy lub przedmiot zabezpieczenia kredytu, wymogi regulacyjne²³.

1.2.3. Polityka kredytowa banków

Zgodnie z definicją polityka kredytowa banku to całokształt założeń odnoszących się do działalności kredytowej. Założenia te najczęściej dotyczą następujących kwestii: rozmiaru akcji kredytowej, głównych odbiorców akcji kredytowej (czyli jakim klientom bank będzie proponował kredyty), struktury portfela kredytowego (jakie rodzaje kredytów będą oferowane, które produkty mają być dominujące w portfelu itp.), warunków, jakie muszą spełnić klienci, by otrzymać kredyt hipoteczny, sposobu i metod oceny zdolności kredytowej klientów, warunków na jakich udzielane są kredyty (np. wysokości marży, prowizji i innych opłat, maksymalnych kwot finansowania i okresów spłaty, stosowanych zabezpieczeń, wysokości wkładu własnego przy kredytach hipotecznych itp.), sposobów monitorowania spłaty kredytów oraz postępowania wobec nierzetelnych kredytobiorców²⁴. Na politykę kredytową banków

20 Tamże, s. 87.

21 Bryx M., Łobejko S., Rudzka I., Chinowski B., (2020), *Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa, s. 12.

22 Czerniak A., Czaplicki M., Makrogulski M., Niedziółka P., (2022), *Dostępność finansowa ... op. cit.*, s.87.

23 Chinowski B., Makrogulski M., (2014), *Wpływ uwarunkowań rynkowych i regulacyjnych na zdolność do zakupu mieszkań*, Wiadomości Statystyczne vol. 59(8), s. 75-90; Rutkowski A., (2016), *Zarządzanie Finansami*, PWE, Warszawa.

24 Rak-Młynarska E., Łapińska H., (2015), *Polityka kredytowa banków a pasywność kredytowa przedsiębiorców w gospodarce pokryzysowej*, Zeszyty Naukowe / Wyższa Szkoła Finansów i Prawa w Bielsku Białej nr 4, s. 30.

komercyjnych wpływa bardzo wiele czynników. Do najważniejszych z nich możemy zaliczyć: wskaźnik płynności i wielkość zgromadzonych depozytów, cele finansowe i ogólną strategię rozwoju działalności, otoczenie makroekonomiczne i koniunkturę gospodarczą.

Warunki udzielania kredytów hipotecznych są jednym z istotnych elementów prowadzonej przez banki polityki kredytowej. Warunki na rynku kredytów hipotecznych są wyznaczane przez poziom oprocentowania kredytów hipotecznych i standardy kredytowe. Na potrzeby niniejszego opracowania wpływ oprocentowania kredytów hipotecznych na dostępność kredytową oraz popyt na kredyty został szerzej omówiony w pkt. 1.3. Na warunki udzielania kredytów wpływ mają m.in. wysokość dochodów kredytobiorców, sytuacja na rynku pracy, uregulowania prawne, tempo rozwoju gospodarczego, poziom konkurencji w sektorze bankowym czy polityka pieniężno-kredytowa banku centralnego.

Dostępność kredytów hipotecznych pogarsza się, gdy oprocentowanie kredytów hipotecznych i standardy kredytowe rosną²⁵. Zmiany standardów udzielania przez banki kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe są negatywnie skorelowane ze zmianami popytu na mieszkaniowe kredyty hipoteczne²⁶. Do warunków udzielania kredytów można zaliczyć m.in.: wymagany minimalny wkład własny, wymagania w zakresie zabezpieczenia kredytu, maksymalny dopuszczalny okres kredytowania, marżę. Obniżenie wymaganego minimalnego udziału własnego, marży oraz wymagań co do wartości zabezpieczenia kredytu zazwyczaj stymuluje popyt na kredyty. Wnioskowana kwota kredytu to również czynnik, który w sposób istotny wpływa na zdolność kredytową. Im wyższa kwota kredytu, tym wyższe ryzyko dla banku, że kredytobiorca nie będzie w stanie jej spłacić. Natomiast wyższy wkład własny, zwiększa szansę na uzyskanie kredytu. Zwykle przy wyższym wkładzie własnym otrzymuje się również korzystniejsze warunki kredytowania. Wydłużenie maksymalnego okresu kredytowania może poprawić dostępność kredytów dla gospodarstw. Z drugiej strony, nadmiernie wydłużony okres kredytowania, przekłada się bezpośrednio na wzrost łącznych kosztów kredytu. Ponadto, im dłuższy okres kredytowania, tym większe ryzyko dla obu stron. Z tego

też względu Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) obliuguje banki do rekomendowania maksymalnego okresu spłaty, który sięga 25 lat²⁷.

Marża kredytu to dla kredytobiorcy jeden z elementów kosztów, natomiast dla banku to zysk z tytułu udzielonego finansowania. Wysokość marży zależy od polityki prowadzonej przez bank, ale także od pozycji negocjacyjnej wnioskodawcy. Im mniejsze ryzyko z perspektywy banku związane z udzieleniem kredytu, tym warunki kredytowe będą bardziej atrakcyjne, również w zakresie kosztów. Wpływ na wysokość marży ma m.in.: wysokość wkładu własnego (im jest on wyższy, tym możliwości negocjacyjne wnioskodawcy w zakresie wysokości marży rosną), dobra zdolność kredytowa wnioskodawcy (wysokie zarobki, brak lub posiadanie niskich zobowiązań finansowych z innych tytułów i dobra dotychczasowa historia kredytowa). Na wysokość marży kredytowej może mieć wpływ także decyzja o skorzystaniu z dodatkowych produktów finansowych oferowanych przez bank (np. wykupienie ubezpieczenia spłaty kredytu, otwarcie rachunku bankowego czy karta kredytowa). Istotne znaczenie ma ponadto historia kredytowa przyszłego kredytobiorcy. Jest ona jednym z elementów branych pod uwagę podczas oceny scoringowej. Zdolność kredytowa nie zostanie oceniona korzystnie, w przypadku braku historii spłaty zobowiązań. W takiej sytuacji bank nie jest w stanie ocenić wiarygodności ani rzetelności potencjalnego dłużnika.

Formuła spłaty kredytu to kolejny istotny czynnik dla dostępności kredytowej. Kredyt hipoteczny można spłacać w ratach stałych lub malejących. Raty stałe mniej obciążają budżety gospodarstw domowych. Natomiast dzięki ratom malejącym koszt kredytu jest niższy. Większą zdolność finansową zapewniają raty stałe zamiast malejących. Bank wylicza bowiem zdolność kredytową na podstawie kwoty pierwszej raty, a ta jest niższa właśnie w przypadku rat stałych²⁸.

25 Dajcamn S., (2020), *Demand for residential mortgage loans and house prices in the euro area*, Economics and Sociology vol. 13(1), s. 40–51.

26 Tamże, s. 40.

27 Czechowska D. I., Lipiński C., Stawska J., Zatoń W., (2022), *Potencjał działalności kredytowej sektora bankowego w obliczu pandemii COVID-19. Perspektywa Credit-Crunch*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.; Czerniak A., Czaplicki M., Makrogulski M., Niedziółka P., (2022), *Dostępność finansowa ...op. cit.*, s.94.

28 Dobosiewicz Z., (2011), *Bankowość*, PWE, Warszawa; Wójciak M., (2007), *Metody oceny ryzyka kredytowego*, PWE, Warszawa; UKNF, (2022), *Stala czy zmienna stopa oprocentowania kredytu mieszkaniowego? Zdecyduj świadomie*, https://www.knf.gov.pl/dla_konsumenta/kampanie_informacyjne/stala_czy_zmienna_stopa_oprocentowania, dostęp na 05.03.2022



W ocenie dostępności kredytów należy dodatkowo wziąć pod uwagę towarzyszące im koszty transakcyjne. Obejmują one m.in. opłaty sądowe, opłatę skarbową, opłaty za wycenę nieruchomości czy ubezpieczenie kredytu²⁹. Zwiększają one łączne obciążenia finansowe, z którymi musi się mierzyć kredytobiorca.

Z badań NBP (2022) wynika, że do zaostrzenia polityki kredytowej skłaniają banki takie czynniki jak pogorszenie się prognoz sytuacji gospodarczej i jakości portfela kredytów mieszkaniowych. Natomiast do łagodzenia polityki kredytowej przyczynia się głównie spadek popytu na kredyty mieszkaniowe i wzrost presji konkurencyjnej, w tym przede wszystkim ze strony innych banków³⁰.

1.2.4. Polityka makroostrożnościowa

Katalog narzędzi polityki makroostrożnościowej jest bardzo zróżnicowany a sama polityka makroostrożnościowa odnosi się do ryzyka systemowego, które przekłada się na ryzyko dla całego sektora finansowego³¹. Działania podejmowane w ramach polityki makroostrożnościowej adresowane są głównie do pożyczkobiorców, w celu ograniczenia nadmiernego przyrostu kredytów o podwyższonym ryzyku³². Wśród kluczowych narzędzi polityki makroostrożnościowej dla kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipoteką możemy wymienić m.in.: wskaźnik relacji kwoty kredytu do wartości kredytowanej nieruchomości (Loan-to-Value – LTV) oraz wysokość zobowiązań kredytobiorcy do jego dochodu (Debt-to-Income – DTI)³³.

Wskaźnik LTV zgodnie z Rekomendacją S to „wskaźnik wyrażający stosunek ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości”. W praktyce oznacza on dopuszczalny przez bank udział kredytu w wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty

zobowiązania. LTV w całym okresie spłaty kredytu ustala zarząd banku biorąc pod uwagę m.in.: rodzaj nieruchomości, okres na jaki umowa kredytowa ma zostać zawarta, rodzaj oprocentowania oraz wartość dodatkowego zabezpieczenia, jeśli takie przewidziano (np. ubezpieczenie spłat). W przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkaniowych wartość wskaźnika LTV w momencie uruchomienia kredytu nie może przekraczać poziomu określonego przepisami czyli: 80% lub 90% ale jedynie w przypadku ustanowienia odpowiedniego zabezpieczenia np. blokady środków na rachunku bankowym czy wykupionego ubezpieczenia³⁴. W odniesieniu do kredytów z opcją „klucz za dług” wartość wskaźnika LTV nie powinna przekraczać 70%. Im wyższy wskaźnik LTV akceptuje bank, tym niższy wkład własny będzie potrzebny do uzyskania finansowania nieruchomości mieszkaniowej. Jednocześnie im wyższy wskaźnik LTV, tym wyższe będą koszty kredytu. Zaostrzenie wymogów LTV skutkuje spadkiem akcji kredytowej³⁵. Podwyższenie wymogów dotyczących LTV powinno prowadzić do osiągnięcia dwóch celów. Po pierwsze – do zatrzymania samonapędzającego się mechanizmu, w którym wzrost wartości udzielanych kredytów stymuluje wzrost cen nieruchomości, co z kolei wymusza na kredytobiorcach zaciąganie wyższych zobowiązań. Po drugie zaś – zmniejsza się ekspozycja banków na kredyty zagrożone. Praktyka pokazuje jednak, że nie zawsze spodziewane efekty są osiągane³⁶.

Wskaźnik DTI to wskaźnik wyrażający stosunek wszystkich zobowiązań finansowych kredytobiorcy do wysokości uzyskiwanych dochodów. Warto podkreślić, że do sumy zobowiązań wlicza się zarówno wydatki związane z już zaciągniętymi pożyczkami, kredytami, jak i alimenty oraz opłaty za media. Przy ubieganiu się o kredyt na zakup nieruchomości bank zwiększa wskazane wydatki o potencjalną comiesięczną ratę kredytową. Ponadto, w przypadku kredytów walutowych, doliczane jest zwyczajowo 20% jako zabezpieczenie na wypadek wahań kursów walut. Jeżeli chodzi o dochody to przy wyliczeniu wskaźnika brana jest pod uwagę ich wartość netto. Zgodnie z Rekomendacją S, wskaźnik DTI powinien wynosić maksymalnie 50% przy uzyskiwaniu przez przyszłego kredytobiorcę dochodów

29 Pielichaty E., (2018), *Znaczenie kosztów transakcyjnych w wycenie kredytów bankowych*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 524, s.114–120.

30 NBP, (2022), *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2022 r.*, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa, październik, s. 8–9.

31 Gaffney E., (2022), *Loan-to-income limits and mortgage lending outcomes*, Central Bank of Ireland No 10, s. 2.

32 Tamże, s. 2.

33 Czerniak A., Czaplicki M., Makrogulski M., Niedziółka P., (2022), *Dostępność finansowa ... op. cit.*, s. 92; Kelly R., McCann F., O'Toole C., (2017), *Credit conditions, macroprudential policy and house prices*, Working Paper Series No 36 / February, ESRB.

34 Tamże, s. 94.

35 Chinowski B., Makrogulski M., (2014), *Wpływ uwarunkowań... op.cit.*, s. 76.

36 Tamże, s. 77.

na poziomie poniżej średniej krajowej lub 65%, jeśli jego dochody netto są wyższe niż przeciętne wynagrodzenie netto³⁷.

Poza przedstawionymi wyżej wskaźnikami na dostępność kredytów hipotecznych wpływ mogą mieć szczegółowe wytyczne nadzoru finansowego w zakresie kalkulacji zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców³⁸. Przykładem takich rozwiązań jest wprowadzone przez KNF w minionym roku zalecenie, by w procesie oceny zdolności kredytowej banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 pkt. proc., a także uwzględniały koszty utrzymania gospodarstwa domowego na poziomie wyższym od minimum socjalnego, z uwzględnieniem zróżnicowania ze względu na miejsce zamieszkania i aktywności zawodowej³⁹.

1.3. Ekonomiczne uwarunkowania dostępności kredytów mieszkaniowych

Do głównych uwarunkowań ekonomicznych dostępności kredytów mieszkaniowych możemy zaliczyć czynniki związane z makrootoczeniem gospodarczym i mikrotożeczeniem kredytodawców i kredytobiorców. Zgodnie z literaturą przedmiotu Fitzpatrick i McQuinn⁴⁰, Nobili i Zollino⁴¹ wśród istotnych czynników ekonomicznych determinujących popyt na kredyty, a także ich dostępność wyróżniają m.in. dynamikę wzrostu gospodarczego i powiązane z nią zmiany dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych, inflację⁴², sytuację na rynku nie-

ruchoomości mieszkaniowych, w tym ceny mieszkań oraz oprocentowanie kredytów mieszkaniowych⁴³. Warto jednak podkreślić, że w badaniach empirycznych weryfikujących istotność czynników ekonomicznych w kształtowaniu dostępności kredytów hipotecznych spektrum uwzględnianych zmiennych objaśniających jest znacząco zróżnicowane.

1.3.1. Tempo wzrostu gospodarczego

Pozytywny związek między wzrostem PKB a zmianami popytu na kredyty hipoteczne potwierdzają badania przeprowadzone przez Dajcamna⁴⁴. Poprawa sytuacji gospodarczej sprzyja wzrostowi zainteresowania inwestycjami mieszkaniowymi ze strony gospodarstw⁴⁵. W warunkach dobrej koniunktury, na rynku pracy obserwowana jest zazwyczaj zwyżka średnich wynagrodzeń oraz spadek bezrobocia. Tendencje te mają korzystny wpływ na sytuację finansową gospodarstw domowych. Znaczenie ma nie tylko poziom dochodów, ale także ich stabilizacja. Ponadto ożywieniu gospodarczemu towarzyszą także niższe stopy procentowe oraz optymizm inwestycyjny. Scenariusz taki zachęta gospodarstwa do poprawy ich sytuacji mieszkaniowej. W efekcie rośnie popyt na kredyty hipoteczne co przy dobrej kondycji finansowej gospodarstw oznacza zwiększenie akcji kredytowej sektora bankowego⁴⁶. Napływ kapitału na rynek mieszkaniowy inicjuje trend wzrostu cen co dodatkowo stymuluje skalę finansowania hipotecznego, która wynika nie tylko z liczby zaciąganych kredytów, ale także z wyższej ich wartości. Boom na rynku mieszkaniowym i rynku hipotecznym wytraca impet wraz z pierwszymi oznakami spowolnienia. Problemy gospodarcze niosą za sobą spadek zatrudnienia i płac co prowadzi do spadku popytu na kredyty mieszkaniowe.

1.3.2. Dochody gospodarstw domowych

Dochód to podstawowy czynnik, który wpływa na dostępność kredytów. Wyższy poziom dochodów z jednej strony skłania gospodarstwa do poprawy

37 KNF, (2013), *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa, czerwiec, s. 9.

38 NBP, (2022), *Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2022 r.*, Departament Stabilności Finansowej, Warszawa, październik, s. 8–9.

39 UKNF, Stanowisko UKNF skierowane do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych ws. działań mających na celu ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego, 7 marca 2022 r.

40 Fitzpatrick T., McQuinn K., (2007), *House prices and mortgage credit: empirical evidence for Ireland*, The Manchester School vol. 75, issue 1, s. 82–103.

41 Nobili A., Zollino F., (2012), *A structural model for the housing and credit markets in Italy*, Temi di discussione (Working papers) No 887 – October, Banca D'Italia, Eurosystem.

42 Ramlan H., Hashim M. L., Saleh N. E., (2018), *Macroeconomic Determinants Of Housing Loan In Malaysia*, [w:] Ahmad N., Rahman N., Esa E., Rauf F., Farhad W. (eds.) *Interdisciplinary Sustainability Perspectives: Engaging Environmental, Cultural, Economic and Social Concerns* vol 44. s. 644.

43 Dajcamn S., (2020), *Demand for...* op. cit., s. 41.

44 Dajcamn S., (2020), *Demand for residential...* op. cit., s. 40.

45 Skikiewicz R., (2014), *Determinanty popytu na usługi bankowe na przykładzie kredytów konsumpcyjnych i mieszkaniowych w latach 2004–2013*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu Nr 353, s. 56.

46 Ramlan H., Hashim M. L., Saleh N. E., (2018), *Macroeconomic Determinants Of Housing Loan ...* op. cit., s. 644.



ich standardu mieszkaniowego z drugiej zwiększa szansę na uzyskanie kredytu hipotecznego. Potwierdzają to m.in. badania przeprowadzone przez Archera, Ling i McGilla⁴⁷ oraz Fitzpatricka i McQuinna⁴⁸. Odmienne hipotezę formułują natomiast Nobili i Zolino⁴⁹, którzy argumentują, że wyższe dochody gospodarstw domowych sprawiają, że kredyty mieszkaniowe są co prawda bardziej dostępne, ale zakup nieruchomości mieszkaniowej staje się mniej zależny od zewnętrznych źródeł finansowania, w związku z czym popyt na kredyty mieszkaniowe spada⁵⁰. Dla banków istotna jest nie tylko wysokość uzyskiwanych dochodów i ich źródła, ale również okres oraz regularność ich uzyskiwania. Oceniając zdolność kredytową, bank zawsze uwzględnia rodzaj źródła dochodów. W przypadku umowy o pracę na czas nieokreślony do kalkulacji zdolności kredytowej kredytodawca przyjmie 100% kwoty uzyskiwanego dochodu. W przypadku umowy terminowej i kontraktu menadżerskiego banki wymagają aby kredytobiorca wykazywał minimalnie 12 miesięcy stażu pracy w danym podmiocie (rzadziej spotyka się wymóg 6 miesięcy stażu pracy), a od pracującego na umowę na czas określony bank może wymagać promesy zatrudnienia bądź ważności umowy przez kolejny rok. W przypadku takich form zatrudnienia instytucja finansowa może obniżyć dochody uwzględniane w badaniu zdolności kredytowej o 20% lub wykonać tzw. badanie stabilności dochodowej. Obliczając zdolność kredytową kredytodawca zwraca uwagę na dochód netto wnioskodawcy. Stanowi on sumę dochodów, która pozostaje do dyspozycji po odjęciu regularnie ponoszonych wydatków. Im większe dochody i mniejsze koszty, tym wyższy dochód netto i większa zdolność kredytowa.

1.3.3. Inflacja

Poziom inflacji jest ujemnie skorelowany z popytem na kredyty oraz kredytową dostępnością mieszkań⁵¹. Inflacja poprzez negatywny wpływ na realną

wartość pieniądza prowadzi do erozji siły nabywczej gospodarstw domowych ale także wymusza wzrost kosztu kapitału. W warunkach wysokiej i niekontrolowanej inflacji skokowo wzrasta oprocentowanie kredytów hipotecznych. Ze względu na rosnące ryzyko sektor bankowy często zaostrza także politykę kredytową, co dodatkowo ogranicza możliwości korzystania gospodarstw z tej formy finansowania. Siła oddziaływania inflacji na dostępność kredytów zależy od wielu czynników w tym od czasu jej utrzymywania się w gospodarce, tempa wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych, modelu bankowości hipotecznej, oferty kredytów o stałym oprocentowaniu.

1.3.4. Sytuacja na rynku mieszkaniowym oraz ceny nieruchomości

Dynamika rozwoju rynku hipotecznego pozostaje w silnym związku z sytuacją na rynku mieszkaniowym. Czynnikiem, który należy wziąć pod uwagę w ocenie zapotrzebowania na kredyt hipoteczny i możliwości jego zaspokojenia jest skala potrzeb mieszkaniowych gospodarstw. W warunkach znacznego deficytu mieszkaniowego, przy sprzyjających uwarunkowaniach makroekonomicznych popyt na finansowanie hipoteczne może być wyjątkowo wysoki. Prowadzi to często do gwałtownego zadłużania się gospodarstw, wzrostu liczby transakcji na rynku mieszkaniowym oraz wzrostu cen nieruchomości. Zmiany cen z kolei wtórnie oddziaływać będą na akcję kredytową sektora bankowego. Kierunek i charakter wpływu nie jest jednak oczywisty. Część badań wskazuje na dodatnie sprzężenie zwrotne między zmianami cen nieruchomości a popytem na kredyt⁵². Rosnące ceny mogą mobilizować gospodarstwa planujące zakup mieszkania do przyspieszenia tej decyzji w obawie przed kontynuacją trendu wzrostowego w efekcie czego zbyt drogie mieszkania przestaną być dla nich dostępne. Na rynku pojawia się w związku z tym popyt przezornościowy, który w części będzie finansowany kredytem hipotecznym. Rosnące ceny nieruchomości mogą dodatkowo stymulować popyt inwestycyjny, który także potrzebuje zewnętrznych źródeł kapitału. W takim scenariuszu liczba podmiotów ubiegających się o kredyt może sukcesywnie rosnąć.

Jednakże zależność pomiędzy cenami nieruchomości mieszkaniowych a dostępnością kredytów może

47 Archer W., Ling C.D., McGill A.G., (1995), *The effect of income and collateral constraints on residential mortgage termination*, Working Paper No. 5180, Cambridge, July.

48 Fitzpatrick T., McQuinn K., (2007), *House prices...op. cit.*, s. 82–103; Skikiewicz R., (2014), *Determinanty popytu ...op. cit.*, s. 56.

49 Nobili A., Zolino F., (2012), *A structural model ...*, op. cit.

50 Dajcamn S., (2020), *Demand for residential... op. cit.*, s. 43.

51 Ramlan H., Hashim M. L., Saleh N. E., (2018), *Macroeconomic Determinants Of Housing Loan ... op. cit.*, s. 644.

52 Dajcamn S., (2020), *Demand for...op. cit.*, s. 40.

zmienić kierunek⁵³. Zbyt wysokie ceny nieruchomości, sprawiają, że mieszkania będą poza zasięgiem finansowym większości gospodarstw⁵⁴. Spadnie zatem zarówno zainteresowanie zakupem nieruchomości, jak i dostępność kredytów mieszkaniowych. Potwierdzeniem tej tezy są badania przeprowadzone przez Chinowskiego i Makrogulskiego, z których wynika, wraz ze wzrostem cen nieruchomości na rynku krajowym oraz wzrostem stóp procentowych w latach 2006–2008 malała zdolność kredytowa Polaków i ich siła nabywcza na rynku mieszkaniowym⁵⁵.

1.3.5. Stopa procentowa i oprocentowanie kredytów

Zmiany stóp procentowych banku centralnego wpływają na oprocentowanie kredytów i depozytów w systemie bankowym, a poprzez to na popyt, koniunkturę gospodarczą i inflację. Co do zasady, podwyższenie stóp procentowych ogranicza popyt w gospodarce i przyczynia się do ograniczenia inflacji, natomiast obniżenie stóp ma odwrotny skutek⁵⁶. Według Maddaloni i Peydró⁵⁷ niska krótkookresowa stopa procentowa przekłada się na złagodzenie warunków kredytowych zarówno dla przedsiębiorstw, jak i gospodarstw domowych. Podkreślają oni, że utrzymujące się przez dłuższy czas niskie stopy procentowe (efekt too low for too long) mogą jednak prowadzić do pogorszenia jakości portfela kredytów a w konsekwencji do wzrostu ryzyka w sektorze bankowym. Tendencje takie miały miejsce w Stanach Zjednoczonych i strefie euro oraz były jedną z głównych przyczyn kryzysu finansowego w 2008 roku.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych to jeden z głównych parametrów mających wpływ na ich dostępność dla gospodarstw domowych. Zbyt wysokie koszty finansowania hipotecznego stanowią podstawową barierę dla kredytobiorców⁵⁸. Na oprocentowanie kredytów hipotecznych składają się dwa elementy⁵⁹: marża kredytu hipotecznego, której wysokość określa bank oraz wskaźnik referencyjny zależny od wysokości stóp procentowych ustalanych przez władze monetarne. Wpływ na oprocentowanie kredytów hipotecznych mają takie czynniki, jak: ocena kredytowa, cena nieruchomości i wysokość kredytu oraz wkład własny, okres na jaki zaciągamy kredyt, rodzaj oprocentowania (stałe lub zmienne), typ kredytu mieszkaniowego.

Co do zasady, kredytobiorcy z wyższą oceną kredytową, z większym wkładem własnym krótszym okresem kredytowania mogą liczyć na niższe oprocentowanie. Przy wyborze kredytu o zmiennej lub stałej stopie procentowej gospodarstwa muszą wziąć pod uwagę nie tylko bieżący poziom oprocentowania ale także ryzyko jego zmiany w przyszłości. Kredyty ze stałą stopą procentową, których nominalny koszt jest zazwyczaj wyższy od produktów z oprocentowaniem zmiennym oferują jednak większe bezpieczeństwo i większą przewidywalność kosztów ich obsługi.

1.4. Społeczno-demograficzne uwarunkowania dostępności kredytów mieszkaniowych

Popyt poszczególnych gospodarstw domowych na kredyt hipoteczny jak i możliwości jego uzyskania uzależnione są od ich cech społeczno-demograficznych.⁶⁰ Obejmują one m.in. takie charakterystyki, jak wiek i stan cywilny kredytobiorcy, jego wykształcenie, liczba osób w gospodarstwie domowym⁶¹. Istotne znaczenie tych determinant potwierdzone zostało w badaniach przeprowadzonych przez Bramleya⁶²,

53 Aguko J., (2012), *Analysis of the factors influencing mortgage financing in Kenya: A case of Housing Finance Company of Kenya*, University of Kenya.

54 Antczak-Stępiak A., Kucharska-Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K., (2022), *Możliwości nabywcze gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym w perspektywie wieloletniej. Ujęcie międzynarodowe*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa, listopad 2022.

55 Chinowski B., Makrogulski M., (2014), *Wpływ uwarunkowań ...op. cit.*, s. 85.

56 Szelągowska A., (2006), *Stopy procentowe a rynek kredytów hipotecznych w Polsce*, [w:] Bednarczyk J.L. (red.), *Stopy procentowe a gospodarka: dylematy Unii Gospodarczej i Walutowej*, Wydawnictwo Instytutu Technologii i Eksploatacji – Państwowego Instytutu Badawczego, Radom, s. 329.

57 Maddaloni A., Peydro L.J., (2011), *Bank Risk-taking, Securitization, Supervision, and Low Interest Rates: Evidence from the Euro-area and the U.S. Lending Standards*, *The Review of Financial Studies* vol. 24 no 6.

58 Mankiw G.N., (2006), *Reflections on the trade deficit and fiscal policy*, *Journal of Policy Modelling* vol. 28, s. 679–682.

59 Paczóska A., (2008), *Rynek kredytów... op. cit.*, s. 262

60 Skikiewicz R., (2014), *Determinanty popytu...op. cit.*, s. 6.

61 Dajcamn S., (2020), *Demand for residential ...op. cit.*, s. 40.

62 Bramley G., (2011), *Affordability Criteria For Mortgage Lending: Household Panel Survey Evidence and Emerging Regulations in the UK*, Paper presented at EMF-ENHR Seminar on Housing and Mortgage Markets, Brussels, 30th -31st of March.



Rataj⁶³ czy Bryxa i współ.⁶⁴. Czynniki te mają wpływ chociażby na poziom i stabilność dochodów gospodarstwa domowego, perspektywę czasową ich osiągania, skalę i strukturę ponoszonych wydatków czy wiarygodność finansową.

1.4.1. Wiek kredytobiorcy

W przypadku ubiegania się o kredyt hipoteczny banki określają zarówno minimalny, jak i maksymalny wiek kredytobiorcy. Minimalny wiek kredytobiorcy wynika najczęściej z kwestii prawnych. W Polsce pełną zdolność do czynności prawnych nabywa osoba, która ukończy 18 rok życia. Od tego momentu może zaciągać zobowiązania finansowe także w formie kredytu hipotecznego. W praktyce ma to miejsce stosunkowo rzadko, ponieważ aby go otrzymać, niezbędne jest spełnienie szeregu innych wymogów takich, jak wkład własny, stabilna sytuacja finansowa, stałe zatrudnienie. Każdy bank ustala natomiast górną granicę wiekową kredytobiorcy, który może ubiegać się o kredyt hipoteczny. Wiek kredytobiorcy w chwili podpisania umowy ma duże znaczenie, głównie ze względu na ryzyko kredytowe dla banku. Większość banków w Polsce, za maksymalny wiek w momencie zakończenia spłaty kredytu hipotecznego uznaje 70–75 lat. Oznacza to, że nie ma większego problemu, aby otrzymać kredyt hipoteczny po 40. roku życia. Niektóre z banków, jako maksymalny wiek kredytobiorcy w momencie zakończenia spłaty kredytu przyjmują 80 lat. W takich przypadkach możliwe jest uzyskanie kredytu hipotecznego po 50. roku życia. Zdolność kredytowa osób po 40. lub 50. roku życia będzie znacznie niższa, jeśli zakończenie spłaty kredytu przypadnie na okres emerytury. W jeszcze trudniejszej sytuacji są kobiety, które ze względu na niższy wiek emerytalny oraz zazwyczaj niższe świadczenia mają mniejszą zdolność kredytową niż mężczyźni. Wiek kredytobiorców liczony na dzień składania wniosku o kredyt hipoteczny ma kluczowe znaczenie w kontekście oferowanych przez bank warunków i samej zdolności kredytowej. Wiek może być ograniczeniem w zakresie wyboru długiego okresu kredytowania,

a co za tym idzie – pośrednio wpłynąć na zdolność kredytową. Jak wynika z badań przeprowadzonych przez ECB⁶⁵ w ujęciu międzynarodowym występuje wyraźne zróżnicowanie w strukturze wiekowej osób zaciągających nowe kredyty mieszkaniowe. Najwięcej osób w wieku 40 lat i powyżej zaciągało kredyt hipoteczny w Słowenii. W pozostałych państwach europejskich średni przeciętny wiek zaciągającego kredyt po raz pierwszy nie przekraczał 40 lat. Różnice między krajami mogą wynikać z ograniczonej podaży mieszkań, ograniczonego dostępu do kredytów hipotecznych dla młodych gospodarstw domowych o relatywnie niskich dochodach oraz tak, jak w przypadku Niemiec z dobrze rozwiniętego rynku najmu⁶⁶. Brak dostępności finansowej mieszkań wśród młodych ludzi oraz brak możliwości ich utrzymania generuje problem gniazdownictwa, który ujawnia się głównie w dużych miastach krajów UE⁶⁷.

1.4.2. Stan cywilny kredytobiorcy

Dla banku stan cywilny klienta, który ubiega się o kredyt hipoteczny jest szczególnie istotny. Nawet jeżeli dochody singla są wyższe od łącznych dochodów rodziny i ma on niższe wydatki, w razie utraty pracy może nie być w stanie spłacać kredytu hipotecznego. Jeżeli w rodzinie jeden z małżonków straci pracę, pozostaje jeszcze pracujący partner. Stan cywilny jest zatem ważnym elementem wpływającym na ryzyko kredytowe. Małżeństwa są przez to postrzegane jako stabilniejsi kredytobiorcy, a więc otrzymują nieco wyższą ocenę scoringową⁶⁸. Potwierdza to struktura krajowych kredytobiorców, z której wynika, że większość kredytów jest zaciągana przez osoby pozostające w związku małżeńskim⁶⁹.

1.4.3. Wykształcenie kredytobiorcy

Banki wychodzą z założenia, że osoby z wyższym wykształceniem mają większe szanse na stabilizację sytuacji zawodowej oraz wyższe dochody. Dlatego im wyższy poziom wykształcenia, tym łatwiej uzyskać

63 Rataj Z., (2018), *Luki dochodowe w systemie pomocy mieszkaniowej dla niezamożnych gospodarstw domowych w Polsce. Wnioski z badań krajowych*, Folia Oeconomica Acta Universitatis Lodziensis vol. 4(336), s. 87–102.

64 Bryx M., Łobejko S., Rudzka I., (2021), *Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce – I półrocze 2020*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa, kwiecień 2021, s. 30.

65 ECB, (2009), *Housing finance ...op. cit.*, s. 23–24.

66 Tamże, s. 23–24.

67 Antczak-Stępnik A., Kucharska-Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., (2022), *Możliwości nabywcze ... op. cit.*, s. 89.

68 Karwowska M., (2014), *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*, Journal of Finance and Financial Law vol. 2, s. 38–54.

69 UKNF, (2016), *Raport o sytuacji banków w 2015 r.*, Warszawa, s. 112.



kredyt. Prawie $\frac{3}{4}$ kredytów hipotecznych w Polsce zaciągają osoby z wyższym wykształceniem. Kredytobiorców z wykształceniem średnim jest znacznie mniej, choć ta grupa jest w polskim społeczeństwie najliczniejsza. Potwierdza to także struktura kredytobiorców z ostatnich kilkunastu lat. Jej charakterystyczną cechą była dominacja osób z wykształceniem wyższym lub niepełnym wyższym⁷⁰.

1.4.4. Liczba osób w gospodarstwie domowym

Istotną kwestią jest również liczba osób w gospodarstwie domowym. Znaczenie ma liczba osób

będących na utrzymaniu kredytobiorcy. Każda kolejna osoba generuje dodatkowe koszty, przyczyniając się tym samym do obniżenia kwoty środków, które mogą być przeznaczone na spłatę zobowiązań. Dla uzyskania zdolności kredytowej istotne są średnie koszty utrzymania gospodarstwa domowego obliczane na podstawie wskaźników GUS w zależności od jego wielkości. Z analiz przedstawionych przez Bryxa i współ.⁷¹ wynika, że najwyższe kwoty kredytów są dostępne dla gospodarstw dwuosobowych, gdzie obie osoby pracują, a najniższe kwoty kredytów są możliwe do uzyskania przez gospodarstwa jedno-, cztero- i pięcioosobowe.

70 Tamże, s. 112.

71 Bryx M., Łobejko S., Rudzka I., (2021), *Dostępność mieszkań ... op. cit.*, s. 30.

2. Rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce



2.1. Etapy rozwoju krajowego rynku kredytów hipotecznych

Ze względu na założenia ustrojowe Polski Ludowej brak było podstaw do rozwoju finansowania kredytem hipotecznym rynku mieszkaniowego na zasadach rynkowych. Ze środków finansowych, administrowanych przez podmioty publiczne, korzystały na zasadach uprzywilejowanych przede wszystkim spółdzielnie mieszkaniowe. Początek transformacji systemu polityczno-gospodarczego w Polsce w końcu lat 80. spowodował konieczność zasadniczych zmian prawa gospodarczego i cywilnego. Reforma PRL-owskiego systemu kredytów mieszkaniowych została zapoczątkowana wydaniem ustawy z 28 grudnia 1989 roku o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Ustawa z 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych [Dz.U. z 1989 r., Nr 74, poz. 440]). Ustawa ta uchyliła wcześniejsze przywileje jednostek gospodarki społecznej (preferencje w zakresie dostępu do kredytów, wysokości ich oprocentowania i warunków spłaty). Typowa stała się zmienna stopa oprocentowania kredytów mieszkaniowych, co w warunkach ówczesnej wysokiej inflacji powodowało zastój na rynku kredytowym. Państwo wycofało się z roli podstawowego finansującego budownictwo mieszkaniowe.

Ogromnym obciążeniem stały się kredyty udzielone we wcześniejszym okresie oraz zobowiązania, przede wszystkim odnoszące się do premii gwarancyjnych. Aby unormować sytuację wydano szereg aktów normatywnych, które miały zapewnić kredytobiorcom (kredyty zaciągnięte do 31 grudnia 1989 roku) pomoc ze środków budżetowych w spłacie należnego bankom oprocentowania, a w następnych latach wręcz umarzające część kredytów. Państwo starało się też wywiązać z zobowiązań w stosunku do posiadaczy książeczek mieszkaniowych, wypłaty z tytułu premii gwarancyjnych były istotną częścią wydatków mieszkaniowych budżetu.

Szczegóły ówczesnych rozwiązań można znaleźć chociażby w Rozporządzeniu RM z dnia 1 października 1991 roku w sprawie zasad i trybu wykupienia należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych. Wprowadziło ono długoterminowy kredyt dla osób fizycznych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, zabezpieczony hipotecznie. Kredyt ten mógł sfinansować wykup mieszkania zbudowanego za kredyt średnioterminowy lub z innych środków (zaczął działać 1 czerwca 1992 roku).

Wysokość maksymalna kredytu wynosiła 47-krotność miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy, na inwestycje mieszkaniowe realizowane były na podstawie umów kredytowych zawartych do 31 grudnia 1989 roku i do wysokości 36-krotności miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy na pozostałe inwestycje mieszkaniowe. Kredytobiorcy spłacali kredyt wraz z odsetkami w wysokości nie mniejszej niż 25% dochodów ich gospodarstw domowych, a pozostałą część wykupywał budżet państwa.

Próby rozwoju nowoczesnego rynku kredytowego, nieobciążonego starymi długami, opierały się na wsparciu instytucji zagranicznych m.in. Banku Światowego, USAID, Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju oraz US Enterprise Fund⁷². Jedną z form kredytowania był kredyt z Funduszu Hipotecznego⁷³. Środki Funduszu przeznaczone były na kredyty dla różnych podmiotów, m.in. deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych, ale także na kredyty dla klientów indywidualnych. Popyt jednak był niewielki, co wynikało z wysokiego kosztu finansowania i skomplikowanych procedur. Jak wynika z danych NIK do sierpnia 1996 roku wydatkowano mniej niż 5% środków FH, natomiast ponoszono koszty obsługi długu.

W odniesieniu do starych długów i pomocy na rzecz kredytobiorców, od 1995 roku państwo realizowało jedynie swoje zobowiązania w stosunku do wcześniej zawartych umów. W tej sytuacji PKO Bank Polski uruchomił 10 sierpnia 1995 roku własny kredyt na cele mieszkaniowe z odroczoną spłatą części należności banku (tzw. kredyt Alicja). Sięgał maksymalnie 20-krotności miesięcznego dochodu brutto kredytobiorcy oraz maksimum 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego. Specyficzną

72 Łaszek J., (2003), *Rynek kredytów hipotecznych – wielkość i tendencje rozwoju w Polsce*, [w:] *Rynek nieruchomości i kredyty hipoteczne w krajach Unii Europejskiej, Norwegii oraz w Polsce*, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Zeszyt Hipoteczny 17.

73 Już w 1990 r. powołano zespół roboczy rządu i ekspertów zagranicznych, który zajął się określeniem kierunków finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce. W 1992 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przekazał założenia programowe w dokumencie *Polityka finansowania budownictwa mieszkaniowego Bankowi Światowemu* i na podstawie zawartych porozumień udzielono wsparcia finansowego w postaci kredytów. Stroną administracyjną zajął się Bud-Bank SA, zarządzał specjalnie powołanym Funduszem Hipotecznym. Wkład kredytowy podmiotów zagranicznych wyniósł 292 mln USD, po dodaniu środków zapewnianych przez stronę polską, cała kwota miała wynosić 425 mln USD, w rzeczywistości zamknęła się w 277 mln USD (NIK, (1997), *Informacja o wynikach kontroli funkcjonowania Funduszu Hipotecznego oraz dysponowanie środkami pomocowymi, tzw. gruntami związanymi z obsługą tego Funduszu*, Warszawa, s. 5).

cechą tego kredytu była spłata w początkowym okresie w zasadzie jedynie części odsetek, a ta niespłacona część podlegała kapitalizacji. Wg szacunków banku, zasada stałego wzrostu rat spłaty oraz przewidywany spadek stopy inflacji, miały spowodować, że kredyty wraz z odsetkami powinny być spłacone w okresie 13–18 lat, w zależności od kwoty zaciągniętego kredytu.

Również w 1995 roku uchwalono ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, która wprowadziła nowe formy gromadzenia oszczędności i udzielania kredytów na cele mieszkaniowe oraz stworzyła podstawy do rozwoju Towarzystw Budownictwa Społecznego. Ustawa dała podstawy do stworzenia systemu kas mieszkaniowych, które miały stać się powszechnym sposobem na finansowanie inwestycji mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe, za pomocą tzw. kredytu kontraktowego. Na imiennych rachunkach oszczędnościowych gromadzono środki na cele mieszkaniowe, nie były one jednak oprocentowane na zasadach rynkowych, tylko w niższej wysokości. Uzyskiwano jednak prawo do ulgi podatkowej, na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Minimalny okres oszczędzania wynosił 36 miesięcy, z wyjątkiem posiadaczy książeczek mieszkaniowych PKO BP, dla których wynosił minimum 24 miesiące. Okres oszczędzania mógł być dłuższy. Po umówionym okresie klient mógł ubiegać się o kredyt w wysokości 150% zgromadzonego wkładu powiększonego o naliczone odsetki. Kredyt był nisko oprocentowany, ale stopą ok. dwukrotnie wyższą niż stopa oprocentowania oszczędności. Celem kredytu mogło być wyłącznie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy.

Inną instytucją, która miała zdynamizować aktywność kredytowania hipotecznego miał być system banków hipotecznych. Podstawy formalne zostały stworzone w ustawie z 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Ustawa określa m.in. zasady tworzenia, organizacji i działania banków hipotecznych. Szczególną cechą tych podmiotów był sposób gromadzenia środków, które miały pochodzić z emisji i sprzedaży listów zastawnych. Banki hipoteczne miały finansować dwie sfery – rynek nieruchomości (hipoteczne listy zastawne) i inwestycje publiczne (publiczne listy zastawne). Uważano, że banki hipoteczne będą istotnym źródłem kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych, upowszechnią kredyty mieszkaniowe.

Kolejną formą finansowania rynku mieszkaniowego miały stać się kasy oszczędnościowo-budowlane, przewidziane ustawą z 5 czerwca 1997 roku o kasach oszczędnościowo-budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe. Osoba fizyczna oszczędzająca środki w kasie miała mieć prawo do premii mieszkaniowej oraz możliwość uzyskania kredytu mieszkaniowego. Premia udzielana miała być corocznie z budżetu państwa w wysokości 30% zgromadzonych w danym roku wkładów i powiększać kwotę oszczędności zgromadzonych na rachunku danego podmiotu.

W 1996 roku w Banku Gospodarstwa Krajowego został utworzony Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. Jego celem była realizacja zadań polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a w założeniu miał udzielać kredytów określonym podmiotom na budownictwo mieszkaniowe na wynajem o regulowanych czynszach. Początkowo oferta Krajowego Funduszu Mieszkaniowego była przeznaczona przede wszystkim dla Towarzystw Budownictwa Społecznego (umożliwiono ich tworzenie w 1995 roku), spółdzielni realizujących budownictwo mieszkaniowe o umiarkowanym czynszu w przypadku realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla budownictwa społecznego. Natomiast z czasem grupę tę poszerzono o spółdzielnie mieszkaniowe budujące mieszkania lokatorskie na wynajem. KFM oferował długoterminowe kredyty preferencyjne tzn. udzielane na ponad 30 lat, nisko oprocentowane (50% stopy redyskontowej weksli NBP, jednak nie niższe niż 4,5%) Udzielane były do 70% wysokości kosztów inwestycji, natomiast ich spłatę pokrywały wpływy z czynszów. 31 maja 2009 roku KFM został zlikwidowany. W okresie swojego istnienia KFM udzielił 1719 kredytów na kwotę 6644 mln zł.

W latach 90. problemy z finansowaniem zakupów i budowy mieszkań oraz domów związane były przede wszystkim z wysokim kosztem kredytu oraz jego niewielką dostępnością. Koszt ten był pochodną wysokiej inflacji i braku stabilizacji gospodarczej. Główni kreatorzy podaży nowego zasobu mieszkaniowego w PRL – spółdzielnie mieszkaniowe – musiały się w większości wycofać ze względu na brak finansowania na zasadach uprzywilejowanych. Podmioty te nie były w stanie działać w pełni na zasadach rynkowych. Ówczesne kredyty na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i deweloperów, określane jako kredyty realizacyjne lub budowlane, udzielane były typowo na okres do 2 lat, spłacane jednorazowo po zakończeniu inwestycji. Brak było przedstawicieli

strony podaŹowej nowego zasobu o charakterze instytucjonalnym i systemowym. Pozostali na rynku ci, którzy z pomocą własnych środków i poŹyczek prywatnych, najczęściej wewnątrzrodzinnych budo- wali w systemie gospodarczym.

Potencjalni nabywcy mieszkan – gospodarstwa domowe, chcące zaspokoi potrzeby mieszkaniowe przez nabycie własności, zaczęły byc oceniane wg zdolności kredytowej liczonej w warunkach gospodarki rynkowej. W wypadku długoterminowych kredytów hipotecznych ze względu na wysoki poziom inflacji często wykorzystywano podwojne indeksowa- ne (DIM) z kapitalizacj części naliczonych odsetek⁷⁴.

Co istotne, polski rynek kredytów hipotecznych za- czł si rozwijac w otoczeniu, w którym nie istniał skuteczny system rejestracji i windykacji długów, a nominalne i realne stopy procentowe były wyso- kie. Pomimo szybkiego rozwoju gospodarczego, dynamicznego napływu inwestycji mieszkaniowych, wzrostu dochodów ludności i nadpłynności sektora bankowego popyt na kredyty mieszkaniowe nie był wysoki⁷⁵. Banki nie były zainteresowane zwiększe- niem finansowania rynku nieruchomości ze wzglę- du na problemy z ustanowieniem zabezpieczenia – hipoteki, jak i na trudności w egzekucji naleŹnoci zabezpieczonych w ten sposób, ponadto inwestycje w rzadowe papiery wartościowe były bardzo opa- calne⁷⁶. Po usunięciu z systemu prawnego uprzywi- lejowanej hipoteki ustawowej (ulatwienia dotyczyły egzekucji naleŹnoci publiczno-prawnych, m.in. po- datków, naleŹnoci na rzecz ZUS), poprawie funkcjo- nowania systemu wieczysto-księgowego i zmniejsze- niu rentowności obligacji banki rozwinęły akcj kredytową. Ponadto, znaczenie miały takie czynniki jak: procesy prywatyzacyjne w sektorze bankowym, postępująca stabilizacja gospodarcza, spadek real-

nych i nominalnych stóp procentowych oraz rosnące dochody i optymizm konsumentów.

Skal przekształceń strukturalnych obrazują dane: w 1991 roku kredyty mieszkaniowe w Polsce były warte 2,8 mld PLN, osoby prywatne były zadu- Źone na 0,1 mld PLN, a podmioty gospodarcze na 2,7 mld PLN (dane NBP). W 2000 roku proporcje te były juŹ zupełnie inne – wartość kredytów miesz- kaniowych wzrosła do 15,9 mld PLN, na podmioty prywatne przypadało 9,5 mld PLN, a podmioty go- spodarcze 6,3 mld PLN. W międzyczasie doszło do wielu zmian na poziomie zarówno uwarunkowai gospodarczych, jak i instytucjonalnych, wykształciły się nowe regulacje i zasady.

Nie wszystkie nowe instytucje i zmiany regulacyj- ne przynosiły oczekiwane i poŹdane efekty, kasy oszczędnościowo-budowlane nigdy nie powstały w Polsce, regulacja prawna została wyciszona kilka lat po jej ustanowieniu ze względu na spodziewane koszty budŹetowe. Banki hipoteczne nie były licz- ne, nie koncentrowały swojej działalności na rynku mieszkaniowym. Banki chroniły się przed ryzykiem stosując stosunkowo wysokie marŹe zysku i niskie wskaźniki LtV – w latach 1996–1999 marŹe banko- we osigny 7–9 pkt. proc., a LtV wahały się od 30% do 70%⁷⁷. Ponadto, spadek stóp procentowych i wy- ciszenie ulgi podatkowej spowodowały stopniowe wyganienie aktywności kas mieszkaniowych. Sza- cowano, Źe w całym okresie swego funkcjonowania w Polsce przystąpiło do nich ok. 90 tys. osb⁷⁸.

Wzrost popularności kredytów hipotecznych by wprost uzaleŹniony od zdolności kredytowej poten- cjalnych kredytobiorców, aby poprawic ten wskaźnik korzystano m.in. z kredytów walutowych. Pocza- kowo nie dostrzegano problemu, gospodarstwa do- mowe zaciągały kredyt tańszy w obsłudze i mogły wykazac wyŹsz zdolność kredytową, a banki zara- biały na wyŹszych marŹach i spreadzie walutowym. Jednak wraz ze wzrostem wartości kredytów wa- lutowych nadzór bankowy zaczął coraz wyraŹniej wskazywac niebezpieczstwo ryzyka kursowego i wynikające z niego konsekwencje. Ograniczeniu dynamiki przyrostu kredytów walutowych miało są- Źyc wprowadzenie w marcu 2006 roku Rekomenda-

74 Dual Index Mortgage suŹy poprawie pozycji kredytodawców i zmniejszaniu bieżących obciŹe kredytobiorców poprzez indeksowanie zaduŹenia wskaŹnikiem wzrostu cen oraz indeksowanie wielkości spłat wskaŹnikiem wzrostu dochodów gospodarstw domowych. Następuje odroczenie części spłat i kapitalizacja części zaległych odsetek oraz narastanie nominalnego zaduŹenia wraz z sukcesywnym obniŹaniem realnego zaduŹenia względem płac (szerzej: Brzeski W. J., (1995), *Kredyt hipoteczny w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju*, [w:] *Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa, s. 62).

75 Raczk A., (2002), *MoŹliwoci finansowania mieszkalnictwa przez sektor bankowy*, Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica nr 161, s. 267–276.

76 O znaczeniu tych utrudniei świadczy zawartość publikacji Zeszyt Hipoteczny (2000), *Bariery systemowe i prawne finansowania budownictwa kredytem hipotecznym w Polsce*, Fundacja Na Rzecz Rozwoju Kredytu Hipotecznego, Warszawa.

77 Łaszek J., (2004), *Bankowy system finansowania nieruchomości mieszkaniowych dla indywidualnych nabywców*, Finansowanie Nieruchomości nr 1.

78 Gowka G., (2010), *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Szkoła Głowna Handlowa w Warszawie, Warszawa, s. 122.

cji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie⁷⁹. Zawierała m.in. następujące wymagania jakościowe dotyczące kredytów walutowych: • wyższy wymóg w zakresie zdolności kredytowej, • obowiązek przeprowadzania testów warunków skrajnych przynajmniej raz w roku, • jednolity standard informacyjny dla klientów przy udzielaniu kredytów walutowych, • dywersyfikację źródeł finansowania. Zastosowanie nowych zasad spowodowało wzrost dynamiki udzielania kredytów złotych w 2007 roku, a ich całkowity udział w portfelu kredytów mieszkaniowych wzrósł z nieco ponad 35% do blisko 45%. Ponadto, wprowadzone ograniczenia o charakterze ilościowym w ramach rachunku adekwatności kapitałowej⁸⁰ spowodowały wzrost wymogu kapitałowego w przypadku większości kredytów w walutach obcych. Natomiast ze względu na podwyższenie oprocentowania kredytów, które nastąpiło w 2007 roku, wzrósł dysparytet stóp procentowych i ponownie zwiększyło się zainteresowanie kredytami denominowanymi we franku szwajcarskim, przy jednoczesnym zmniejszeniu zainteresowania kredytami złotowymi.

Ze względu na bardzo szybko rosnące ceny nieruchomości mieszkaniowych potencjalni kredytobiorcy starali się zwiększyć swoją zdolność kredytową poprzez wydłużanie okresu kredytowania, nawet na okres powyżej 30 lat. W końcu 2005 roku kredytów tego typu było 13,7 tys., a w końcu 2007 roku ich liczba wzrosła do 76,6 tys. Udzielano także kredytów na okres powyżej 40 lat, w końcu 2007 roku było ich 7 tys. Rynek kredytów mieszkaniowych był silniej skoncentrowany niż inne segmenty rynku bankowego. Na grupę dziesięciu najaktywniejszych banków (na czele był PKO BP) przypadało blisko 90% wszystkich umów kredytowych (na pięć banków – liderów przypadało blisko 70%).

Wobec takiej sytuacji na rynku kredytów hipotecznych w grudniu 2008 roku KNF podjęła uchwałę wprowadzającą Rekomendację S II81. Starano się niejako ostrzec kredytobiorców przed możliwymi konsekwencjami zmian kursów walutowych, wpro-

wadzano m.in. obowiązek informowania przez banki klientów o spreadzie walutowym i jego konsekwencjach.

Globalny kryzys finansowy spowodował zmniejszenie dynamiki przyrostu nowych kredytów, ale spadki cen nieruchomości mieszkaniowych, zachęcały do zakupów. Sektor bankowy na przełomie 2008/2009 roku zaostrzył politykę kredytową (wzrosły marże, podwyższono wymagany wkład własny, wzrosły dodatkowe opłaty związane z udzieleniem i obsługą kredytu, skrócono maksymalny okres kredytowania i podwyższono wymagania dotyczące zabezpieczeń). W 2009 roku, pomimo niepewności co dalszego rozwoju sytuacji gospodarczej, zacieśnienia polityki kredytowej przez banki, w dalszym ciągu wzrastała liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych. Należy też podkreślić, że globalny kryzys finansowy nie dotknął polskiej gospodarki tak silnie, jak w innych państwach UE.

Rekomendacja S spowodowała zmniejszenie liczby nowych kredytów walutowych, ale w strukturze udzielonych kredytów stanowiły one ponad połowę, co oznaczało ryzyko zarówno dla sektora bankowego, jak i gospodarstw domowych. W kolejnych miesiącach, ze względu na znaczny wzrost popytu na rynku mieszkaniowym, stabilizację sytuacji gospodarczej, konkurencję w sektorze bankowym, zaczęto ponownie udzielać kredytów denominowanych w walutach obcych. Poszczególne banki nie przestrzegały zaleceń KNF. W lutym 2010 roku uchwalono Rekomendację T dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem detalicznych ekspozycji kredytowych⁸². Był to wyraźny sygnał konieczności zaostrzenia zasad udzielania kredytów, natomiast ze względu na formę dobrych praktyk, Rekomendacja jedynie mogła zalecać pewne zasady działania. Zmiany kursu walutowego w 2010 roku po raz kolejny znalazły odbicie w liczbie i wartości kredytów mieszkaniowych, należy zauważyć, że rozmiar tej akcji kredytowej był znacząco mniejszy niż w poprzednich latach.

Rynek kredytów mieszkaniowych w PLN rozwijał się ówczesznie dzięki programowi „Rodzina na Swoim”, ogółem do końca 2010 roku udzielono blisko 90 tys. tych kredytów na łączną kwotę ponad 15 mld zł. Wsparcie kredytobiorców w obsłudze odsetek trwa-

79 Rekomendacje, wydawane na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy – Prawo bankowe, są zbiorem dobrych praktyk w obszarze bankowych procedur wewnętrznych. https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_2006_77984.pdf

80 Uchwała nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13 marca 2007 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka.

81 https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_127276_Rekomendacja%20S%20II_a_9532.pdf

82 https://www.esrb.europa.eu/mpa/cbmd/shared/pdf/Poland/2013-12-11_Polish_Recommendation_T.pdf?3416286b130efdb66432071df9bc4504

ło 8 lat, po tym okresie kredytobiorcy musieli samodzielnie obsługiwać spłatę rat kredytu.

Wprowadzone obostrzenia dotyczące maksymalnej wysokości udzielanych kredytów nie były respektowane przez wszystkie banki i w efekcie wzrosła liczba kredytów z LtV powyżej 80% (stanowiły 43% nowo udzielanych kredytów, natomiast aż 17% nowych kredytów miało LtV przekraczające 100%). Pomimo odmiennych zaleceń, wydłużano okres kredytowania, ponieważ pozwalało to na uzyskanie wyższej zdolności kredytowej przez kredytobiorców.

Obawy instytucji nadzoru potęgowane były sytuacją na rynku, w 2011 roku wzrosła liczba kredytobiorców mających problem z obsługą zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych, a kredyty walutowe stanowiły ponad 60% portfela kredytów mieszkaniowych.

Już w styczniu 2011 roku znowelizowano Rekomendację S ze względu na bezpośrednie zagrożenia wynikające z braku długookresowych doświadczeń uczestników rynku nieruchomości w Polsce, trudności w oszacowaniu szkodowości portfela kredytów hipotecznych oraz niskiej skuteczności dochodzenia roszczeń przez banki. Ponadto, podkreślono niewystarczającą jakość wewnętrznych regulacji banków w zakresie kontroli ryzyka ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości, w tym w szczególności dotyczących bieżącego ich monitorowania czy ustalania limitów, niedopasowanie pomiędzy strukturą terminową pasywów a strukturą terminową aktywów (finansowanie długoterminowych aktywów krótkoterminowymi pasywami), ograniczony zakres procedur posiadanych przez banki dotyczących monitorowania wartości i jakości zabezpieczeń, a ponadto nieuregulowane kwestie własności wielu nieruchomości oraz brak wypracowanych standardów w zakresie aspektów socjalnych związanych z egzekucją należności oraz z realizacją zabezpieczenia. Szczegółowo w Rekomendacji zalecono przy dokonywaniu oceny zdolności kredytowej, przy przewidywanym okresie spłaty dłuższym niż 25 lat, branie pod uwagę okresu spłaty 25 lat. W sytuacji, gdy okres spłaty wykraczałby poza wiek uprawniający do nabycia uprawnień emerytalnych, bank powinien uwzględnić w ocenie zdolności kredytowej prawdopodobną zmianę poziomu dochodów kredytobiorcy po nabyciu uprawnień emerytalnych. Ponadto, w przypadku kredytów walutowych finansujących nieruchomości oraz zabezpieczonych hipotecznie maksymalny poziom wydatków związanych z obsługą zobowiązań kre-

dytowych w stosunku do średnich dochodów netto osiągniętych przez osoby zobowiązane do spłaty zadłużenia, nie powinien być wyższy niż 42%.

W 2012 roku czynniki nie związane z polityką sektora bankowego wywołały zmniejszenie aktywności na rynku mieszkaniowym, co spowodowało zmniejszenie dynamiki wzrostu kredytów mieszkaniowych. Potencjalni kredytobiorcy oczekiwali spadków cen, a zmiana warunków programu „Rodzina na Swoim” zmniejszyła jego popularność. W strukturze nowych kredytów dominowały kredyty w PLN. W dalszym ciągu kredyty o LtV przekraczającym 80% stanowiły wysoki udział – ok. 50%. Pomimo wprowadzonych wcześniej zaleceń, wydłużano też okresy kredytowania (kredyty na okres 25 lat i dłuższe stanowiły około 65% nowo udzielonych kredytów).

W 2013 roku niski poziom stóp procentowych, stabilizacja cen na rynku mieszkaniowym, poprawa koniunktury gospodarczej były bodźcami dla wzrostu popytu mieszkaniowego, co przełożyło się na zdynamizowanie akcji kredytowej. Jednocześnie, należy zauważyć, że bez znaczącego zwiększenia podaży na rynku mieszkaniowym skutkowało to wzrostem cen nieruchomości i w dalszej konsekwencji utrzymywaniem ryzykownych warunków kredytowania, w szczególności w kontekście przyszłych możliwych zmian poziomu stóp procentowych i wartości nieruchomości. UKNF zauważył, że część banków przyjmowała do wyliczania zdolności kredytowej, koszty utrzymania na poziomie minimum socjalnego lub niższym). Udział kredytów zagrożonych, które były zabezpieczone na nieruchomości mieszkalnej był niski, aczkolwiek wyższy niż w poprzednich latach, natomiast liczbowo było to ponad 50 tys. kredytów (37,5 tys. kredytów mieszkaniowych, 12,6 tys. innych kredytów, które były zabezpieczone na nieruchomości mieszkalnej). Wyrazem ówczesnego poziomu optymizmu było to, że zmieniono niektóre zapisy Rekomendacji T, które były krytykowane przez banki jako zbyt restrykcyjne.

Znowelizowano także Rekomendację S. Jednym z celów wprowadzonych zapisów było przygotowanie podstaw do rozwoju rynku instrumentów dłużnych opartych na jednorodnych portfelach kredytów mieszkaniowych. Niezbędne stało się więc tworzenie wystandaryzowanych portfeli kredytowych o wysokiej jakości i szacowalnym ryzyku, a banki powinny zachowywać dyscyplinę utrzymania odpowiednich parametrów kredytów. Jednak poważnym problemem było to, że banki nie stosowały zasad odnoszących się do ryzyka systemowego wynika-

jącego z ich działalności, uwzględniały własne krótkoterminowe cele, a nie cele całego sektora bankowego i gospodarki. Presja konkurencji powodowała, że banki stosujące bardziej ostrożne zasady były na gorszej pozycji niż banki akceptujące istotnie wyższy poziom ryzyka.

W końcu 2014 roku udział kredytów walutowych w portfelu kredytów mieszkaniowych wynosił 46,5%, po raz pierwszy od lat miały więc przewagę kredyty w PLN. W dalszym ciągu kredyty ze wskaźnikiem LtV przekraczającym 80% oraz nadmiernie wydłużonymi okresami kredytowania miały znaczący udział w puli kredytów (619,8 tys. kredytów z LtV powyżej 80%, w tym 236,4 tys. kredytów z LtV powyżej 100%). W 2015 roku, pomimo zaleceń KNF i Rekomendacji S, w dalszym ciągu w sektorze bankowym obserwowano nieprawidłowości odnoszące się do niedoszacowania ryzyka stopy procentowej, akceptowania przy wyliczaniu zdolności kredytowej zaniżonych kosztów utrzymania oraz nadmiernego wydłużania okresu kredytowania (spłata kredytu w okresie emerytury kredytobiorcy, a nawet gdy jego wiek przekraczał przeciętną długość życia). Bardzo niskie stopy procentowe połączone z możliwością uwzględniania przy wyliczaniu zdolności kredytowej maksymalnie 30 lat, wskazywanie przez potencjalnego kredytobiorcę nierealnych (znacząco zaniżonych) kosztów utrzymania (za zgodą banków) doprowadziły do bardzo silnego wzrostu zdolności kredytowej. Brak znaczącego wzrostu podaży na rynku mieszkaniowym przy dodatkowym popycie generowanym przez podmioty, które traktowały nieruchomości mieszkaniową jak inwestycję oznaczał wzrost cen. Te uwarunkowania wpłynęły na zdolność do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niższych dochodach (szczególnie w dużych miastach), mieszkania zaczęły być mniej dostępne z perspektywy dochodów uzyskiwanych przez te podmioty. Popyt w określonej grupie docelowej był też generowany poprzez oddziaływanie programu „Mieszkanie dla Młodych”.

W celu poprawy sytuacji gospodarstw domowych, które miały problem z opłacaniem kredytów mieszkaniowych, w październiku 2015 roku uchwalono ustawę o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy (tytuł został później zmodyfikowany, Dz.U. z 2019 r., poz. 2138). Pozwoliła ona na ubieganie się o przyznanie zwrotnego wsparcia finansowego osobom fizycznym zobowiązanym do spłaty kredytu mieszkaniowego, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej. Źródłem finan-

sowania wsparcia stał się Fundusz Wsparcia Kredytobiorców. Początkowo w swoim zasobie miał 600 mln PLN (zgodnie z przepisami kwartalnie składki płacone przez banki na fundusz powinny być powiązane z liczbą hipotek z zaległościami dłuższymi niż 90 dni).

W 2016 roku rynek kredytów mieszkaniowych rozwijał się w stabilny sposób, pomimo wdrożenia w życie zaleceń co do uwzględniania realnych kosztów utrzymania przy wyliczaniu zdolności kredytowej i podniesienia marż. Decydujące znaczenie miał niski poziom stóp procentowych, nieatrakcyjność innych form inwestowania, wysoki poziom optymizmu konsumentów ze względu na poprawę stanu rynku pracy i niewielki wzrost cen mieszkań. Pozytywny wpływ miał także program „Mieszkanie dla Młodych”. Struktura walutowa portfela kredytowego powoli zmieniała się, w końcu roku udział kredytów walutowych wyniósł 41,4%.

Ze względu na wcześniejsze nieprzestrzeganie zaleceń nadzorczych przez niektóre banki, KNF wydała im indywidualne zalecenia, które częściowo zostały wdrożone w życie. Jednym z generalnych rozwiązań promowanych przez KNF był rozwój oferty kredytów o stałej stopie procentowej. Nie było ono jednak popularne, w końcu 2016 roku w portfelach banków było zaledwie 4,2 tys. takich kredytów, które stanowiły 0,2% ogólnej liczby i 0,2% ogólnej wartości kredytów. W dalszym ciągu duży udział miały kredyty o wskaźniku LtV powyżej 80%, było to 615,5 tys. kredytów, w tym 206,7 tys. kredytów z LtV powyżej 100%. Oznacza to, że 30,3% udzielonych kredytów stanowiących 47,3% ich łącznej wartości charakteryzowało się wysokim wskaźnikiem LtV.

Udział procentowy kredytów zagrożonych zmienił się bardzo niewiele (w portfelach banków komercyjnych było 37,8 tys. kredytów zagrożonych mieszkaniowych, z czego 20,9 tys. stanowiły kredyty złotowe, a 16,8 tys. kredyty walutowe – po uwzględnieniu ich ewentualnego przewalutowania, dodatkowo 17,5 tys. to kredyty hipoteczne zagrożone, zabezpieczone dzięki nieruchomości mieszkaniowej). W portfelu kredytowym były także kredyty w trakcie restrukturyzacji – 24 tys. kredytów o wartości 9,1 mld zł oraz w trakcie „wakacji kredytowych” – 31,7 tys. kredytów o wartości 7,6 mld zł.

W lutym 2014 roku Parlament Europejski i Rada wydały dyrektywę 2014/17/UE. Była ona konsekwencją kryzysu finansowego z 2008 roku i potrzeby ochrony konsumentów zaciągających kredyty hipoteczne,

w tym ujednolicenia kosztów kredytów hipotecznych w państwach Unii Europejskiej. W 2017 roku, aby wprowadzić w życie regulacje dyrektywy unijnej, została uchwalona ustawa o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami z 23 marca 2017 roku. Przede wszystkim uregulowała zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, a także określiła prawa i obowiązki stron. Przepisy stosuje się do umów o kredyt hipoteczny udzielany konsumentowi. Ustawa szczegółowo określiła zasady informowania kredytobiorcy o kosztach zaciągnięcia zobowiązania i rzetelnej informacji kredytowej już na etapie reklamy o kredycie hipotecznym. Kredytodawca został zobowiązany do przedstawienia konsumentowi oferty kredytu hipotecznego jako samodzielnego produktu bez dodatkowego ubezpieczenia, obowiązku założenia rachunku bankowego czy karty kredytowej. Proces udzielania kredytu został sformalizowany poprzez dodanie konkretnych ram czasowych. Ustawa o kredycie hipotecznym zagwarantowała także kredytobiorcy prawo do wcześniejszej spłaty długu oraz określa tryb postępowania banku w razie kłopotów finansowych klienta i trudności z jego spłatą.

W 2017 roku oddziaływanie niskich stóp procentowych i atrakcyjność inwestycyjna nieruchomości znajdowały odbicie w akcji kredytowej. Wzrost popytu na rynku mieszkaniowym, przy niewielkim wzroście podaży, wywołał kolejny skok cen. Udział kredytów walutowych zmniejszył się do 34,3%, co było wynikiem bardzo niewielkiej liczby nowych kredytów walutowych oraz umocnienia się polskiej waluty.

Na skutek wzrostu cen nieruchomości i umocnienia się złotówki silnie zmalała liczba kredytów mieszkaniowych ze wskaźnikiem LtV powyżej 100% – liczba o ponad 30%, a wartość o ponad 40%. Było to 135,6 tys. kredytów (6,5% ogólnej liczby kredytów) o wartości 47,9 mld zł (12,6% ogólnej wartości kredytów). Ta tendencja, aczkolwiek nie aż tak silnie, była także widoczna w grupie kredytów ze wskaźnikiem LtV powyżej 80%. W końcu 2017 roku było ich 376,6 tys. (18,0% ogólnej liczby) o wartości 92,5 mld zł (24,3% ogólnej wartości).

W dalszym ciągu kredyty mieszkaniowe charakteryzowały się wysoką jakością, udział zagrożonych kredytów stanowił jedynie 2,8%. W portfelach banków było 53,9 tys. kredytów zagrożonych o wartości 14,2 mld zł, które były zabezpieczone na nieruchomości mieszkalnej. Z tego 38,6 tys. to zagrożone kredyty mieszkaniowe (o wartości 10,7 mld zł), 22,6 tys. stanowiły kredyty złotowe (o wartości 4,7 mld zł), a 16,1

tys. kredyty walutowe (o wartości 6 mld zł). W końcu 2017 roku było 22,3 tys. kredytów (o wartości 6,8 mld zł), które były objęte restrukturyzacją. Stanowiło to odpowiednio 1,1% ogólnej liczby oraz 1,8% ogólnej wartości portfela kredytowego. Restrukturyzacja polegała najczęściej na zawieszeniu spłaty rat lub wydłużeniu okresu spłaty.

W 2018 roku silny popyt na rynku mieszkaniowym powodował wzrost cen, zwiększenie aktywności budowlanej, optymizm konsumentów, skłaniał inwestorów do zakupów. Pomimo osłabienia złotówki dalej poprawiała się struktura walutowa portfeli kredytów mieszkaniowych, udział kredytów walutowych wynosił 31,6% pod względem wartości, 25,4% pod względem liczby. Dalej także poprawiała się struktura portfela kredytowego wyrażana wskaźnikiem LtV. Przede wszystkim spadła liczba kredytów z przedziału od 80 do 100% LtV, było ich 306,9 tys. (14% liczby wszystkich kredytów) o wartości 79 mld PLN (19,4% wartości wszystkich kredytów). Liczba kredytów ze wskaźnikiem LtV powyżej 100% zmalała w niewielkim stopniu – do 133,3 tys. (dawało im to udział 6,1%), a wartość ich wzrosła do 49,6 mld PLN (udział 12,2%). Udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych był niewielki – 1,7% liczby kredytów i 2,5 % ich wartości (odpowiednio 37,1 tys. kredytów zagrożonych o łącznej wartości 10,3 mld zł).

W grudniu 2019 roku wydano kolejną nowelizację Rekomendacji S⁸³. Przyczyną zmiany było wsparcie instytucjonalne banków udzielających kredytów zabezpieczonych hipotecznie o stałej lub okresowo stałej stopie procentowej. Rekomendacja podkreślała, że banki powinny umożliwiać klientom zmianę zasad oprocentowania w ramach już zawartych umów kredytowych z zabezpieczeniem hipotecznym ze zmiennej na stałą lub okresowo stałą stopą procentową. Znowelizowana Rekomendacja mówiła także o zasadzie „klucz za dług”, nie narzucała jej, a jedynie określała zasady, na jakich pojawia się zwolnienie ze zobowiązania wobec banku z tytułu zaciągnięcia kredytu zabezpieczonego hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości.

Rok 2020 przyniósł zmiany uwarunkowań społeczno-gospodarczych na niewyobrażalną wcześniej skalę, lockdown wywołany pandemią zmienił spo-

83 https://dziennikurzedowy.knf.gov.pl/DU_KNF/2019/39/akt.pdf

sób życia, ograniczył działalność gospodarczą, dramatycznie zweryfikował priorytety. Jednym ze skutków zaistniałych warunków były trudności z obsługą zobowiązań kredytowych. Aby wspomóc zarówno przedsiębiorstwa, jak i gospodarstwa domowe m.in. wprowadzono moratoria kredytowe. Wynikały one z różnych podstaw prawnych – po pierwsze w kwietniu 2020 roku European Banking Authority, opublikowała „Wytyczne dotyczące ustawowych i pozaustawowych moratoriów na spłaty kredytów, stosowanych w obliczu kryzysu wywołanego przez COVID-19” wskazujące, jakie kryteria muszą spełniać moratoria, które zostały lub miały być przyznane przez banki przed dniem 30 czerwca 2020 roku. Nazwano taką pomoc pozaustawowymi wakacjami kredytowymi, które miały za zadanie wspierać w wypadku krótkotrwałych trudności z płynnością finansową spowodowanych ograniczoną lub zawieszoną działalnością przedsiębiorstw i osób fizycznych w związku z epidemią COVID-19. Następnie swoje wskazówki wydał Związek Banków Polskich w postaci „Stanowiska banków w zakresie ujednolicenia zasad oferowania narzędzi pomocowych dla klientów sektora bankowego”, a Urząd Komisji Nadzoru Finansowego je notyfikował. Po drugie w czerwcu 2020 roku weszła w życie ustawa o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz.U. 2020, poz. 1086) tzw. Tarcza Antykryzysowa 4.0., tę pomoc nazwano ustawowymi wakacjami kredytowymi.

W 2020 roku w zakresie przedsiębiorstw związanych z nieruchomością, działalność gospodarcza związana z obsługą rynku nieruchomości została objęta moratoriami na kwotę 1,5 mld zł, a budownictwo na kwotę 0,8 mld PLN.

Ponadto, w 2020 roku zaczęto coraz poważniej traktować roszczenia kredytobiorców z walutowymi kredytami mieszkaniowymi. Wynikało to z faktu, że TSUE wydał orzeczenie z 3 października 2019 roku w sprawie C-260/18, która dotyczyła konsekwencji prawnych nieuczciwych klauzul walutowych w umowach o kredyt hipoteczny indeksowany do waluty obcej. Skutkiem sentencji tego orzeczenia była konieczność zawiązywania rezerw, obciążających wynik finansowy banków. Nowych kredytów walutowych na cele mieszkaniowe w zasadzie nie udzielano, ale pozostały te, które przyznano wcześniej. Jakość portfela w grupie kredytów w PLN i walutowych różniła się – kredyty o wartości LTV poniżej

80% stanowiły 85,9% portfela złotych kredytów mieszkaniowych i 60,0% walutowych kredytów mieszkaniowych (udział wg wartości bilansowej brutto). Kredytów o LTV powyżej 100% wśród kredytów złotych było jedynie 1,8%, ale aż 23,5% wśród walutowych kredytów mieszkaniowych. Jako wyjście z trudnej sytuacji, kredytobiorcom walutowym proponowano przewalutowanie. Skorzystało z niego 8,2 tys. podmiotów. W grudniu 2020 roku Przewodniczący KNF przedstawił propozycję ugód w zakresie przewalutowania kredytów hipotecznych w CHF, stanowiącą alternatywę dla postępowania sądowego. Niektóre banki proponowały własne procedury. Pomimo pandemii, gospodarstwa domowe w dalszym ciągu zgłaszały zamiar zaciągania kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, ale banki były bardziej ostrożne w podejmowaniu pozytywnych decyzji.

W 2021 roku nasiliły się działania w sprawie walutowych kredytów mieszkaniowych, kredytobiorcy coraz chętniej inicjowali spory sądowe, liczba kredytów objętych nimi wzrosła o blisko 40 tys., a wartość przedmiotu sporu sumowała się dla tych postępowań kwotą 13,2 mld PLN. Oznaczało to konieczność zwiększenia poziomu rezerw na ryzyko prawne związane z portfelem mieszkaniowych kredytów walutowych. Ich wartość wzrosła o 17,7 mld PLN i osiągnęła kwotę 23,3 mld PLN. W ramach rezerw na ryzyko prawne, 6 mld PLN przeznaczono na ugody z kredytobiorcami. W 2021 roku przewalutowano 17,2 tys. kredytów z walutowych na złote, ich wartość bilansowa brutto na koniec roku wynosiła 4,2 mld PLN.

W dalszym ciągu wyraźne były różnice między kredytami w PLN i walutowymi w odniesieniu do jakości portfela. W tym pierwszym wypadku 88,6% to kredyty o LTV poniżej 80%, w odniesieniu do kredytów walutowych to 66,2%. Jedynie 1,5% kredytów mieszkaniowych w PLN miało LTV powyżej 100%, ale 19,1% walutowych kredytów. Kredyty złote stanowiły 79,7%, a kredyty frankowe – 16,0% wartości bilansowej brutto portfela kredytów mieszkaniowych.

Akcja kredytowa rozwijała się dynamicznie, znacząco wzrosła liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych. Pomimo wsparcia instytucji nadzoru, kredyty mieszkaniowe oprocentowane tymczasowo stałą stopą procentową nie miały istotnego znaczenia w skali akcji kredytowej. Udział kredytów o tymczasowo stałym oprocentowaniu w łącznej wartości nominalnej udzielonych kredytów w 2021 roku wynosił 5,7%.

Rok 2022 przyniósł kolejne wydarzenia zaburzające wcześniejsze uwarunkowania społeczno-gospodarcze. Wojna bardzo blisko polskiej granicy wywołała falę nowych zjawisk i problemów. Ogromny napływ uchodźców wywołał konieczność wygospodarowania miejsc noclegowych, spodziewane wzrosty cen, przede wszystkim nośników energetycznych wywoływały obawy o stabilność rozwoju gospodarczego Polski. Znacząca część pracowników sektora budowlanego, obywateli Ukrainy, wróciła do własnego kraju. Wysoki wskaźnik inflacji spowodował podniesienie stóp procentowych i spodziewano się kontynuacji tego działania. 7 marca 2022 roku UKNF wydał „Stanowisko UKNF skierowane do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych ws. działań mających na celu ograniczenie poziomu ryzyka kredytowego”. Rekomendacja S z 2019 roku została w nim wskazana jako podstawa działań, co więcej podkreślono, że aktualne uwarunkowania na rynku kredytów hipotecznych oraz dotychczasowe stosowanie zasad Rekomendacji S przez banki (wybiórcze i niepełne) skutkują zaleceniem, aby w procesie oceny zdolności kredytowej wszystkie banki przyjmowały minimalną zmianę poziomu stopy procentowej o 5 pkt. proc. Dodatkowo odniesiono się także do wysokości kosztów życia, analizowanych na potrzeby oceny zdolności kredytowej. Wskazano konieczność brania pod uwagę kosztów utrzymania gospodarstwa domowego na poziomie wyższym od minimum socjalnego, uwzględniania różnicowania ze względu na miejsce zamieszkania i rodzaj aktywności zawodowej. Znaczące podniesienie kosztów obsługi kredytów, w tym mieszkaniowych spowodowało także reakcją organów państwa. Uchwalono ustawę z dnia 7 lipca 2022 roku o finansowaniu społeczno-gospodarczym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Umożliwiła ona wykorzystanie wakacji kredytowych w wypadku jednej umowy kredytowej zawartej w PLN, o ile jej celem było nabycie nieruchomości przeznaczonej na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy, umowa została zawarta przed 1 lipca 2022 roku, a okres kredytowania zakończy się co najmniej po upływie 6 miesięcy od tej daty. Ustawa przyznała maksymalnie 8 miesięcy bez spłaty rat kredytowych, termin spłaty rat został przedłużony bez dodatkowych odsetek. Ponadto, ustawa zajęła się problemem wskaźnika WIBOR jako podstawy do określania oprocentowania kredytu. Komisja Nadzoru Finansowego powołała zespół o nazwie Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych. Wypracował on zasady stosowania nowego wskaźnika WIRON, który ma wejść do powszechnego użycia w 2025 roku.

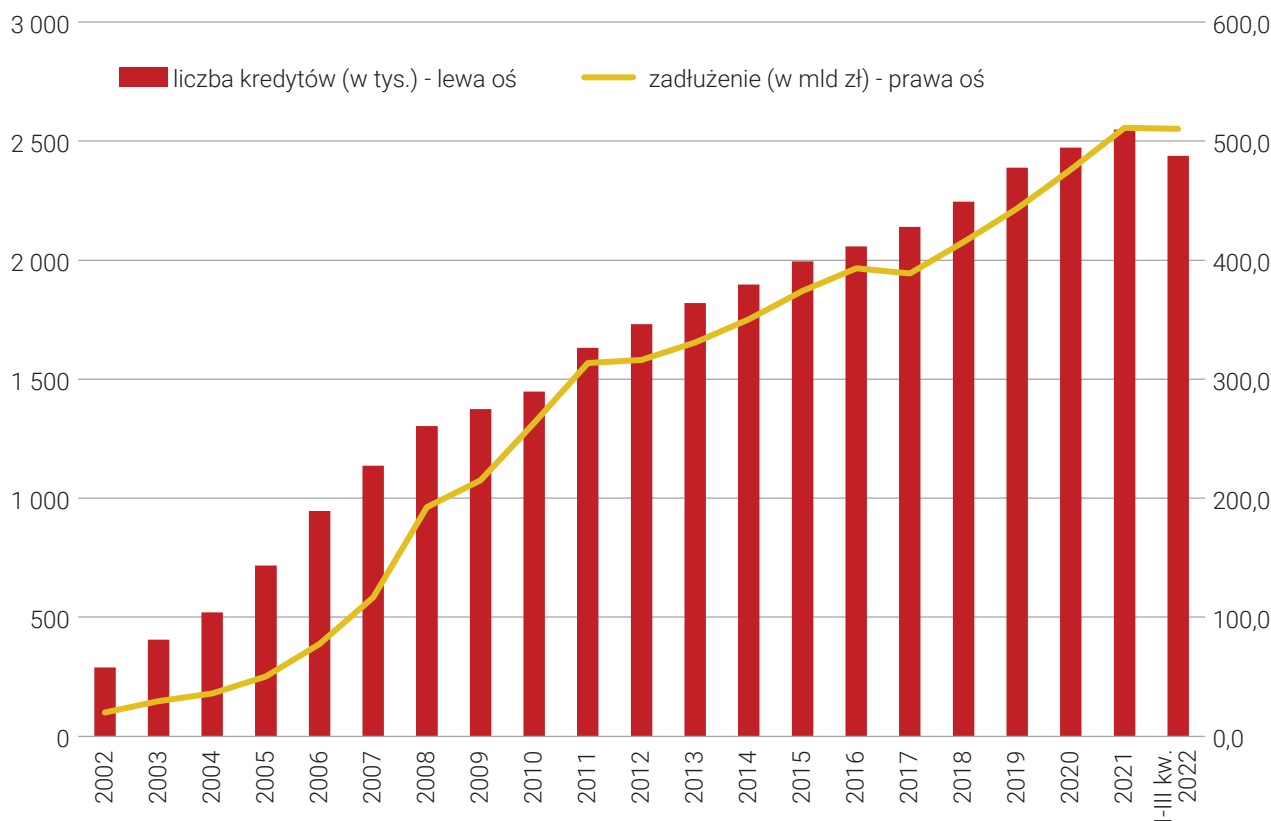
Ze względu na koszty kredytów hipotecznych i zmiany w zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców bardzo zmniejszyła się w 2022 roku liczba zawieranych umów kredytów mieszkaniowych. Obawiając się dalszego spowolnienia zakupów, deweloperzy ograniczali rozpoczynane inwestycje, jednocześnie apelując do sektora bankowego o poluzowanie istniejących restrykcji. W odpowiedzi 7 lutego 2023 roku UKNF wydał „Stanowisko skierowane do Prezesów Zarządów Banków oraz Dyrektorów oddziałów instytucji kredytowych ws. oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów oprocentowanych zmienną i okresowo stałą stopą procentową”. Przypomniawszy w nim, że najniższy minimalny poziom bufora tj. 2,5 pkt. proc. powinien mieć zastosowanie dla kredytów opartych na tymczasowo stałej stopie procentowej. Wyższy poziom bufora, adekwatny do sytuacji powinien mieć zastosowanie do kredytów mieszkaniowych ze zmienną stopą procentową. Jednocześnie UKNF wskazał, że osłabienie koniunktury gospodarczej oraz okres podwyższonej inflacji, który prawdopodobnie będzie trwał, powinny być brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji kredytowych.

2.2. Dynamika rozwoju rynku hipotecznego w latach 2000–2022

Rynek hipoteczny w Polsce charakteryzuje się dynamicznym rozwojem od początku XXI wieku. Liczba czynnych kredytów mieszkaniowych w latach 2002–2021 sukcesywnie przyrastała z poziomu 289,7 tys. do 2,5 mln (zob. rys. 2.1, lewa oś), co daje średnioroczne tempo na poziomie 12%. Największą dynamikę przyrostu w tej sferze zanotowano w latach 2002–2007. W tym okresie liczba czynnych umów przyrastała średniorocznie o ok. 31%. Poza tym okresem dwucyfrowe tempo wzrostu liczby kredytów mieszkaniowych zanotowano jeszcze w 2008 (14,7%) i 2011 roku (12,6%). W drugiej dekadzie XXI wieku tempo wzrostu wyraźnie spadło. Pomiędzy 2011 a 2021 rokiem dynamika ta kształtowała się na poziomie 4,6% średniorocznie. W pierwszych trzech kwartałach 2022 roku zanotowano spadek liczby czynnych umów o 4,3% w porównaniu do wartości z końca roku poprzedniego do 2,44 mln. Przy założeniu, że na jedno gospodarstwo domowe przypada jeden kredyt mieszkaniowy oznaczałoby to, że z tego rodzaju finansowania korzysta niemal co piąte⁸⁴ (19,4%) gospodarstwo domowe w Polsce.

84 Liczba gospodarstw domowych w Polsce wg wyników NSP2021 wynosi 12 535,8 tys. za: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>.

Rys. 2.1. Liczba czynnych umów i zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

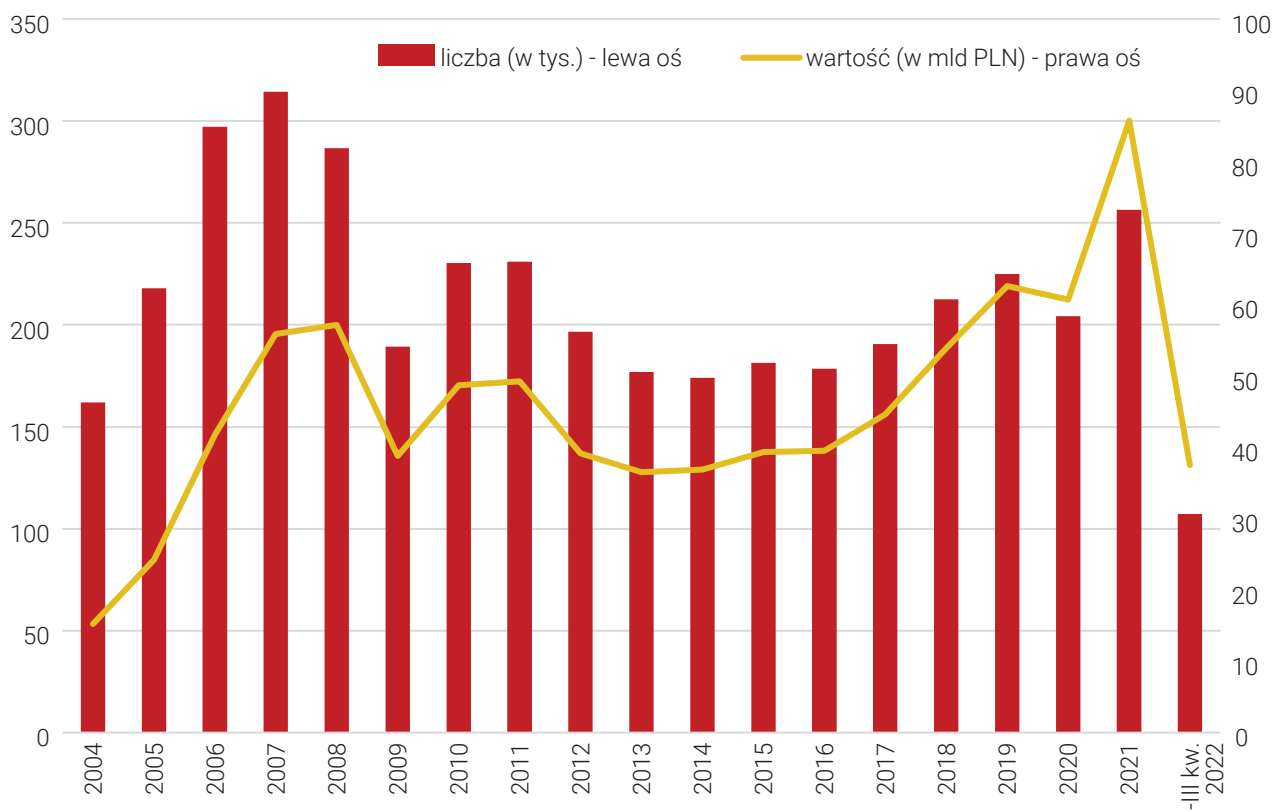


Źródło: Raport AMRON-SARFIN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2009, 4/2021, 3/2022.

W przyjętym okresie analizy wartość zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych przyrosła dwudziestopięciokrotnie (por. rys. 2.1, prawa oś). Wolumen zobowiązań w tej sferze opiewał na 20 mld zł w 2002 roku, natomiast dwie dekady później przekroczył poziom 510 mld zł. Średnioroczne tempo wzrostu do 2021 roku wyniosło 18,6%. Podobnie jak w przypadku liczby kredytów, największa dynamika przyrostu wolumenu zadłużenia notowana była na początku okresu analizy. W latach 2002–2008 średnioroczne tempo wzrostu osiągnęło wartość 45,8%. Do tak dynamicznego wzrostu przyczyniło się m.in. obniżenie przeciętnego oprocentowania kredytów, które pomiędzy rokiem 2002 a 2009 roku spadło blisko o połowę, z ok. 12% do średniego poziomu poniżej 6% (por. rys. 2.4). Podczas gdy największa roczna zmiana liczby czynnych umów zanotowana została w 2005 roku (wzrost o 37,6%), najwyższą roczną stopę wzrostu w przypadku zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych odnotowano w 2008 roku (przyrost o 65%). W kolejnych latach dynamika tego zjawiska wyraźnie osłabła. Dwucyfrowe tempo wzrostu zadłużenia utrzymywało się jeszcze do 2011 roku. W latach 2009–2011 średnioroczne tempo wzrostu ukształtowało się na

poziomie 17%. Najwolniej zadłużenie w tytułu kredytów mieszkaniowych przyrastało w 2012 roku, zaledwie o 0,8% w stosunku do roku poprzedniego. Od stycznia 2011 roku rozpoczęła się fala podwyżek stóp procentowych NBP, która przełożyła się na wzrost oprocentowania kredytów. Stopa referencyjna NBP na początku 2011 roku wynosiła 3,5%, co było jej najniższym poziomem od momentu jej ustanowienia. Po serii obejmującej pięć podwyżek, od maja 2012 roku wskaźnik ten osiągnął wartość 4,75%. Dwukrotnie w okresie analizy notowano ponadto spadki wolumenu zadłużenia, w 2017 i 2022 roku. W 2017 roku wolumen ten skurczył się o 1,2% w stosunku do roku poprzedniego, natomiast dane dla trzech kwartałów roku 2022 pokazują spadek o 0,2% w porównaniu z końcem roku 2021.

W latach 2004–2021 udzielano przeciętnie 218 tys. nowych kredytów rocznie. W tym okresie liczba nowych umów kredytowych na rynku mieszkaniowym wahała się pomiędzy 162 tys., zanotowanymi w 2004 roku a 314,3 tys. w roku 2007 (zob. rys. 2.2, lewa oś). Dynamiczny przyrost liczby nowo udzielonych obserwowano w latach 2004–2006 (o ok. 35% r/r), a także w 2010 (22%) i 2021 roku (26%).

Rys. 2.2. Liczba i wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych


Źródło: Raport AMRON-SARFIN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2009, 4/2021, 3/2022.

W latach 2008–2009 liczba nowych umów spadła do 189 tys. W kolejnych dwóch latach obserwowano wzrost efektywnego popytu na kredyty mieszkaniowe i liczba nowych umów przekroczyła 200 tys. W latach 2012–2017 zawierano przeciętnie 193 tys. nowych umów rocznie. Od roku 2017 do 2019 obserwowano ponownie stopniowy wzrost efektywnego popytu na kredyty mieszkaniowe, liczba nowych umów osiągnęła 225 tys. Rok 2020 stał pod znakiem niepewności i szoku związanego z pandemią, co przełożyło się na ochłodzenie nastrojów na rynku kredytowym, któremu nie zapobiegła nawet przeprowadzona w połowie roku redukcja stopy referencyjnej NBP do rekordowo niskiego poziomu wynoszącego 0,1% (por. rys. 2.4). Tym samym największe spadki wolumenu nowych kredytów nastąpiły w latach 2009 (-34% w stosunku do roku poprzedniego), 2012 (-15%), 2013 (-10%) i 2020 (-9,3%). Na efekty redukcji stóp procentowych trzeba był poczekać do 2021 roku, kiedy liczba nowych umów kredytowych przekroczyła 250 tys., co stanowiło najlepszy wynik od ponad dekady. Nastroje kredytobiorców zostały jednak bardzo szybko ochłodzone radykalnymi i dynamicznymi podwyżkami stóp procentowych, zaostrzeniem warunków dotyczących kalkulacji zdolności kredytowej i wzrostem niepewności związanej

z wybuchem wojny, co sprawiło, że w trzech kwartałach 2022 roku zawarto zaledwie 107,4 tys. nowych umów, co stanowi zaledwie 66% wartości najniższej liczby umów zawartych w latach 2004–2021.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2004–2022 kształtowała się na poziomie od 15,2 do 85,8 mld złotych (por. rys. 2.2, prawa oś). Najniższą wartość zanotowano na początku okresu analizy, natomiast najwyższą w 2021 roku. Kierunek zmian był zbieżny ze zmiennością liczby nowo zawartych umów. Wartość nowych kredytów wzrastała w latach 2005-2008, 2010-2011, 2014-2019 i 2021. Spadki zanotowano natomiast w latach 2009, 2012–2013 i 2020. W 2009 roku spadek akcji kredytowej do poziomu z roku 2006 odzwierciedlał skutki kryzysu na światowych rynkach finansowych, spowolnienia gospodarczego w kraju, a także znaczącego ograniczenia dostępności i wzrostu cen walut na rynku międzybankowym oraz wprowadzenia w tym czasie licznych ograniczeń w dostępie do kredytów, takich jak podwyższenie marż, podniesienie wymogów przy ocenie zdolności kredytowej czy dodatkowe zabezpieczenia. Począwszy od II kw. 2009 roku banki stopniowo odbudowywały poziom akcji kredytowej, dzięki m.in. włączaniu do oferty programu „Rodzina na Swoim”,

w ramach którego w 2009 roku zrealizowano ok. 15% akcji kredytowej⁸⁵. Spadek akcji kredytowej w latach 2012–2013 wynikał z obserwowanej na rynku nieruchomości korekty cen, która osłabiła popyt w oczekiwaniu na dalsze obniżki i zmniejszyła potrzeby kredytowe w ujęciu wartościowym. Obserwowany w tym czasie wzrost niepewności gospodarstw domowych w zakresie kształtowania się przyszłej ich sytuacji dochodowej nie zachęcał do podejmowania zobowiązań długoterminowych, podobnie jak niekorzystna relacja przeciętnych cen mieszkań do przeciętnych wynagrodzeń. Dodatkowymi czynnikami wpływającymi na spadek tempa wzrostu akcji kredytowej było zmniejszenie limitów w Programie „Rodzina na Swoim” a następnie jego wygaszenie z końcem 2012 roku, zaostrożenie polityki kredytowej w niektórych bankach i zmiany regulacyjne⁸⁶. Poprawa wyników akcji kredytowej w 2015 roku wynikała w pewnej mierze z chęci uniknięcia skutków nałożenia na sektor bankowy dodatkowych obciążeń, a także perspektywy wzrostu wymaganego wkładu własnego do 15% wartości nabywanego mieszkania. W 2016 roku wprowadzenie ustawy o podatku bankowym przełożyło się na wzrost opłat bankowych oraz marży kredytów hipotecznych, co ograniczyło akcję kredytową⁸⁷. W 2017 roku rynek napędzał w pewnej mierze rządowy Program „Mieszkanie dla Młodych”, a w zasadzie zapowiedź jego wygaszania, co sprawiło, że część nabywców przestała odkładać decyzję o zakupie mieszkania, chcąc skorzystać z rządowych dopłat⁸⁸. Począwszy od 2017 roku sytuację na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i kredytów hipotecznych kształtowała korzystna koniunktura w polskiej gospodarce oraz wynikający z niej wzrost płac i siły nabywczej gospodarstw domowych, a także historycznie niskie stopy procentowe. Z jednej strony przełożyło się to na dynamiczny wzrost zdolności kredytowej, a z drugiej skłoniło część gospodarstw domowych do podjęcia inwestycji na rynku nieruchomości, jako alternatywnej formy oszczędzania⁸⁹. Spadek akcji kredytowej w 2020 roku wynikał z niepewności związanej z pandemią i zaostrożenia polityki kredytowej przez

banki, związanej z zawieszaniem działalności niektórych branż. Po poprawie sytuacji w roku kolejnym, dane częściowe za rok 2022 wskazują na spadek wartości nowych kredytów w tym okresie. Zaznaczyć warto, że prawie w całym okresie analizy dynamika wzrostów wartości nowych kredytów była silniejsza w porównaniu do zmienności liczby nowych umów. Natomiast w okresach spadków wartość malała słabiej w porównaniu do liczby umów. Największe różnice pod względem dynamiki zmian zaobserwowano w latach 2005–2007. Podczas gdy przyrost liczby kredytów wyniósł 35% w roku 2005, 36% w roku 2006 i 6% w roku kolejnym, wartość tych umów przyrastała odpowiednio o 59%, 73% i 34%. W 2008 roku pomimo spadku liczby nowych kredytów o 9% w stosunku do roku poprzedniego, wartość nowych umów wzrosła o 2%. Podobne zjawisko zanotowano w roku 2016, spadek liczby podpisanych umów o 2%, przyczynił się do niewielkiego wzrostu pod względem wartości na poziomie 0,4%. Jedynie w 2012 roku zaobserwowano silniejszy spadek wartości nowych kredytów w porównaniu do ich liczby. W tym okresie liczba nowych umów spadła o 15%, natomiast ich wartość aż o 21%.

Średnia wartość kredytu w latach 2002–2022 wykazywała silną tendencję wzrostową. Przeciętna kwota kredytu mieszkaniowego wzrosła w tym okresie z 76,2 tys. zł. Do niemal 350 tys. zł (por. rys. 2.3). Najwyższą dynamikę wzrostu tej wartości zanotowano w latach 2004–2007. Wówczas kwota przeciętnego kredytu zwiększała się ok. 16% rocznie. W roku 2006 przyrost ten wyniósł 27%, natomiast w kolejnym okresie niemal 35%, co było związane z dynamicznymi przyrostami cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz spadkiem oprocentowania kredytów. Dane GUS wskazują, że koszt budowy jednego metra mieszkania w Polsce wzrósł w latach 2003–2007 o ok. 30%, płace o niespełna 25%, podczas gdy cena jednego metra mieszkania w dużych miastach wzrosła dwu-, trzykrotnie. Na tak dynamiczne wzrosty cen przełożył się niedobór mieszkań w stosunku do popytu, obniżenie kosztów kredytowania, zwiększenie akcji kredytowej banków, wydłużenie okresu kredytowania i podniesienie marż przez deweloperów⁹⁰. W roku 2008 tempo wzrostu przeciętnej kwoty kredytu spadło do niecałych 10%. Z kolei 2009 rok charakteryzował się spadkiem średniej wartości kredytu o 1,3% w stosunku do roku poprzedniego. W latach 2010–2011 tempo wzrostu nie przekroczyło 2% rocznie. W kolejnym roku zaob-

85 Raport AMRON-SARFiN, (2010), *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2009*, Warszawa, s. 7.

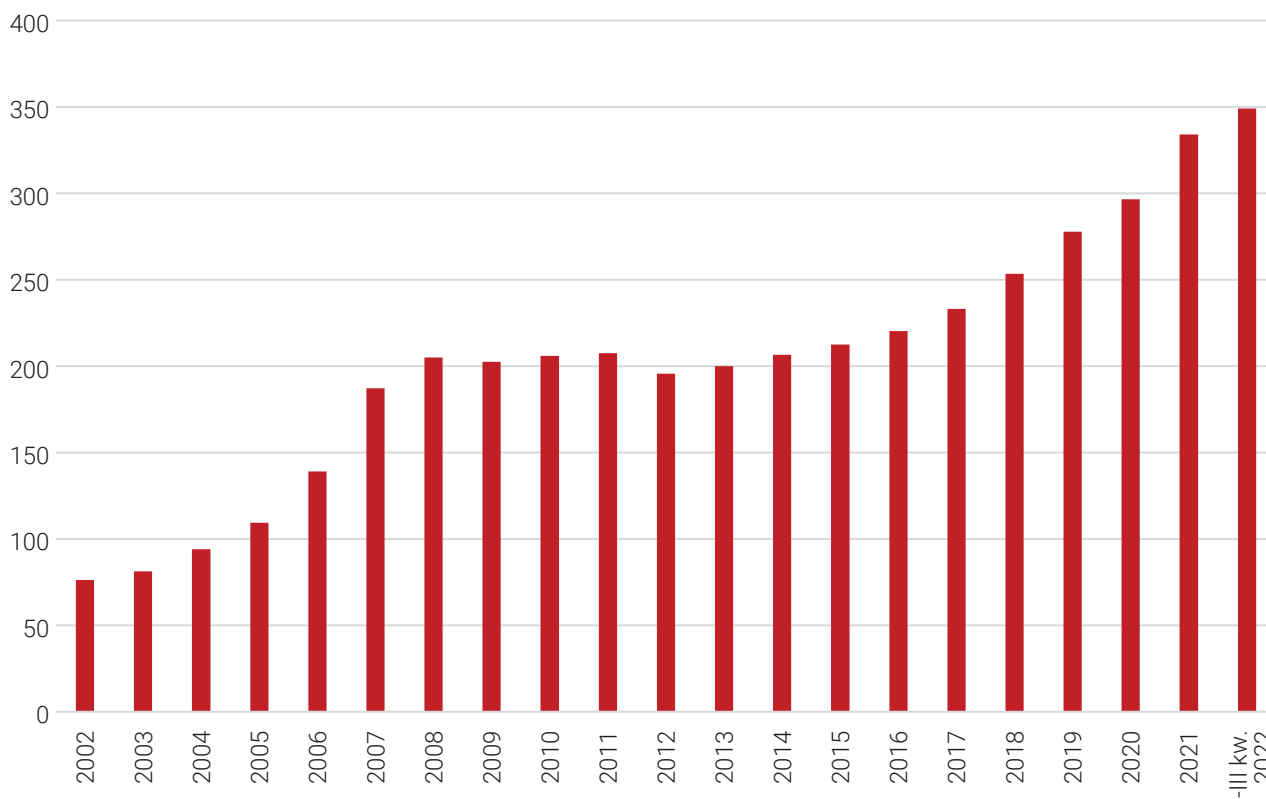
86 Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2013), *Raport o sytuacji banków w 2012 roku*, Warszawa, s. 46–47.

87 Raport AMRON-SARFiN, (2016), *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2016*, Warszawa, s. 4.

88 Raport AMRON-SARFiN, (2017), *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2016*, Warszawa, s. 4.

89 Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2017), *Raport o sytuacji banków w 2016 roku*, Warszawa, s. 7.

90 Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2008), *Raport o sytuacji banków w 2007 roku*, Warszawa, s. 36.

Rys. 2.3. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego, w tys. PLN


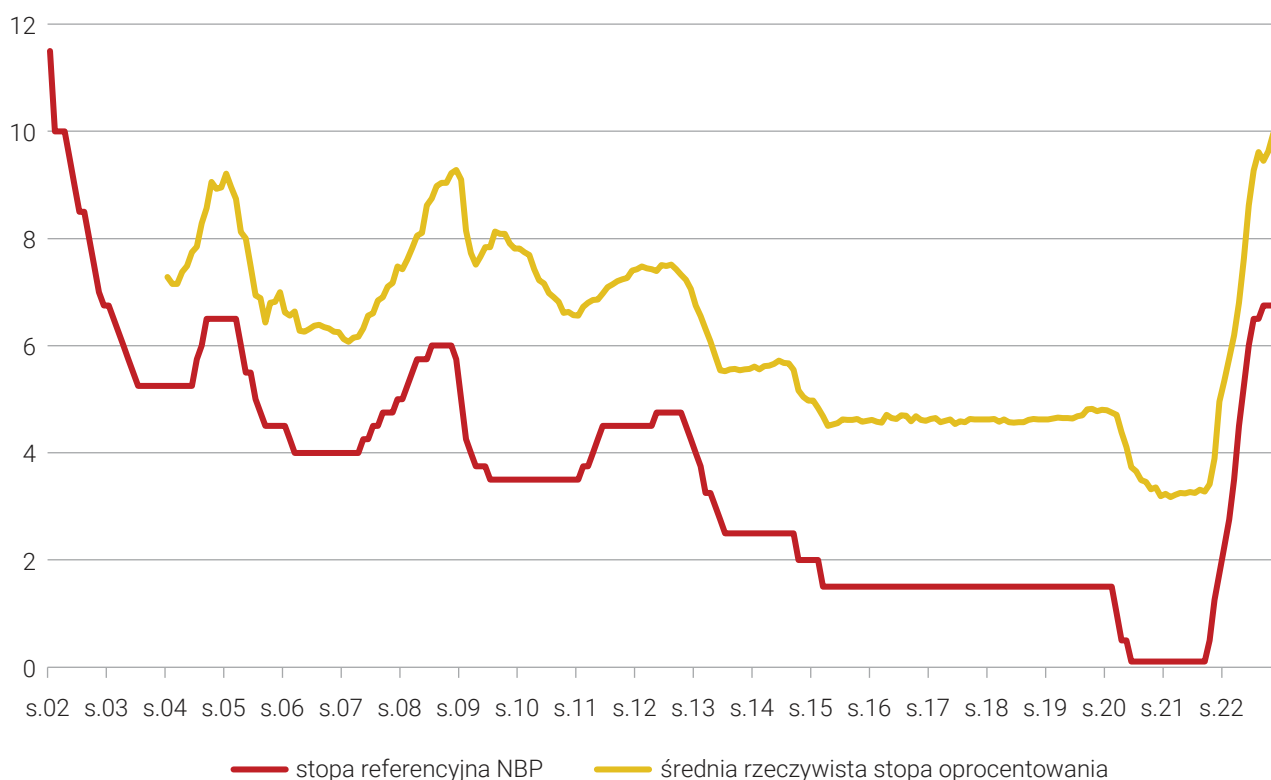
Źródło: Raport AMRON-SARFIN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2009, 4/2021, 3/2022.

serwowano największy w całym okresie analizy spadek badanej wartości o 5,8% r/r, który był wynikiem między innymi korekty cen na rynku nieruchomości. W latach 2013–2016 tempo wzrostu nie przekroczyło 4% rocznie. W kolejnych czterech latach przeciętna kwota kredytu rosła w przeciętnie o 8,3% rocznie. Przyspieszenie wzrostu średniej wartości kredytu mieszkaniowego w tym okresie wynikało w znacznej mierze ze wzrostów cen na rynku nieruchomości. Rok 2021 przyniósł największą zmianę średniej kwoty udzielonego kredytu po 2007 roku, wynoszącą niemal 13%. Zaostrzenie polityki kredytowej nie wpłynęło negatywnie na kształtowanie się wartości przeciętnego kredytu, w trzech kwartałach 2022 roku zanotowano jej przyrost o 4,4% w porównaniu z rokiem poprzednim.

W latach 2000–2022 przeprowadzono pięć serii obniżek i pięć serii podwyżek stóp procentowych NBP (por. rys. 2.4). Rok 2000 rozpoczął się podwyżką stóp procentowych. Na koniec lutego stopa referencyjna wzrosła z 16,5% do 17,5%, a następnie na koniec sierpnia do 19%. Pierwsza seria obniżek stóp procentowych w badanym okresie rozpoczęła się w marcu 2001 roku i trwała do czerwca 2004 roku. Stopa referencyjna spadła w tym czasie

z 19% do 5,25%, co przełożyło się na znaczny spadek kosztów finansowania zakupu mieszkań i ożywiło rynek hipoteczny. W 2004 roku nastąpiła seria trzech kolejnych podwyżek stóp procentowych NBP, w efekcie której na koniec sierpnia stopa referencyjna osiągnęła poziom 6,5%. Spowodowało to wzrost średniej stopy oprocentowania kredytów mieszkaniowych do 9,2% w styczniu kolejnego roku. Od kwietnia 2005 roku rozpoczęła się kolejna seria obniżek stóp, która trwała do końca kwietnia 2007 roku. Stopa referencyjna została obniżona w tym okresie do poziomu 4%. Przełożyło się to na spadek oprocentowania kredytów do 6,1%. Od końca kwietnia 2007 do końca czerwca 2008 roku nastąpiła seria ośmiu podwyżek stóp procentowych, w efekcie której stopa referencyjna wzrosła do 6%, a przeciętne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych do 9,3% (grudzień 2008). Z końcem 2008 roku zapoczątkowano kolejną serię obniżek stóp procentowych, która trwała do stycznia 2011 roku. W jej efekcie stopa referencyjna od lipca 2009 do stycznia 2011 wynosiła 3,5%, a średnie oprocentowanie kredytów obniżyło się do 6,6%. Kolejna podwyżka stóp procentowych trwała do października 2012 roku. W tym okresie stopa referencyjna osiągnęła poziom 4,75%, a przeciętne

Rys. 2.4. Średnie rzeczywiste oprocentowanie złotych kredytów mieszkaniowych i stopa referencyjna NBP (w %)

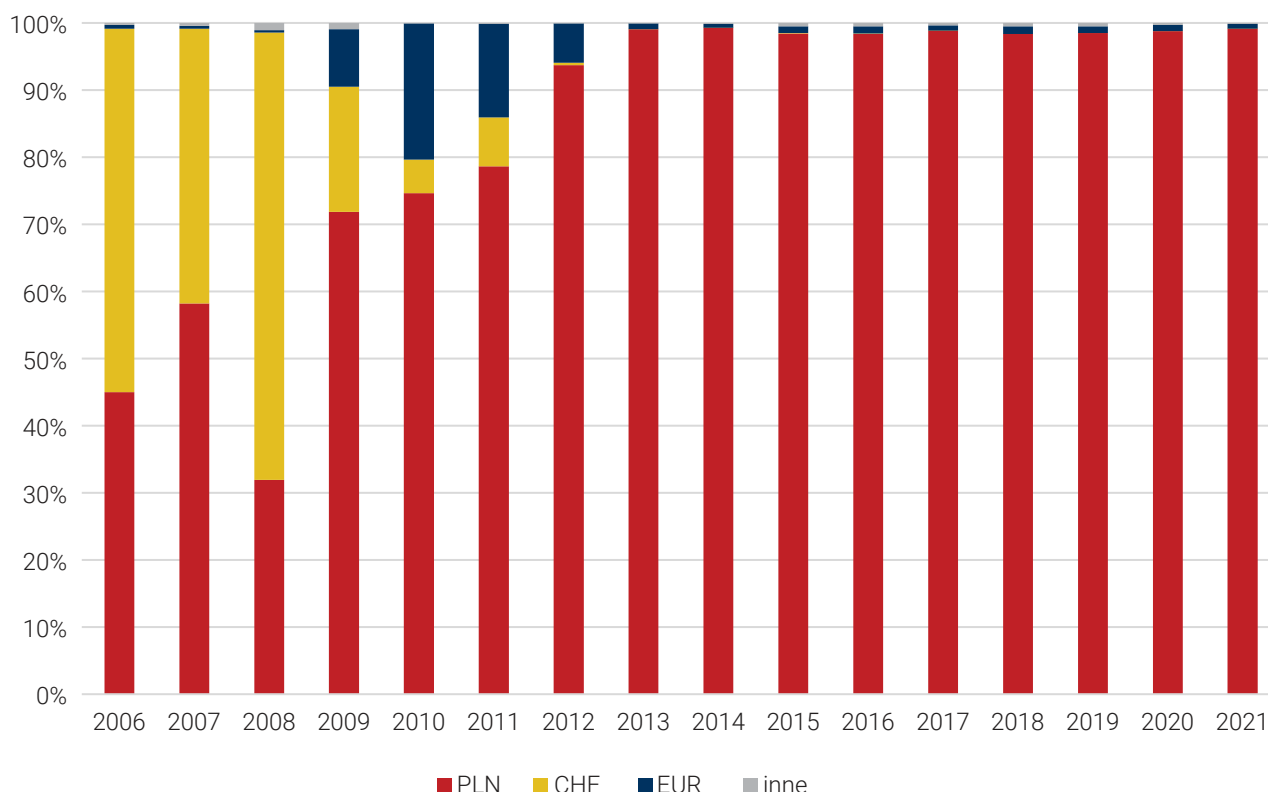


Źródło: NBP, Podstawowe stopy procentowe NBP w latach 1998-2022; NBP, Statystyka stóp procentowych.

oprocentowanie wzrosło do 7,5%. W listopadzie 2012 roku rozpoczęła się ostatnia i najdłuższa dotychczas seria obniżek stóp procentowych, która trwała do września 2021 roku. W okresie od marca 2015 do marca 2020 roku stopa referencyjna była utrzymywana na poziomie 1,5%, co umożliwiło spadek przeciętnego oprocentowania kredytów mieszkaniowych do poziomu 4,5–4,6%. Z końcem pierwszego kwartału 2020 roku w reakcji na pandemię, nastąpiły kolejne obniżki stóp. Ostatecznie stopa referencyjna NBP w okresie od końca maja 2020 do początku października 2021 roku była utrzymywana na historycznie niskim poziomie wynoszącym 0,1%. Przeciętne oprocentowanie kredytów spadło w tym okresie nawet do 3,2%, co przełożyło się na wyraźne ożywienie akcji kredytowej obserwowane w 2021 roku. Na skutek największej dotychczas podwyżki stóp procentowych zapoczątkowanych w październiku 2021 roku, stopa referencyjna została wywindowana do poziomu 6,75%, a przeciętne oprocentowanie kredytów poszybowało do poziomu 10%. Są to najwyższe wartości tych wskaźników od niemal dwóch dekad, co przełożyło się na zapaść akcji kredytowej w 2022 roku.

W 2006 roku ponad połowę 54% nowo udzielonych kredytów w ujęciu wartościowym stanowiły umowy frankowe, 45% obejmowały umowy złotowe, natomiast udział umów w euro nie przekroczył 0,6% (por. rys. 2.5). W 2007 roku na całkowitą wartość nowej akcji kredytowej składały się w 58% umowy złotowe, 41% frankowe, 0,5% w euro i 0,4% pozostałe. Zmiany te stanowiły pokłosie wprowadzenia w połowie 2006 roku Rekomendacji S, ustanowienia w 2007 roku ograniczeń o charakterze ilościowym w ramach rachunku adekwatności kapitałowej powodujących wzrost wymogu kapitałowego w przypadku większości kredytów w walutach obcych, wzrostu stóp procentowych w Szwajcarii oraz z umocnienia złotego⁹¹. W kolejnym roku zaobserwowano przyrost udziału nowych kredytów udzielanych we frankach szwajcarskich do poziomu 67%, kosztem umów złotych, których udział nie przekroczył 32%, podczas gdy udział kredytów w euro utrzymywał się na poziomie zbliżonym do 0,5%. W kolejnych latach kredyty złotowe zaczęły na dobre dominować wśród nowych umów. W latach 2013–2021 ich udział w wartości nowych umów

91 Tamże, s. 30.

Rys. 2.5. Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych


Źródło: Raport AMRON-SARFiN, Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2009, 4/2021, 3/2022.

nie spadł poniżej 98%. W obliczu problemów z umowami we frankach szwajcarskich, zainteresowanie kredytami w walutach obcych na krótko przeniosło się w kierunku umów w euro. W roku 2009 udział kredytów w tej walucie w nowej akcji kredytowej wyniósł 8,5%, podczas gdy w roku 2010 było to aż 20%. Jednak w kolejnych trzech latach wskaźnik ten zaczął szybko spadać i w 2013 roku nie przekroczył 1%. Zmiany w strukturze walutowej portfela kredytów mieszkaniowych były powiązane z działaniami nadzoru bankowego, jak również wzrostem świadomości ryzyka kursowego obserwowanym zarówno wśród kredytobiorców, jak i instytucji finansowych, skutkującym z jednej strony zmniejszeniem popytu na kredyty walutowe, a z drugiej – zastrzeżeniem warunków ich udzielania przez banki⁹².

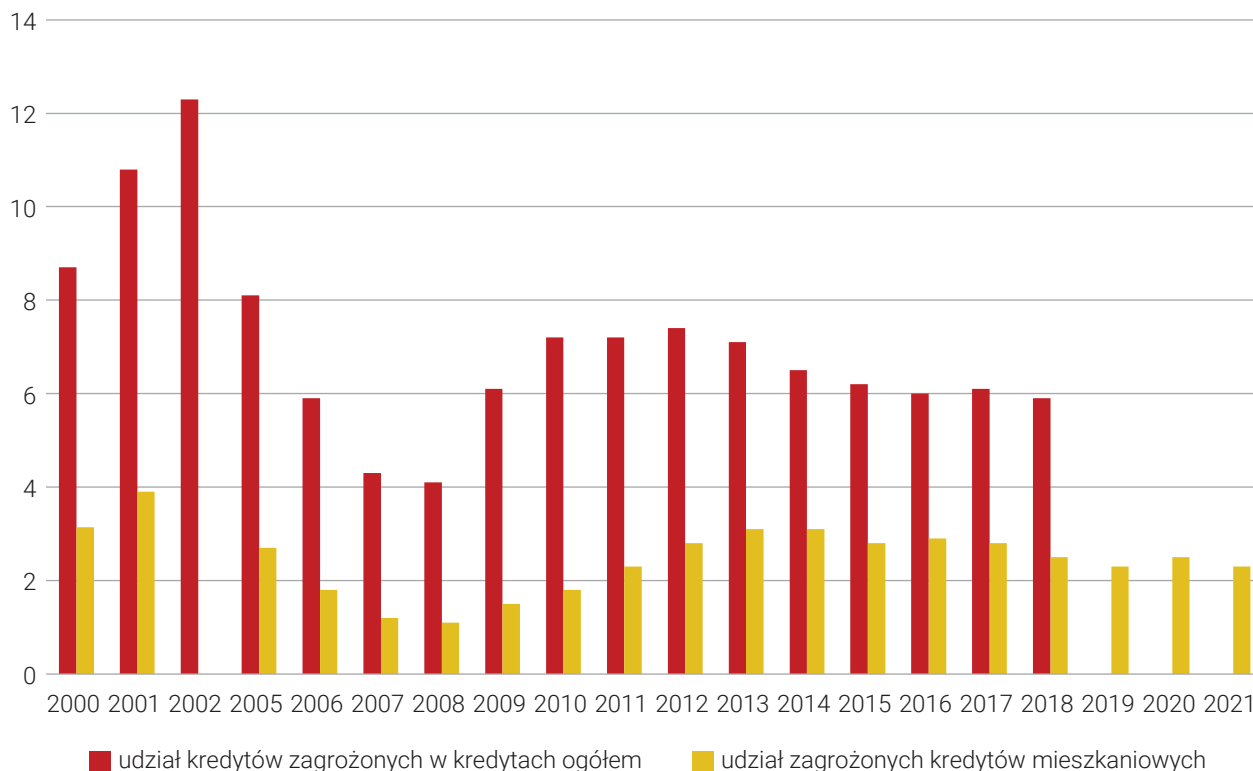
W przypadku gospodarstw domowych udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych w ogóle kredytów mieszkaniowych skierowanych do tej grupy wahał się pomiędzy 1%, zanotowanym w 2008 roku, a 3,9% zarejestrowanym w 2001 roku (zob. rys. 2.6).

W latach 2005–2008 wskaźnik ten wykazywał tendencję spadkową. Następnie jego przyrost do poziomu 3,1% obserwowany był w latach 2009–2013. Wartość ta została utrzymana w roku kolejnym. W 2014 i 2015 roku w celu ograniczenia udziału kredytów zagrożonych w portfelu banki dokonywały na większą skalę sprzedaży lub wyśięgowania z bilansu części portfela kredytów zagrożonych. Zrekompensowało to z nawiązką przyrost udziału tych zobowiązań wynikający z osłabienia złotówki względem franka szwajcarskiego i działań nadzorczych, w rezultacie których w jednym z dużych banków dokonano rozszerzenia katalogu przesłanek utraty wartości ekspozycji kredytowych⁹³. W latach 2015–2017 udział kredytów zagrożonych utrzymywał się na poziomie ok. 2,7%, natomiast przez kolejne cztery lata nie przekroczył znacząco 2,5%. Zaznaczyć przy tym należy, że wartość tego wskaźnika dla kredytów mieszkaniowych w całym okresie dostępności danych była wyraźnie niższa niż udział zagrożonych kredytów ogółem przeznaczonych dla gospodarstw domowych.

⁹² Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2011), *Raport o sytuacji banków w 2010 roku*, Warszawa, s. 19.

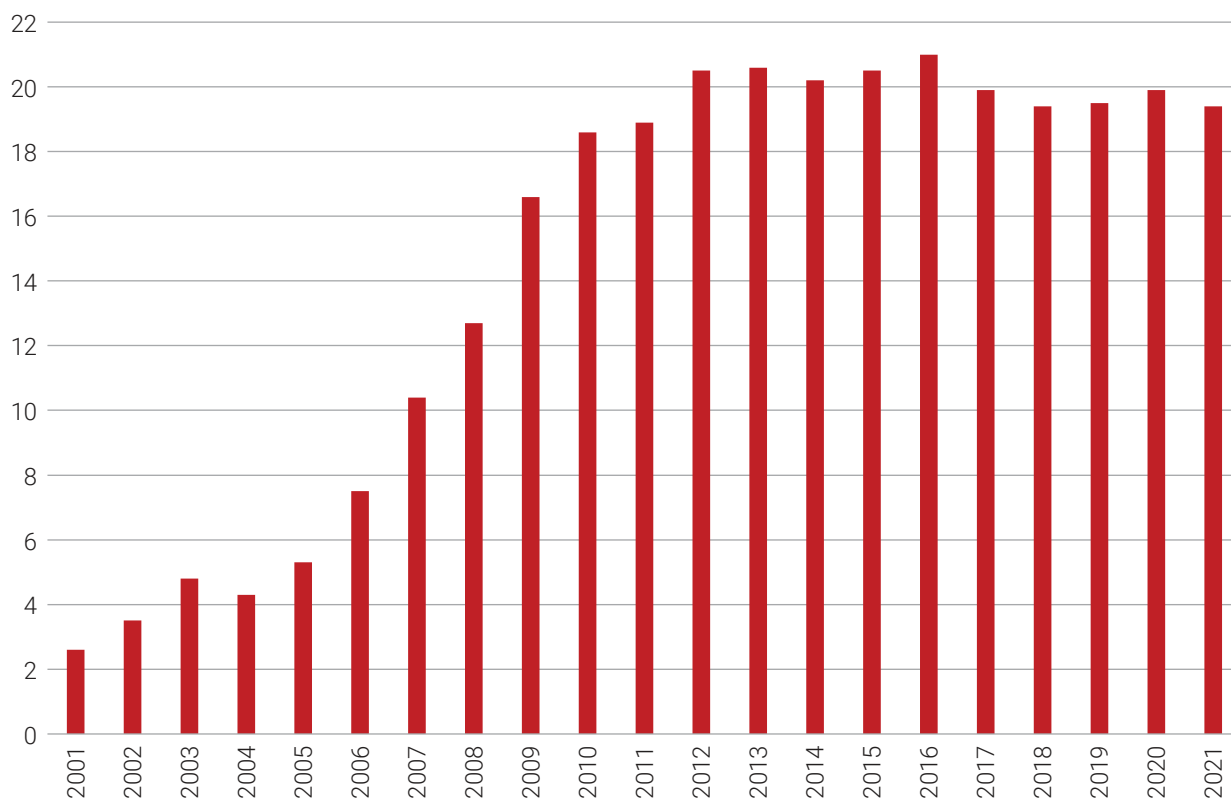
⁹³ Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2016), *Raport o sytuacji banków w 2015 roku*, Warszawa, s. 8.

Rys. 2.6. Udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych i kredytów ogółem dla gospodarstw domowych (w %)



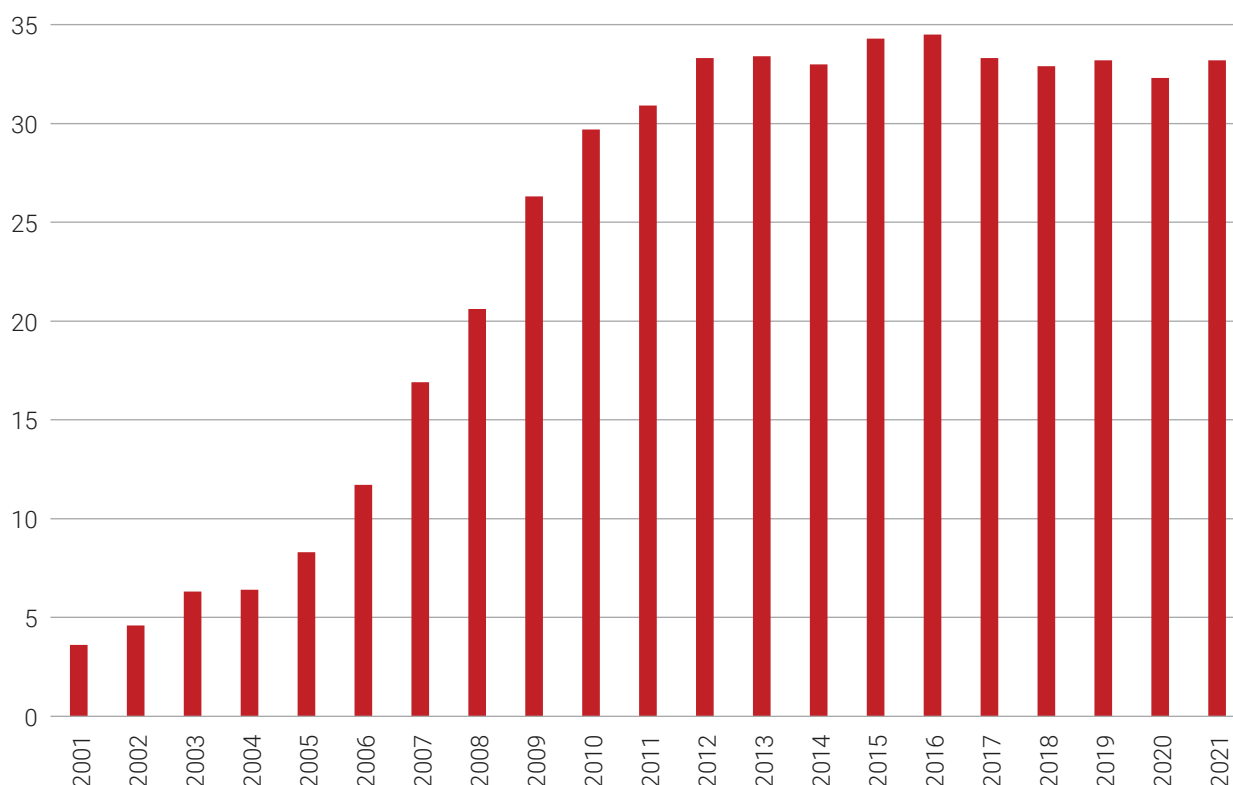
W latach 2000-2002 dane dotyczą kredytów dla osób prywatnych, natomiast od roku 2005 kredytów dla gospodarstw domowych. Źródło: NBP, Sytuacja finansowa banków, Synteza, raporty za lata 2000-2003; UKNF, Raport o sytuacji banków za lata 2007-2018; UKNF, Informacja na temat sytuacji sektora bankowego, raporty za lata 2019-2021.

Rys. 2.7. Relacja pozostających do spłaty kredytów mieszkaniowych do PKB (w %)



Źródło: Hypostat, A review of Europe's mortgage and housing markets, raporty za lata 2013, 2016, 2019 i 2022.

Rys. 2.8. Relacja pozostających do spłaty kredytów mieszkaniowych do dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych (w %)



Źródło: Hypostat, A review of Europe's mortgage and housing markets, raporty za lata 2013, 2016, 2019 i 2022.

Dynamiczny rozwój rynku hipotecznego w Polsce ilustrować może kształtowanie się relacji pomiędzy wartością pozostających do spłaty kredytów mieszkaniowych a poziomem produktu krajowego brutto. Wskaźnik ten wykazywał bardzo silną tendencję wzrostową do 2013 roku. Jego wartość przyrosła w tym okresie z 2,6% do 20,6% (por. rys. 2.7). Do 2013 roku spadek wartości tego wskaźnika zanotowano jedynie w 2004 roku i była to zmiana o 0,5 pkt. proc. w stosunku do wartości z roku poprzedniego. W latach 2012–2016 wskaźnik ten utrzymywał się na poziomie powyżej 20%, a następnie w kolejnych pięciu latach wahał się pomiędzy 19,4% a 19,9%. Dla porównania średni poziom tego wskaźnika dla krajów Unii Europejskiej w 2021 roku wyniósł 45%, co wskazuje, że polski rynek hipoteczny nadal jest stosunkowo słabo rozwinięty, zwłaszcza na tle krajów Europy Zachodniej. Spośród państw naszego regionu, wyższe wartości tego wskaźnika na koniec 2021 roku notowane były dla Czech i Słowacji.

Udział pozostających do spłaty kredytów mieszkaniowych w relacji do dochodów do dyspozycji

gospodarstw domowych charakteryzował się systematycznym, choć dość powolnym przyrostem w latach 2001–2004 (por. rys. 2.8). W tym okresie wartość tego wskaźnika przyrosła z poziomu 3,6% do 8,3%. W kolejnych latach dynamika przyrostu tego wskaźnika wyraźnie przybrała na sile. W 2012 roku osiągnął on wartość 33,3%. W kolejnych latach tendencja wzrostowa została wyhamowana i wskaźnik ten ustabilizował się na poziomie pomiędzy 32,3% a 34,5%. Udział kredytów pozostających do spłaty do dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych zanotował spadki w latach 2014 (do poziomu 33%), 2017–2018 (do 32,9%) i 2020 (32,3%). Na koniec 2021 roku osiągnął on wartość 33,2%. Średnia unijna w tym okresie wyniosła 74,2%.

Kształtowanie się dwóch ostatnich wskaźników rozwoju rynku hipotecznego w Polsce na tle krajów takich jak Czechy, Słowacja czy w zestawieniu z poziomem średniej unijnej wskazuje, że polski rynek hipoteczny charakteryzuje się nadal znacznym potencjałem rozwojowym (szerzej pkt. 1.1).

3. Zmiany w zakresie dostępności kredytów mieszkaniowych w Polsce



3.1. Cel i zakres badań

Pomimo dynamicznego rozwoju krajowego rynku finansowania hipotecznego w ostatnich kilkunastu latach oraz jego coraz silniejszego wpływu na koniunkturę rynku mieszkaniowego nadal odczuwalny jest brak kompleksowego monitoringu dostępności kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych. Problem ten stał się szczególnie dotkliwy od końca 2021 roku, gdy sukcesywna podwyżka stóp procentowych oraz podjęte przez KNF działania zmierzające do ograniczenia ryzyka kredytowego banków gwałtownie wyhamowały ich akcję kredytową.

Biorąc pod uwagę istotną w wymiarze społecznym i ekonomicznym kwestię dostępności kredytów podejmowane były wysiłki mające na celu identyfikację oraz ocenę zmian w tym obszarze. Miały one jednak dość ogólny charakter wynikający po części z szerokiego znaczenia zagadnienia dostępności kredytów, zróżnicowanego spektrum czynników ją kształtujących, jak i ograniczonej informacji, na podstawie, której mogła być szacowana. Przykładami takich rozwiązań są m.in.⁹⁴:

- ▶ publikowany od 2010 roku przez Centrum AMRON Indeks Dostępności Mieszkaniowej. Uzupełniony wstecznie od 2005r. indeks zgodnie z założeniami autorów „*ma na celu odwzorowanie zmian w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Indeks (...) umożliwi uczestnikom rynku, a przede wszystkim bankom dokonanie oceny dostępności mieszkań, a tym samym oszacowanie potencjalnego popytu na kredyty hipoteczne*”⁹⁵. Choć sam indeks koncentruje się na możliwościach nabywczych gospodarstw na rynku mieszkaniowych, to poprzez przyjęcie założenia o finansowaniu zakupu mieszkania z wykorzystaniem kredytu pośrednio odnosi się także do dochodowych uwarunkowań jego uzyskania przez gospodarstwa domowe;
- ▶ prezentowany od 2010 roku przez NBP w raportach o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych (i komercyjnych) w Polsce wskaźnik

dostępności kredytu „*określający potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażony w tys. zł na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych)*”⁹⁶;

- ▶ realizowane od 2006 roku przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego okresowe badania pt. „*Klimat Hipoteczny*”. Elementem składowym przedmiotowych raportów były dwa wskaźniki: dostępna wysokość kredytu – „*określająca kwotę kredytu, jaką może uzyskać (na uśrednionych warunkach kredytowych) klient o średnim wynagrodzeniu oraz kredytowa dostępność mieszkania - przedstawiająca liczbę m.kw. mieszkania jaką może kupić klient o średnim wynagrodzeniu przy wykorzystaniu kredytu mieszkaniowego udzielonego na uśrednionych warunkach*”⁹⁷. Raporty Klimat Hipoteczny nie są publikowane od 2014 roku;
- ▶ przygotowywany od 2009r. przez TVN CNBC Biznes wraz z OPEN Finance Indeks Dostępności Kredytowej (IDK). Przedstawiający sytuację na rynku kredytów hipotecznych wskaźnik wyznaczany był na podstawie trzech parametrów rynkowych: średniej marży kredytu, maksymalnego możliwego LtV oraz zdolności kredytowej przy średnim krajowym wynagrodzeniu. Podstawą jego szacunków były dane ankietowe od 10 największych banków w Polsce⁹⁸. Indeks nie jest publikowany od 2015 roku.

Istota przedstawionych wskaźników najczęściej sprowadza (lub sprowadzała) się do szacunku maksymalnej kwoty kredytu możliwej do uzyskania przez przeciętnego kredytobiorcę, przy założeniu jego możliwości finansowych i ponoszonych wydatków oraz aktualnych wymogów banków. Część z nich dodatkowo uwzględnia przeciętny poziom cen nieruchomości mieszkaniowych, kładąc akcent na liczbę metrów kwadratowych mieszkania dostępnych przy wyliczonej zdolności kredytowej. Wyrażone w takiej postaci miary dość dobrze sprawdzają się w ocenie koniunktury na rynku hipotecznym nie odpowiadają

94 Golec M., (2014), *Barometry rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce*, Studia Ekonomiczne, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach nr 186, s. 242-253.

95 Raport AMRON-SARFiN, (2010), *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2010*, Warszawa, s. 15-16. Raport zawiera także szczegółowe informacje dotyczące metodyki wyznaczania przedmiotowego indeksu.

96 NBP, (2022), *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r.*, Warszawa, s. 90.

97 Raport Klimat Hipoteczny, luty 2007 r., Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, (<http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/815/3999/file/Klimat%20hipoteczny%20luty%202007.pdf>).

98 <http://dnbnord-blog.pl/indeks-dostepnosc-kredytowej/> oraz <https://pnews.pl/coraz-trudniej-o-kredyt-22146>



jednak w pełni na podstawowe pytania czy i w jakim zakresie kredyty mieszkaniowe są dostępne dla gospodarstw domowych oraz jaka ich część jest pozbawiona możliwości ich uzyskania. Brakuje im m.in. dokładniejszego spojrzenia na strukturę krajowych gospodarstw, z uwzględnieniem ich liczebności oraz sytuacji ekonomicznej.

W tym kontekście celem części badawczej opracowania jest głębsza analiza dostępności kredytów mieszkaniowych dla polskich gospodarstw oraz ocena jej wrażliwości na wybrane determinanty ekonomiczno-finansowe. Badanie podzielone zostało na dwie części. Pierwsza o charakterze retrospektywnym weryfikuje zmiany dostępności kredytów mieszkaniowych w latach 2006–2022. Poza dostępnością kredytów rozumianą w analogiczny do przedstawionych wcześniej wskaźników sposób, przeprowadzono jej dekompozycję z uwzględnieniem kluczowych determinant. Część druga jest próbą kwantyfikacji odsetka krajowych gospodarstw, które ze względu na obiektywne ograniczenia finansowe nie miałyby możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości mieszkaniowej o określonej powierzchni. Za okres referencyjny, stanowiący podstawę formułowania założeń bazowych, przyjęto 2022 rok. W odniesieniu do niego przeprowadzono symulacje zmian dostępności kredytów hipotecznych dla scenariuszy o zdefiniowanych warunkach brzegowych. Takie podejście pozwoliło sformułować wnioski dotyczące realnych możliwości kredytowych polskich obywateli ale także daje szersze spojrzenie na ich główne determinanty oraz potencjał rozwojowy krajowego rynku finansowania hipotecznego.

3.2. Dostępność kredytów mieszkaniowych w latach 2006–2022

3.2.1. Metodyka badań i źródła danych

W tej części opracowania zaprezentowane zostaną szacunki dotyczące maksymalnej kwoty kredytu możliwej do uzyskania dla przykładowego gospodarstwa domowego oraz dostępności mieszkań z uwzględnieniem oszacowanej maksymalnej kwoty kredytu. Przeprowadzona kalkulacja opiera się na kilku założeniach:

- ▶ wpływ na zmiany maksymalnej kwoty kredytu możliwej do uzyskania ma zmienność warunków

makroekonomicznych, obejmujących: dochód rozporządzalny per capita, koszty utrzymania, wyrażone przez poziom minimum socjalnego oraz poziom oprocentowania kredytów mieszkaniowych;

- ▶ przykładowe gospodarstwo domowe objęte badaniem składa się z dwóch pracujących osób dorosłych oraz dziecka młodszego, w wieku 4–6 lat (M+K+DM);
- ▶ kwota dostępna na opłacenie rat kredytowych stanowi różnicę pomiędzy trzykrotnością dochodu rozporządzalnego per capita a wielkością minimum socjalnego;
- ▶ maksymalna kwota kredytu możliwa do uzyskania obliczana jest dla umowy zawieranej na 25 lat, spłacanej w równych ratach;
- ▶ nie brano pod uwagę dodatkowych kosztów kredytu (np. kosztów ubezpieczeń, w tym z tytułu niskiego wkładu własnego, opłat notarialnych, podatków, kosztów wpisu do księgi wieczystej itd.);
- ▶ dochód rozporządzalny per capita dla 2022 roku oszacowano przy założeniu przyrostu tego wskaźnika o 12% w stosunku do wartości z roku poprzedniego, oznacza to tempo wzrostu na poziomie obserwowanego w tym okresie tempa wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (12,1%), a także tempa wzrostu minimum socjalnego zanotowanego dla trzech kwartałów 2022 roku (12,2%).

W opracowaniu uwzględniono dane dotyczące:

- ▶ dochodu rozporządzalnego na podstawie opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny wyników analiz sytuacji gospodarstw domowych w świetle badania budżetów tych podmiotów⁹⁹;
- ▶ minimum socjalnego na podstawie danych publikowanych przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych¹⁰⁰;

99 GUS, Sytuacja gospodarstw domowych w 2021 r. w świetle badania budżetów gospodarstw domowych, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/warunki-zycia/dochody-wydatki-i-warunki-zycia-ludnosci/sytuacja-gospodarstw-domowych-w-2021-r-w-swietle-badania-budzetow-gospodarstw-domowych,3,21.html>, dostęp: 23.01.2023.

100 IPISS, Wysokość minimum socjalnego, <https://www.ipiss.com.pl/pion-badawczy-polityki-spolescznej/wysokosc-minimum-socjalnego/>, dostęp: 23.01.2023.

- ▶ rzeczywistej stopy oprocentowania nowych i re-negocjowanych kredytów na nieruchomości mieszkaniowe dla gospodarstw domowych, publikowanej przez Narodowy Bank Polski¹⁰¹;
- ▶ średnich cen transakcyjnych mieszkań na rynku wtórnym dla 10 miast publikowanych przez Narodowy Bank Polski¹⁰². Ceny dla 10 miast dość dobrze odzwierciedlają przeciętny poziom cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w skali całego kraju. Wykazują one niewielką (na poziomie 1,5%) różnicę względem cen prezentowanych w opracowaniach GUS¹⁰³, które w czasie realizacji badania dostępne były jedynie do 2021 roku.

3.2.2. Zmiany i determinanty dostępności kredytów mieszkaniowych w latach 2006–2022

Dochód rozporządzalny per capita w latach 2006–2021 przyrósł z poziomu 834,68 zł do 2061,93 zł. Co oznacza, że wysokość przeciętnego dochodu do dyspozycji na osobę w gospodarstwie domowym w Polsce wzrastała w badanym okresie w tempie 6,2% średniorocznie. W tym samym czasie minimum socjalne dla trzyosobowego gospodarstwa domowego składającego się z dwóch osób dorosłych i dziecka w wieku 4–6 lat wzrosło z 1957,2 zł do 3318,18 zł (por. rys. 3.1.). Dane dla trzech kwartałów 2022 roku pokazują dalszy wzrost tego wskaźnika do poziomu 3722,11 zł. Średnioroczne tempo wzrostu minimum socjalnego w badanej grupie gospodarstw domowych w latach 2006–2021 wyniosło 3,6%. Jednak dla trzech kwartałów 2022 roku w porównaniu z rokiem poprzednim zaobserwowano przyrost wartości minimum socjalnego o 12%.

Oszacowana na podstawie opisanych i zaprezentowanych powyżej danych oraz sformułowanych założeń nadwyżka budżetowa, którą przykładowe gospodarstwo domowe mogło przeznaczyć na spłatę raty kredytu wykazywała tendencję wzrostową z poziomu 546,84 zł w 2006 roku do 3210,47 zł w 2022

roku (por. rys. 3.2.). Stały przyrost tego wskaźnika obserwowany był do roku 2010, kiedy osiągnął on wartość 1244,44 zł. Średnioroczne tempo wzrostu w tym okresie wyniosło aż 22%. W roku kolejnym wysokość oszacowanej nadwyżki budżetowej spadła i tym samym kwota, którą przykładowe gospodarstwo domowe mogło przeznaczyć na spłatę kredytu skurczyła się do 1152,62 zł. W 2012 roku maksymalna kwota raty kredytu utrzymała się na zbliżonym poziomie, a od 2013 roku systematycznie wzrastała w tempie ok. 11,5% średniorocznie.

Uwzględnienie przeciętnego oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych pozwala na obliczenie maksymalnej kwoty kredytu, jaką mogłoby uzyskać badane gospodarstwo domowe. W 2006 roku przykładowe gospodarstwo domowe mogło otrzymać kredyt na kwotę 81,9 tys. zł (zob. rys. 3.3.). Do 2010 roku możliwa do uzyskania kwota kredytu wzrosła do 171,2 tys. zł. W kolejnych dwóch latach maksymalna wartość kredytu, jaką mogłoby uzyskać przykładowe gospodarstwo domowe skurczyła się do 158,1 tys. zł. W latach 2013–2021 wartość tego wskaźnika dynamicznie przyrastała do poziomu 575,5 tys. zł. Natomiast w 2022 roku maksymalna dostępna kwota kredytu spadła do 409,5 tys. zł.

Zaprezentowana powyżej maksymalna dostępna kwota kredytu umożliwiłaby w 2006 roku nabywanie mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 30 m.kw., przy założeniu finansowania bez wkładu własnego i 37,2 m.kw. przy 20% wkładzie własnym kredytobiorcy (zob. rys. 3.4.). W latach 2007–2008 na skutek dynamicznego wzrostu cen kredytowa dostępność mieszkań utrzymywała się na poziomie zbliżonym do wyników z roku 2006, a nawet minimalnie się obniżała. Oznacza to, że 1,5-krotny wzrost zdolności kredytowej gospodarstw domowych w tym czasie został z nawiązką pochłonięty na skutek wysokiej dynamiki cen mieszkań. W 2009 roku 19% przyrost zdolności kredytowej przy jednoczesnej 4% korekcie cen na rynku mieszkań 10M, przełożył się na zwiększenie kredytowej dostępności mieszkań o 23%. Co oznaczało przyrost dostępnej powierzchni mieszkania do 35,6 m.kw. (dla LTV na poziomie 100%) i 44,5 m.kw. (dla LTV na poziomie 80%). W kolejnym roku stabilizacja cen na rynku mieszkaniowym wraz ze wzrostem nadwyżki budżetowej i spadkiem oprocentowania kredytów spowodowały ponowny przyrost kredytowej dostępności mieszkań, tym razem o 16% w porównaniu do roku poprzedniego, do 41,4 m.kw. (LTV=100%) i 51,8 m.kw. (LTV=80%). W roku 2011 zaobserwowano z kolei spadek tego wskaźnika o 5%, co przy stabilnych

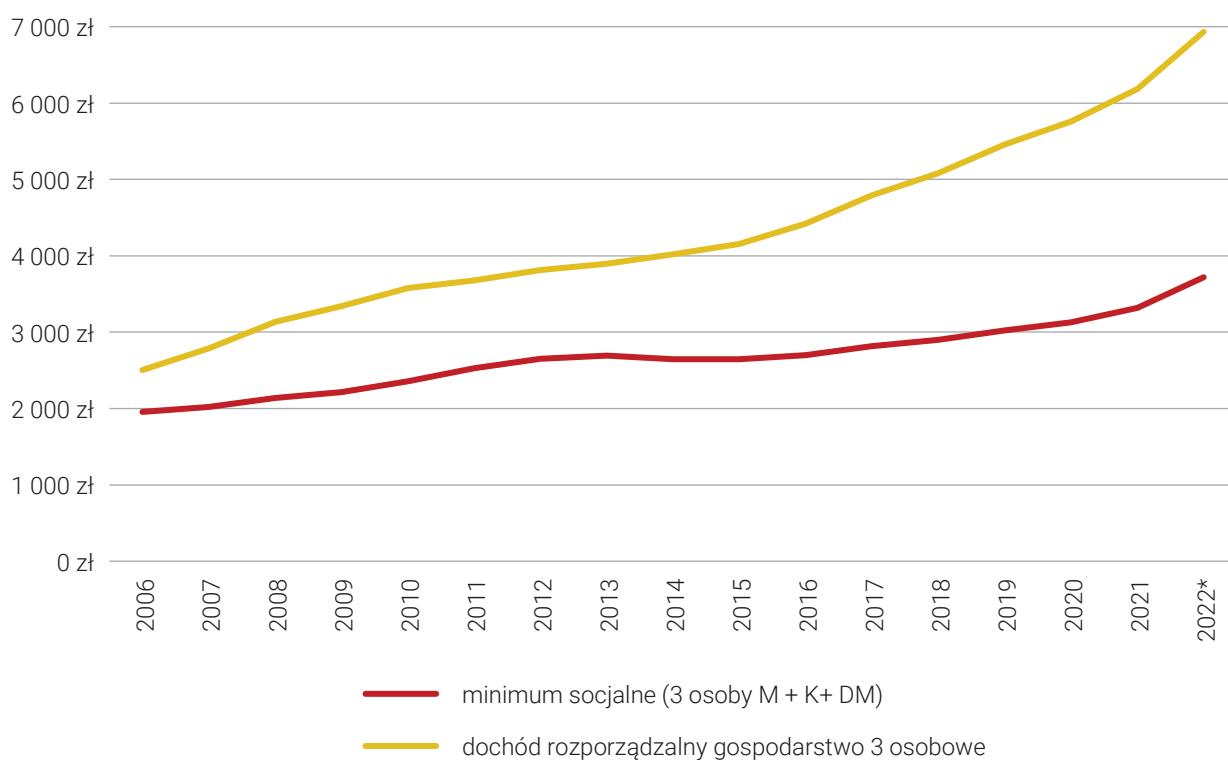
101 NBP, Statystyka stóp procentowych, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html, dostęp 10.02.2023.

102 NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 - IV kw. 2022), https://www.nbp.pl/home.aspx?f=publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html, dostęp: 14.02.2023.

103 GUS, Obrót nieruchomościami w 2021 roku, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2021-roku,4,19.html>, dostęp 23.01.2023.



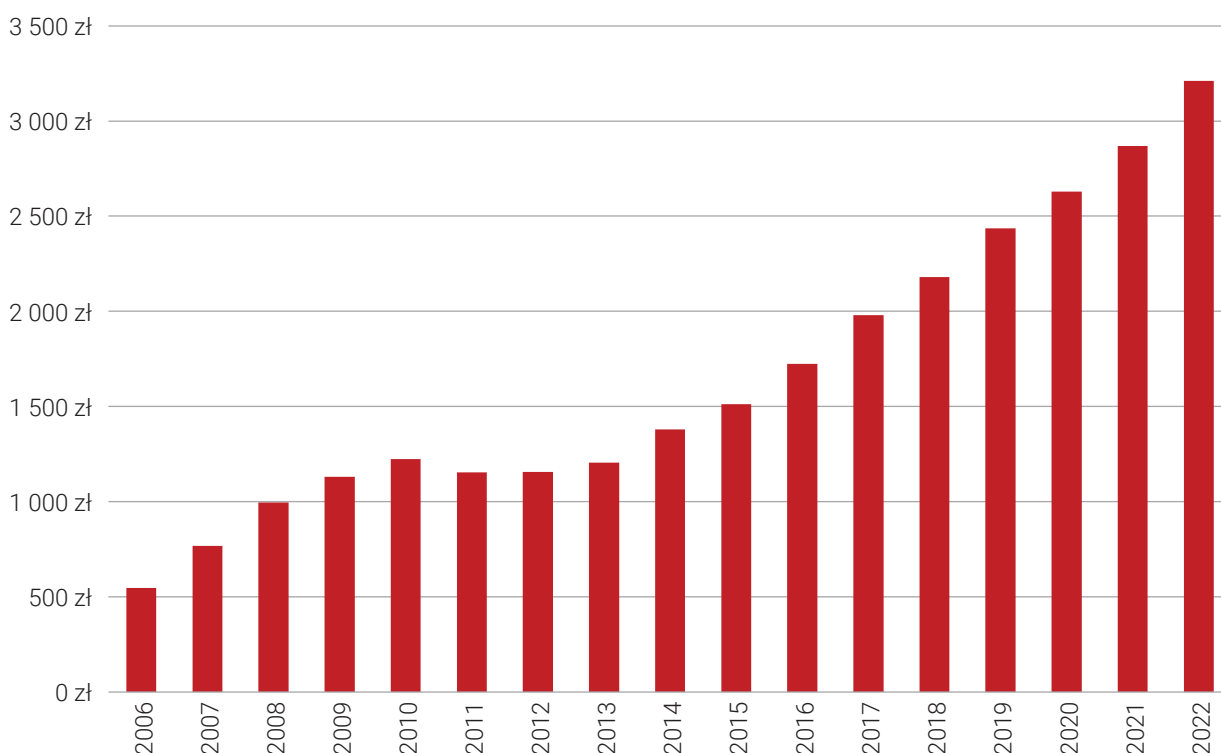
Rys. 3.1. Dochód rozporządzalny i minimum socjalne dla gospodarstwa domowego M+K+DM



* dane dla 2022 roku: wartość minimum socjalnego dla trzech kwartałów 2022, dochód rozporządzalny oszacowano na podstawie przyjętych założeń.

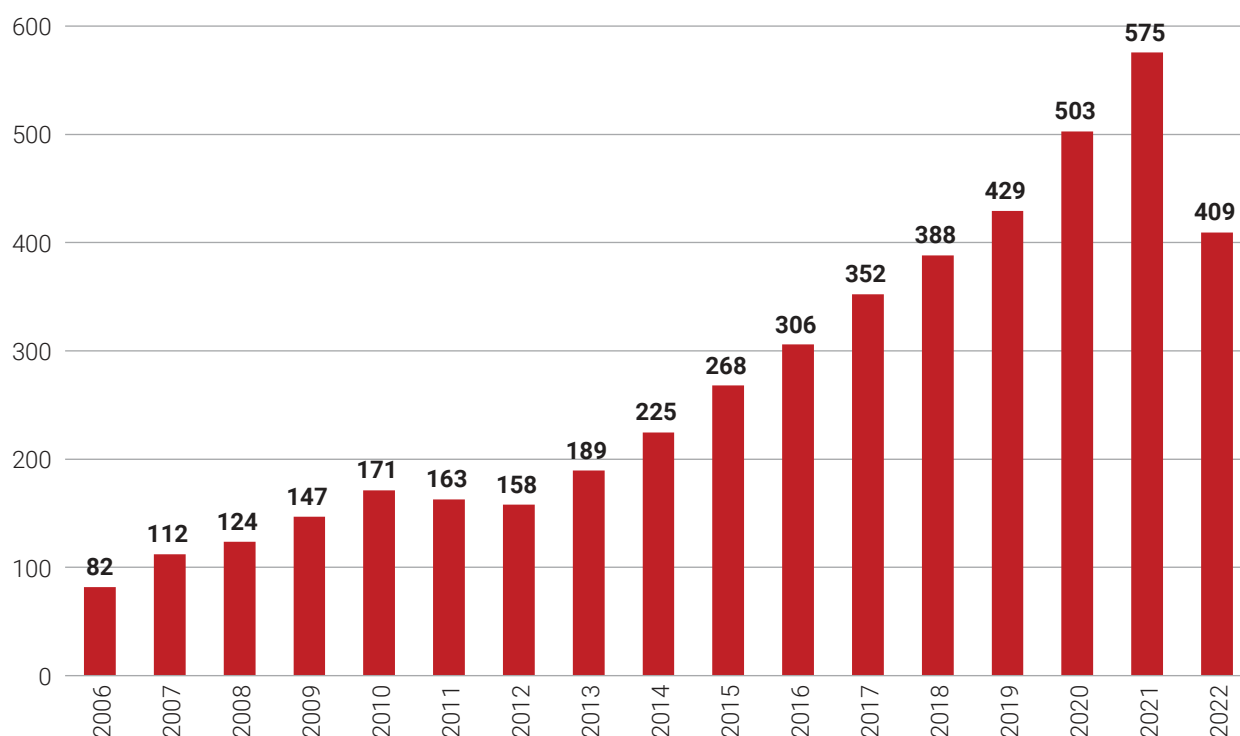
Źródło: opracowanie własne na podstawie IPISS, Wysokość minimum socjalnego; GUS Sytuacja gospodarstw domowych w 2021 r. w świetle badania budżetów gospodarstw domowych.

Rys. 3.2. Maksymalna rata kredytu (w PLN)



Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3.3. Maksymalna kwota kredytu mieszkaniowego możliwa do uzyskania (w tys. PLN)



Źródło: opracowanie własne.

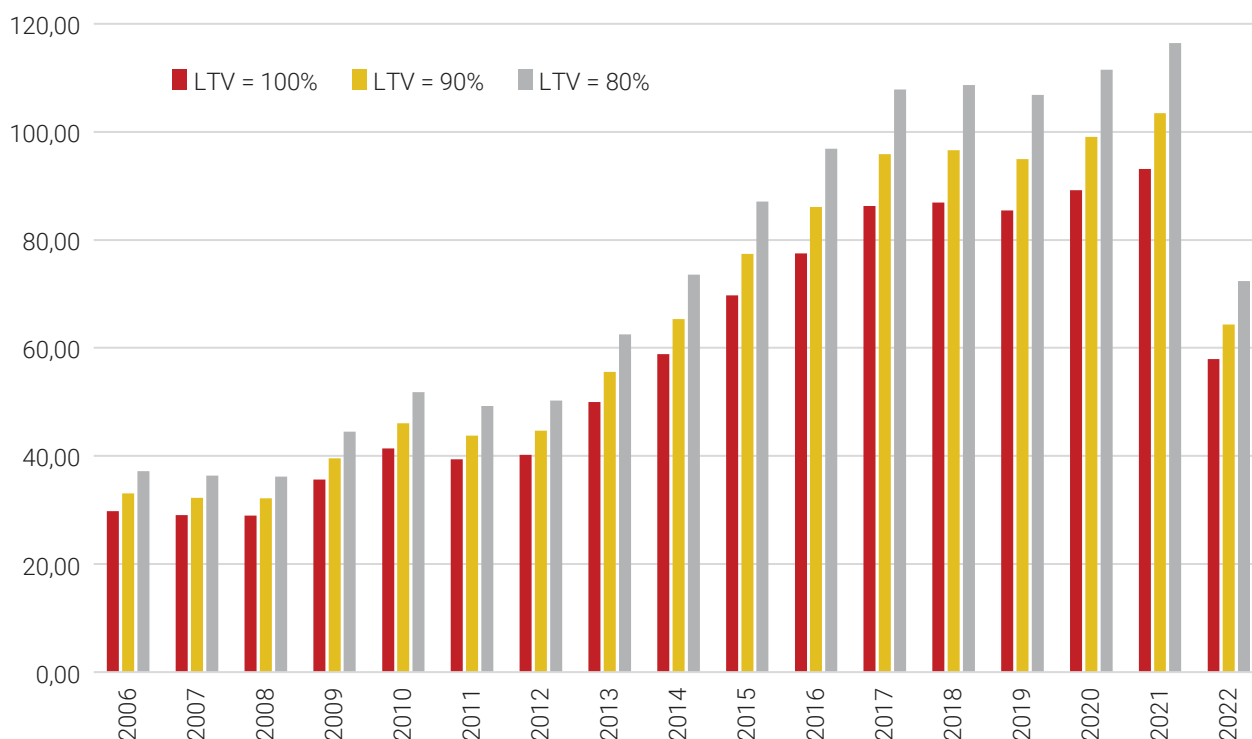
cenach mieszkań i spadających kosztach kredytów, wynikało głównie z ograniczenia dostępnej nadwyżki budżetowej z uwagi na wzrost kosztów życia (reprezentowanych przez minimum socjalne), niezrekompensowanych proporcjonalnym przyrostem dochodów rozporządzalnych. Rok 2012 przyniósł pięcioprocentowy spadek cen mieszkań, który jednak został częściowo skompensowany przyrostem stóp procentowych oraz dynamiką kosztów życia przewyższającą przyrost dochodów do dyspozycji. W efekcie czego, dostępność kredytowa mieszkań poprawiła się jedynie o 2% rok do roku. Największy przyrost kredytowej dostępności mieszkań w badanym okresie zanotowano w 2013 roku. Dostępna powierzchnia mieszkania zwiększyła się w tym okresie o 24% w stosunku do roku poprzedniego, do niemal 50 m.kw. przy LTV wynoszącym 100% i 62,5 m.kw. przy LTV na poziomie 80%. Zmiany te były skutkiem jednoczesnego spadku cen mieszkań o 4% r/r i przyrostu zdolności kredytowej o 20% r/r, na którą złożyły się spadek stóp procentowych oraz dynamika dochodów do dyspozycji przewyższająca przyrost minimum socjalnego.

Spadek kosztów życia i kosztów kredytu wraz ze wzrostem dochodów rozporządzalnych w 2014 roku przy zaledwie 1% wzroście cen mieszkań przy-

czynił się do 18% przyrostu dostępnej powierzchni mieszkalnej (do 58,5 m.kw. przy kredycie bez wkładu własnego i 73,5 przy 20-procentowym wkładzie kredytobiorcy). Podobna zmiana dostępności kredytowej mieszkań zanotowana została w roku kolejnym. Przyczyniła się do tego niska dynamika cen, dalszy spadek kosztów kredytu i wzrost dochodów rozporządzalnych. W latach 2016–2017 dostępność mieszkań przyrastała o 11% rocznie. W 2017 roku przykładowe gospodarstwo domowe mogło pozwolić sobie na zakup mieszkania o powierzchni 86,2 m. kw bez wkładu własnego. W 2018 roku pomimo 10-procentowego przyrostu zdolności kredytowej, kredytowa dostępność mieszkania wzrosła zaledwie o 1%, na skutek obserwowanej dynamiki cen (zmiana o 9% r/r). Natomiast rok później dynamika cen na rynku mieszkaniowym wyprzedziła przyrost zdolności kredytowej, co spowodowało spadek dostępnej powierzchni mieszkania o 2% w stosunku do roku poprzedniego. W tym okresie dostępna kwota kredytu umożliwiała nabycie bez wkładu własnego mieszkania o powierzchni 85,5 m.kw. W latach 2020–2021 dostępność kredytowa mieszkań wzrosła o 4% w skali roku. W 2021 roku przykładowe gospodarstwo domowe mogło sobie pozwolić na zakup w 100% z kredytu mieszkania o powierzchni 93,1 m.kw. Przyrost dostępnej nadwyżki budżet-

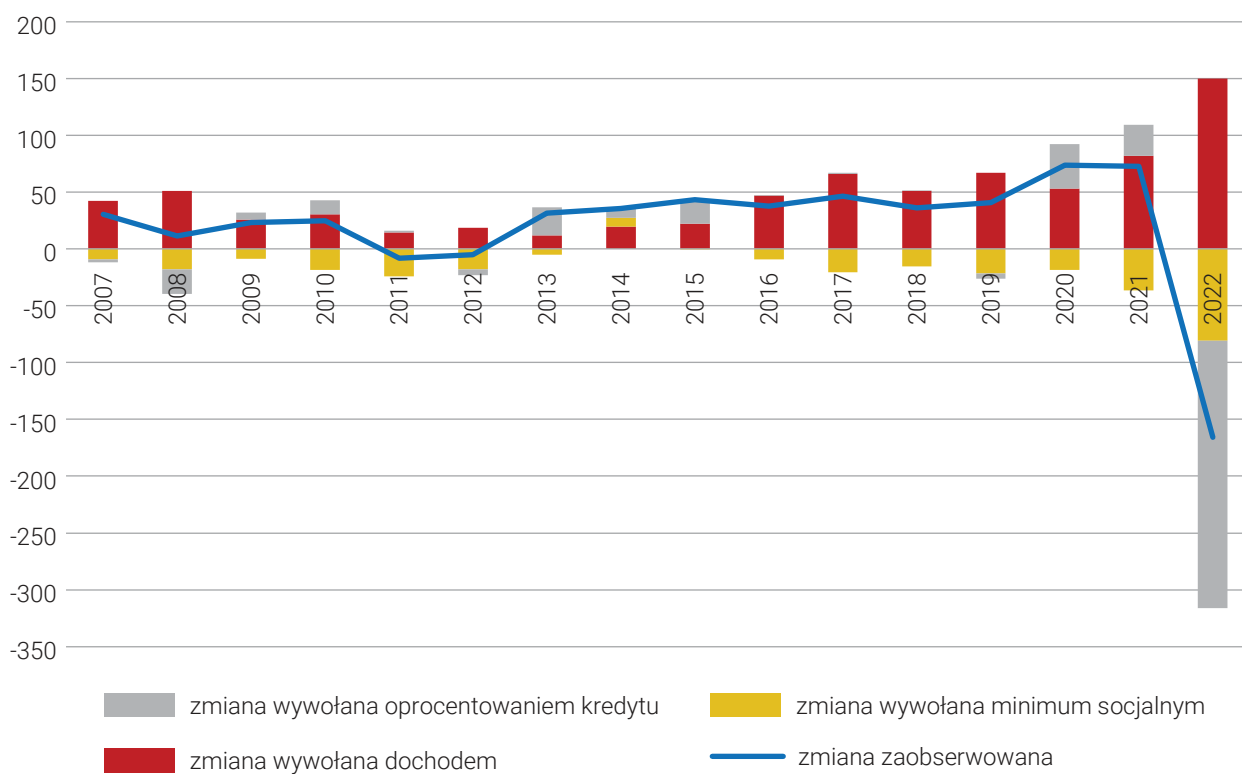


Rys. 3.4. Maksymalna powierzchnia mieszkania możliwa do nabycia na rynku wtórnym 10M (w m. kw.)

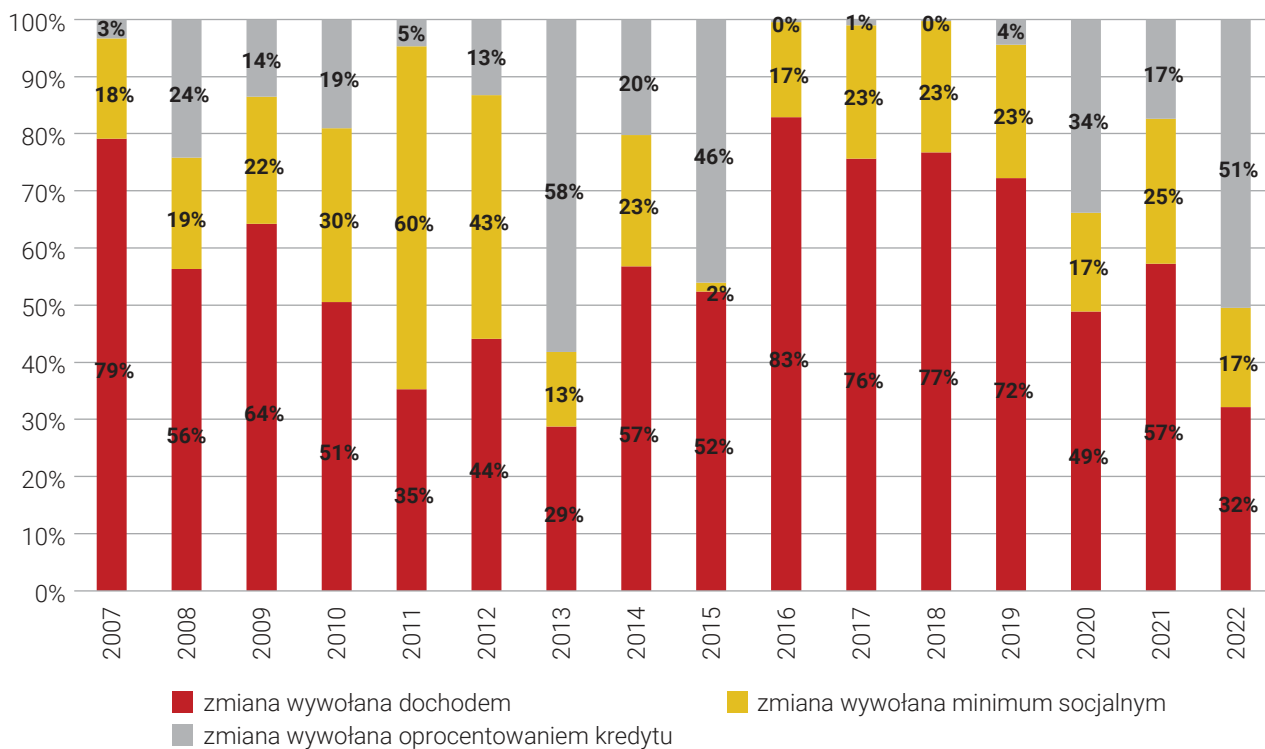


Źródło: opracowanie własne.

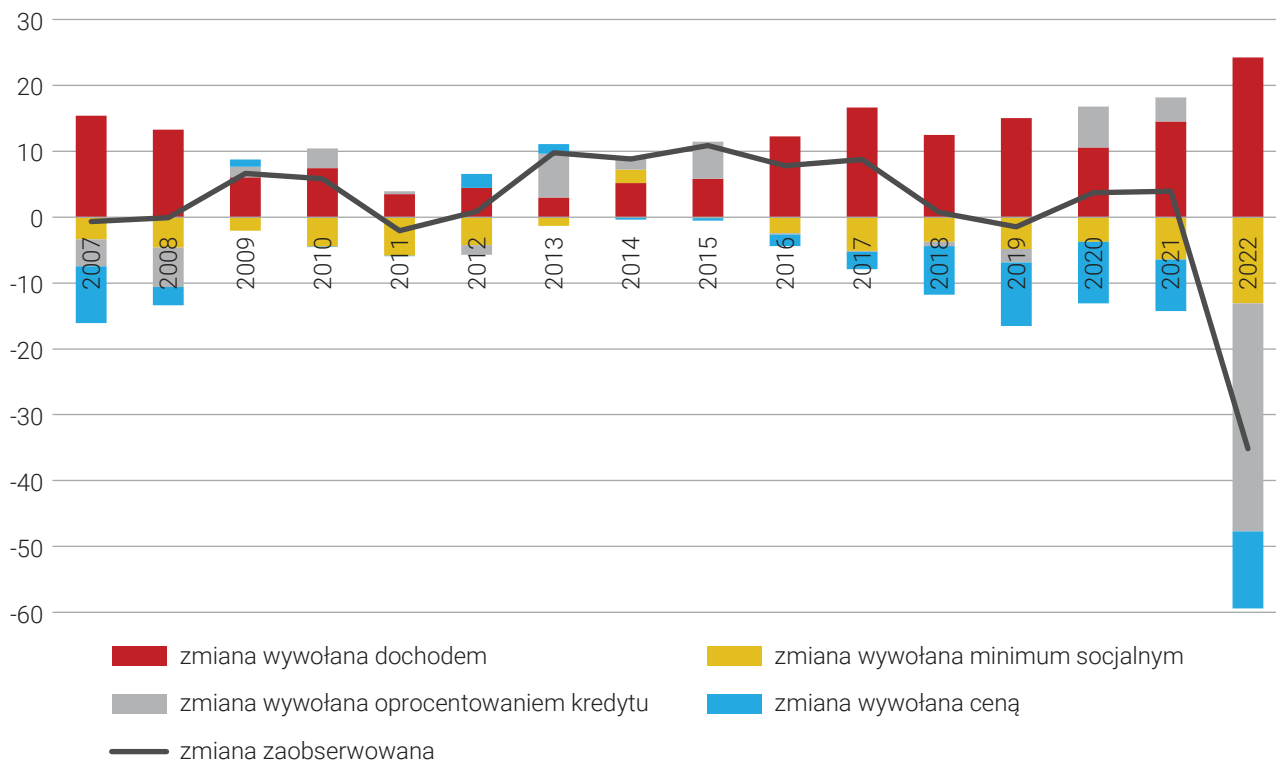
Rys. 3.5. Dekompozycja czynników kształtujących zmiany maksymalnej dostępnej kwoty kredytu w ujęciu wartościowym (w tys. PLN)



Źródło: opracowanie własne.

**Rys. 3.6.** Wpływ poszczególnych czynników na zmiany maksymalnej dostępnej kwoty kredytu (w %)

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3.7. Dekompozycja czynników kształtujących zmiany maksymalnej powierzchni mieszkania dostępnej na rynku wtórnym 10M w ujęciu wartościowym (w m.kw.)

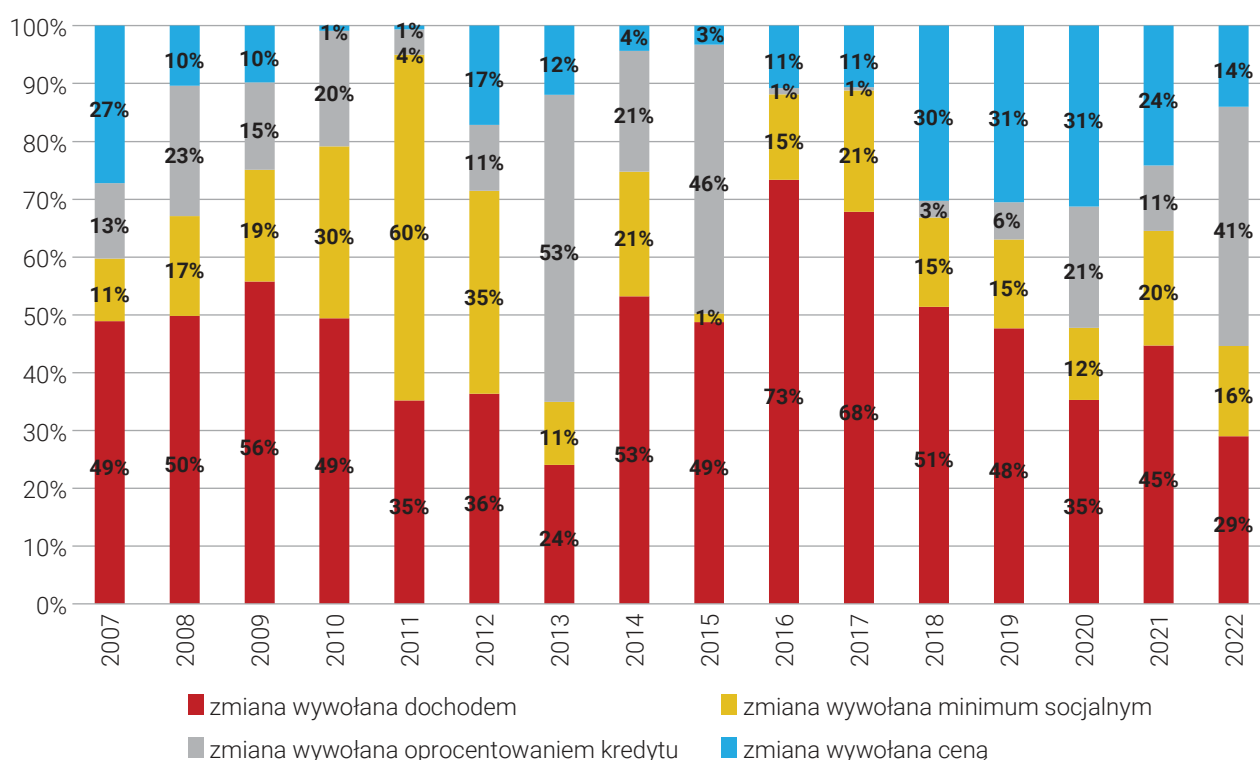
Źródło: opracowanie własne.

towej o 9% i spadek kosztów kredytu, skutkujący wzrostem zdolności kredytowej o 14%, zostały w tym okresie w znacznej mierze skompensowane znaczną dynamiką cen (10%). W roku 2022 skokowy przyrost kosztów kredytu, spowodował skurczenie się zdolności kredytowej gospodarstw domowych o niemal 1/3. Spadek ten byłby jeszcze bardziej dotkliwy, gdyby nie poprawa sytuacji finansowej gospodarstw. Ograniczenie zdolności kredytowej wraz z nadal wysoką dynamiką cen mieszkań przełożyło się na spadek kredytowej dostępności mieszkań w tym okresie o 38%. Przeprowadzone kalkulacje wskazują na to, że w 2022 roku dostępna do zakupu powierzchnia mieszkania spadła do 57,9 m.kw. przy braku wkładu własnego i do 72,4 m.kw. przy 20-procentowym poziomie wkładu.

Na zmienność maksymalnej dostępnej kwoty kredytu w analizowanym okresie pozytywny wpływ miał przyrost dochodu rozporządzalnego (por. rys. 3.5). Przyrosty kosztów utrzymania (minimum socjalnego) i oprocentowania kredytów powodowały ograniczenie dostępności kredytów, natomiast spadek tych zmiennych przekładał się na zwiększenie wartości dostępnych kredytów hipotecznych.

Największy wpływ na przyrost badanego wskaźnika w latach 2007–2010 miały zmiany dochodu do dyspozycji gospodarstw domowych. W tym okresie udział dochodu w łącznej zmianie maksymalnej kwoty dostępnego kredytu wynosił od 51% w 2010 do 79% w 2007 roku (zob. rys. 3.6). O spadku badanego wskaźnika w roku 2011 zdecydował głównie przyrost minimum socjalnego, natomiast w roku kolejnym przyrost dochodów został zrównoważony podwyższeniem minimum socjalnego, a wzrost oprocentowania przesądził o niewielkim spadku badanego wskaźnika (o 3% w stosunku do roku poprzedniego). Z kolei w 2013 roku dominującym czynnikiem kształtującym wzrost maksymalnej dostępnej kwoty kredytu okazał się spadek oprocentowania. W 2014 roku o dynamicznym przyroście wartości dostępnych kredytów zdecydował głównie wzrost dochodów, a rok później nałożyła się na niego także obniżka kosztów kredytów. Przez kolejne cztery lata wzrost badanego wskaźnika napędzany był głównie rosnącą siłą nabywczą gospodarstw domowych. W roku 2020 na przyrost dochodów nałożyło się także obniżenie stóp procentowych. Z kolei o drastycznym obniżeniu dostępnych kwot kredytów w 2022 roku zdecydowała przede

Rys. 3.8. Wpływ poszczególnych czynników na zmiany maksymalnej powierzchni mieszkania dostępnej na rynku wtórnym 10M (w %)



Źródło: opracowanie własne.

wszystkim najwyższa w historii podwyżka stóp procentowych.

Kredytowa dostępność mieszkań, wyrażana maksymalną powierzchnią mieszkania dostępną na rynku wtórnym 10M, determinowana jest zmianami dochodów, kosztów życia, reprezentowanych przez minimum socjalne, zmiennością kosztów kredytu oraz cen na rynku nieruchomości (por. rys. 3.7 i 3.8). Wzrosty dochodów rozporządzalnych, spadek kosztów życia, oprocentowania i cen na rynku nieruchomości przyczyniają się do poprawy dostępności mieszkań, podczas gdy wzrost kosztów utrzymania gospodarstw domowych, ich obciążenia kosztami kredytu, wynikającymi z podnoszenia oprocentowania kredytów i cen mieszkań, będą skutkowały ograniczeniem kredytowej dostępności nieruchomości mieszkaniowych.

Spadek kredytowej dostępności mieszkań zaobserwowano w latach 2007, 2011, 2019 i 2022. W latach 2007 i 2019 kredytowa dostępność mieszkania obniżyła się o 2% r/r. W tym samym czasie maksymalna dostępna kwota kredytu wzrastała odpowiednio o 37% i 11%. O wzrostach tych zdecydował znaczny przyrost dochodów rozporządzalnych, który jednak został zrekompensowany z nawiązką wzrostem cen mieszkań, a także zmianami pozostałych uwzględnionych czynników. W ogólnym rozrachunku zmiany cen stanowiły odpowiednio 27% i 31% zmienności kredytowej dostępności mieszkań w tym okresie. Równie wysoki poziom wpływu dynamiki cen na zmienność badanego wskaźnika obserwowano jeszcze w latach 2018 i 2020. Jednak w roku 2018 dziewięcioprocentowy przyrost cen został zrekompensowany 11-procentowym przyrostem dostępnej nadwyżki budżetowej (wynikającym z przewagi wzrostu dochodów rozporządzalnych nad zmianami minimum socjalnego), co spowodowało niewielki przyrost kredytowej dostępności mieszkań. Natomiast w 2020 roku 12-procentowy przyrost cen zrekompensowany został znaczną obniżką stóp procentowych i przyrostem nadwyżki budżetowej. W roku 2011 o pięcioprocentowym spadku kredytowej dostępności mieszkań, w sytuacji stabilności cen na tym rynku i niskiej dynamice kosztów kredytu, zdecydowało przede wszystkim ograniczenie nadwyżki budżetowej. Najsilniejszy spadek kredytowej dostępności mieszkań (o 38% r/r) zanotowano w 2022 roku, jego głównym źródłem były zmiany kosztów kredytu wynikające z zaostrzenia polityki pieniężnej.

Największe przyrosty kredytowej dostępności mieszkań zanotowano w latach 2009 (23% r/r) i 2013 (24% r/r). W 2009 roku na wzrost maksymal-

nej dostępnej kwoty kredytu (o 19% w stosunku do roku poprzedniego), nałożył się także czteroprocentowy spadek cen na rynku nieruchomości. Spadek ten stanowi 10% zmienności badanego wskaźnika w tym okresie. W 2013 roku zaobserwowano podobną sytuację. Tym razem o wzroście dostępnej kwoty kredytu zdecydowały przede wszystkim malejące koszty kredytów. Ich zmiany w 53% determinowały zmienność kredytowej dostępności mieszkań w tym okresie. Jednocześnie nałożył się na nie czteroprocentowy spadek cen nieruchomości. Udział tego czynnika w zmienności kredytowej dostępności mieszkań w 2013 roku wyniósł 12%.

3.3. Wpływ wybranych warunków brzegowych na dostępność kredytów mieszkaniowych

3.3.1. Metodyka badawcza i zakres danych

W tej części opracowania przedstawione zostaną wyniki analiz symulacyjnych, identyfikujących odsepek gospodarstw domowych, które ze względu na sytuację finansową i niespełnienie podstawowych kryteriów stosowanych w ocenie zdolności kredytowej nie mogłyby uzyskać kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości mieszkaniowej. Takie podejście wydaje się lepiej oddawać sens i istotę omawianej koncepcji dostępności kredytów, gdyż uwzględnia pomijaną przez inne wskaźniki strukturę gospodarstw domowych, ich różny potencjał dochodowy i ponoszone wydatki. Ponadto pozwala na ocenę skali problemu poprzez odpowiedź na pytanie jaka część polskiego społeczeństwa potencjalnie jest wykluczona z możliwości zakupu mieszkania finansowanego kredytem hipotecznym.

W pierwszym etapie procedury badawczej zdefiniowane zostały podstawowe kryteria determinujące zdolność kredytową gospodarstw. Zgodnie z przyjętymi założeniami gospodarstwo uzyska kredyt hipoteczny gdy spełni łącznie dwie przesłanki:

- ▶ **Kryterium 1:** rata kredytu hipotecznego nie przekroczy 50% jego dochodów rozporządzalnych ($\text{rata kredytu} < 50\% \cdot \text{dochód rozporządzalny gospodarstwa}$);
- ▶ **Kryterium 2:** rata kredytu hipotecznego nie przekroczy jego nadwyżki budżetowej rozumianej jako różnica pomiędzy dochodem rozporządzalnym a minimum socjalnym dla danego typu gospodar-



stwa (*rata kredytu < dochód rozporządzalny – minimum socjalne*);

Przekształcając powyższe warunki, w relacji do dochodu gospodarstwa, otrzymujemy:

► **Kryterium 1:** *dochód rozporządzalny gospodarstwa > dwóch rat kredytu*;

► **Kryterium 2:** *dochód rozporządzalny gospodarstwa > rata kredytu + minimum socjalne*.

W klasyfikacji gospodarstw na posiadające i nieposiadające zdolności kredytowej istotne znaczenie ma zależność rozpatrywanych kryteriów. Ich charakter sprawia, iż jedno z nich będzie bardziej restrykcyjne względem drugiego. Należy w tym kontekście rozpatrzyć wzajemną relację raty kredytu hipotecznego i minimum socjalnego danego gospodarstwa.

Jeśli *rata kredytu > minimum socjalnego*, warunkiem bardziej restrykcyjnym będzie kryterium 1: *dochód rozporządzalny gospodarstwa > dwóch • rat kredytu*. Natomiast jeśli *rata kredytu < minimum socjalnego*, warunkiem bardziej restrykcyjnym okaże się kryterium 2: *dochód rozporządzalny gospodarstwa > rata kredytu + minimum socjalne*.

Dla prawidłowej oceny dostępności kredytów fundamentalne znaczenie ma zatem poprawne zeweryfikowanie poziomu dochodów rozporządzalnych i minimum socjalnego z uwzględnieniem typu gospodarstwa (liczby osób w gospodarstwie).

Wnioskowanie o sytuacji dochodowej krajowych gospodarstw (zbiorowość gospodarstw domowych w Polsce o liczbie osób 1–5, o nieznanej liczebności oznaczonej jako N) przeprowadzone zostało na podstawie próby reprezentacyjnej pochodzącej z badania Budżetów Gospodarstw Domowych (BGD), zrealizowanego przez GUS w 2021r. Próbkę badawczą stanowił zbiór gospodarstw domowych wybranych w sposób losowy, z wykorzystaniem złożonego schematu losowania tj. dwustopniowego losowania warstwowego, przy czym jednostki pierwszego stopnia (rejon statystyczne) losowane były z prawdopodobieństwami proporcjonalnymi do ich wielkości określonej liczbą mieszkań, zgodnie ze schematem Hartleya-Rao. Z każdego z wylosowanych rejonów wylosowano na drugim stopniu stałą liczbę gospodarstw. Całkowita liczebność próby wynosiła 30 867 gospodarstw domowych, przy czym gospodarstw należących do określonych celem badania grup i osiągających dochód było $n=29\,093$.

W celu oszacowania udziałów gospodarstw domowych, które nie spełniają kryteriów umożliwiających otrzymanie kredytu mieszkaniowego zastosowano aproksymację rozkładów dochodów za pomocą modelu teoretycznego. Parametry rozkładu oszacowano metodą największej wiarygodności (*Maximum Likelihood*), korzystając z programu Mathematica. Oszacowany na podstawie próby rozkład teoretyczny utożsamiany jest z rozkładem populacji generalnej.

Na podstawie obserwacji i analiz empirycznych rozkładów płac i dochodów stwierdzono, że rozkład Daguma dobrze dopasowuje się do rozkładów dochodów gospodarstw domowych w wielu krajach i w różnych przekrojach¹⁰⁴, w tym gospodarstw domowych w Polsce¹⁰⁵, zatem rozkład ten został wykorzystany do modelowania rozkładów dochodów w Polsce w 2022 roku.

Funkcja gęstości rozkładu Daguma określona jest wzorem:

(1)

$$f(y) = \begin{cases} \frac{av}{b} \left(\frac{y}{b}\right)^{av-1} \left(1 + \left(\frac{y}{b}\right)^v\right)^{-a-1} & \text{dla } y > 0, \\ 0 & \text{dla } y \leq 0, \end{cases}$$

zaś dystrybuanta jest postaci:

(2)

$$F(y) = \begin{cases} \left(1 + \left(\frac{y}{b}\right)^v\right)^{-a} & \text{dla } y > 0, \\ 0 & \text{dla } y \leq 0, \end{cases}$$

gdzie: $a > 0$, $v > 0$ i $b > 0$.

Wartość oczekiwana ma postać:

(3)

$$E(Y) = b \frac{\Gamma\left(1 - \frac{1}{v}\right) \Gamma\left(a + \frac{1}{v}\right)}{\Gamma(a)} \quad \text{dla } v > 1$$

a wariancja wyraża się wzorem:

¹⁰⁴ Dagum C., (1977), *A New Model of Personal Income Distribution: Specification and Estimation*, *Economie Appliquée* vol. 30, s. 413–437 oraz Dagum C., Lemmi A., (1987), *A Contribution to the Analysis of Income Distributions and Income Inequality, and a Case Study: Italy*, *Econometric Society Meeting*, Chicago.

¹⁰⁵ Jędrzejczak A., Pekasiewicz D., (2020), *Teoretyczne rozkłady dochodów gospodarstw domowych i ich estymacja*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

(4)

$$D^2(Y) = b^2 \frac{\Gamma(1 - \frac{2}{v})\Gamma(a)\Gamma(a + \frac{2}{v}) - \Gamma^2(1 - \frac{1}{v})\Gamma^2(a + \frac{1}{v})}{\Gamma^2(a)} \text{ dla } v > 2.$$

Określenie „dobroci dopasowania” rozkładu teoretycznego do empirycznego oceniona została poprzez wartości wskaźnika podobieństwa struktur (*Wps*), indeksu Mortary (*IM*) oraz indeksu uwzględniającego różnice między wartością średnią rozkładu empirycznego i wartością oczekiwaną rozkładu teoretycznego. Współczynnik podobieństwa struktur obliczano, stosując wzór:

(5)

$$Wps = \sum_{j=1}^k \min(w_j, \hat{w}_j),$$

gdzie:

k – liczba przedziałów, na które zostały pogrupowane uporządkowane dane,

w_j – empiryczne wskaźniki struktury, $j=1, \dots, k$,

$\hat{w}_j$ – teoretyczne wskaźniki struktury, $j=1, \dots, k$.

Indeks Mortary ma postać:

(6)

$$IM = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^k |n_j - \hat{n}_j|,$$

gdzie:

k – liczba przedziałów,

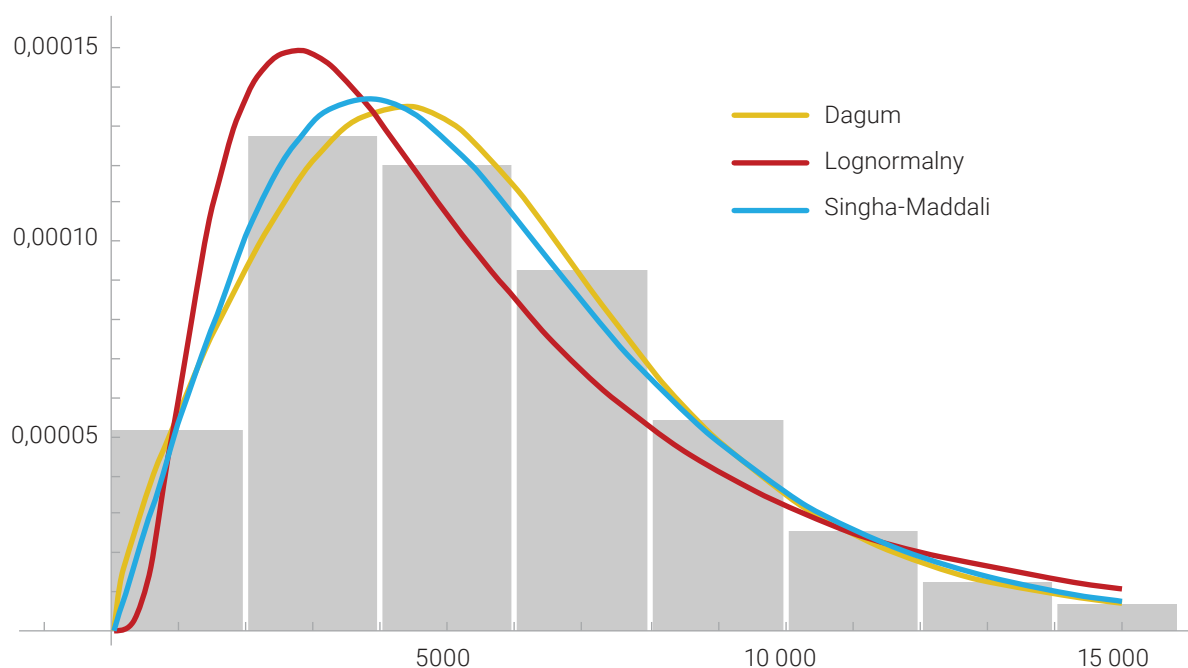
n_j – częstości empiryczne,

$\hat{n}_j$ – częstości teoretyczne.

Im współczynnik podobieństwa struktur jest bliższy 1, a indeks Mortary jest bliższy 0, tym dopasowanie jest lepsze.

Inną metodą badania zgodności jest porównywanie najważniejszych charakterystyk liczbowych rozkładu teoretycznego z odpowiednimi charakterystykami empirycznymi – mogą to być średnie, odchylenia standardowe lub współczynniki nierównomierności. W przeprowadzonych analizach uwzględniono współczynnik oparty na względnej różnicy wartości

Rys. 3.9. Empiryczny rozkład dochodów w Polsce na podstawie próby BGD i jego aproksymacja za pomocą różnych rozkładów teoretycznych



Źródło: opracowanie własne.

**Tab.3.1.** Parametry rozkładu Daguma dla wybranych grup gospodarstw domowych

Gospodarstwa domowe	Parametry		
	a	v	b
jednoosobowe	0,911	3,655	2699,58
dwuosobowe	0,584	4,427	6141,49
trzyosobowe	0,381	5,140	9198,82
czterooosobowe	0,430	4,625	10182,1
pięcioosobowe	0,482	4,531	10400,9
ogółem	0,486	3,608	7101,92

Źródło: opracowanie własne.

średniej rozkładu empirycznego i wartości oczekiwanej rozkładu teoretycznego:

(7)

$$I_r = \frac{|\bar{Y} - EY|}{EY} \cdot 100\%,$$

gdzie:

$\bar{Y}$ – średnia arytmetyczna wyznaczona w oparciu o $Y_1, Y_2, \dots, Y_n$ wartości dochodów,

$E(Y)$ – wartość oczekiwana teoretycznego rozkładu Daguma.

W celu oszacowania łącznych udziałów gospodarstw domowych, które nie spełniają kryteriów, potrzebne były wagi określone jako udziały wyróżnionych 5 grup (podpopulacji) w całej populacji gospodarstw domowych. Ponieważ liczebność populacji N oraz liczebności poszczególnych grup określone jako N_h ($h=1\dots5$) są nieznane, musiały zostać oszacowane na podstawie próby. Nieobciążonym estymatorem liczebności jest estymator Horvitz-Thompsona postaci:

(8)

$$\hat{N}_{H-T} = \sum_{n=1}^n \frac{1}{\pi_i} = \sum_{n=1}^n w_i$$

gdzie:

w_i – wagi schematu losowania określone jako odwrotności prawdopodobieństw inkluzji π_i .

Rozkład Daguma, modelujący rozkład miesięcznych dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w roku 2022 ma następujące parametry: $a=0,486$, $v=3,608$ i $b=7101,92$. Wskaźniki dopasowania dla ogółu gospodarstw domowych wynosiły: $Wps=0,987$; $IM=0,025$; $0,472$ i świadczą o bardzo dobrym dopasowaniu rozkładu Daguma do danych empirycznych.

Rozważano również inne rozkłady, które mogłyby służyć do modelowania rozkładów dochodów, ale wskaźniki dopasowania były gorsze np. dla rozkładu Singha-Maddali: $Wps=0,975$, $IM=0,481$ i , a dla rozkładu lognormalnego: $Wps=0,922$, $IM=0,155$ oraz . Histogram rozkładu empirycznego oraz gęstości rozkładów teoretycznych (rozkład Daguma wyróżniony najgrubszą linią) przedstawiono na rys. 3.9.

Rozkład dochodów gospodarstw domowych w Polsce modelowano nie tylko dla gospodarstw ogółem, ale również w grupach gospodarstw o różnej liczbie osób, ze względu na jedno z kryteriów przyznawania kredytów, związane z wysokością minimum socjalnego, które dla gospodarstw domowych o różnej liczbie osób jest różne.

Podobnie wnioski można sformułować dla rozkładów dochodów gospodarstw domowych w analizowanych grupach. Parametry rozkładu Daguma dla poszczególnych grup gospodarstw domowych wyznaczone metodą największej wiarygodności przedstawione zostały w tab. 3.1.

Weryfikacja dostępności kredytów dla krajowych gospodarstw przeprowadzona została z uwzględnieniem poniższych założeń:

- ▶ wysokość kwoty kredytu hipotecznego oszacowano na poziomie 80% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 mkw. oraz 70 mkw.;
- ▶ wartość rynkową lokalu dla roku bazowego (2022r.) wyznaczono na podstawie średnich cen mieszkań na rynku wtórnym dla 10 miast publikowanych przez Narodowy Bank Polski¹⁰⁶;
- ▶ w kalkulacji miesięcznej raty kredytu przyjęto 25-letni okres jego spłaty w równych ratach;
- ▶ oprocentowanie kredytu hipotecznego przyjęto z przedziału 2%–16%, ze zmianą jego wysokości co 1 pkt. proc. w przedziale 2%–10% oraz co 2 pkt. proc. w przedziale 10%–16%;
- ▶ ocena zdolności kredytowej gospodarstw przeprowadzona została z uwzględnieniem narzutu wzrostu stóp procentowych o 2 pkt. proc. oraz 5 pkt. proc.;
- ▶ przedmiotem szczegółowej analizy był wpływ samego narzutu wzrostu oprocentowania kredytu mieszkaniowego na dwóch poziomach: 2 pkt. proc. oraz 5 pkt. proc. przy zerowej stopie procentowej;
- ▶ możliwości finansowe gospodarstw, z podziałem na gospodarstwa 1–5 osobowe, ustalono na podstawie dochodów rozporządzalnych z badania Budżetów Gospodarstw Domowych GUS (z wykorzystaniem wyznaczonych rozkładów dochodów) oraz minimum socjalnego publikowanego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych¹⁰⁷.

Poza przyjętymi założeniami w badaniu rozważane były cztery warianty dochodu rozporządzalnego gospodarstw:

1. Dochody rozporządzane na poziomie z 2022 roku.
2. Wzrost dochodów rozporządzalnych o 10% względem 2022 roku.
3. Wzrost dochodów rozporządzalnych o 15% względem 2022 roku.

¹⁰⁶ Średnia cena lokali mieszkalnych za 3 kwartały 2022r. (w czasie realizacji opracowania dane za 4 kwartał nie były dostępne).

¹⁰⁷ W badaniu uwzględniono poziom minimum socjalnego dla poszczególnych typów gospodarstw na podstawie danych z trzech kwartałów 2022 roku.

4. Wzrost dochodów rozporządzalnych o 20% względem 2022 roku.

Dodatkowo w każdym z wariantów dochodów uwzględniono trzy scenariusze cen lokali mieszkalnych:

- ▶ Scenariusz 1: ceny mieszkań rosną w tempie wzrostu dochodów (0%)
- ▶ Scenariusz 2: ceny mieszkań rosną o 10 pkt. proc. szybciej od dochodów (+10%)
- ▶ Scenariusz 3: ceny mieszkań rosną o 10 pkt. proc. wolniej od dochodów (-10%).

Biorąc pod uwagę wszystkie założenia, warianty dochodów, scenariusze zmian cen oraz kryteria oceny zdolności kredytowej w ramach badania przeprowadzono i zweryfikowano łącznie 1248 symulacji.

3.3.2. Wyniki analiz symulacyjnych

W pierwszym scenariuszu symulacyjnym zidentyfikowany został odsetek gospodarstw domowych niespełniających kryteriów uzyskania kredytu mieszkaniowego, przy założeniu dochodów rozporządzalnych na poziomie z 2022 roku. Wyniki dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 mkw. prezentuje tabela 3.2 oraz rys. 3.10, natomiast dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 mkw. tabela 3.3 oraz rys. 3.11.

Biorąc pod uwagę poziom dochodów gospodarstw i cen nieruchomości mieszkaniowych z 2022 roku oraz najniższe z przyjętych oprocentowanie kredytu (0% wraz z narzutem jego wzrostu o 2 pkt. proc.) około 35% gospodarstw potencjalnie zainteresowanych kupnem lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 mkw. Nie posiadałoby wymaganej zdolności kredytowej. Z tytułu wyłącznie zmiany narzutu wzrostu oprocentowania do 5 pkt. proc. odsetek takich gospodarstw sięga 44%. Rosnące koszty finansowania hipotecznego (wyrażone stopą procentową) gwałtownie pogarszają dostępność kredytów dla gospodarstw. Przy poziomie oprocentowania wynoszącym 5% udział gospodarstw wykluczonych z możliwości uzyskania kredytu szacowany jest w przedziale 47%-54% (dla narzutu 2 pkt. proc.) oraz 56%–64% (dla narzutu 5 pkt. proc.) ogółu badanej zbiorowości. W przypadku maksymalnego rozpatrywanego oprocentowania (16%) tylko ograniczona grupa gospodarstw mogłaby pozwolić sobie na finansowanie zakupu mieszkania

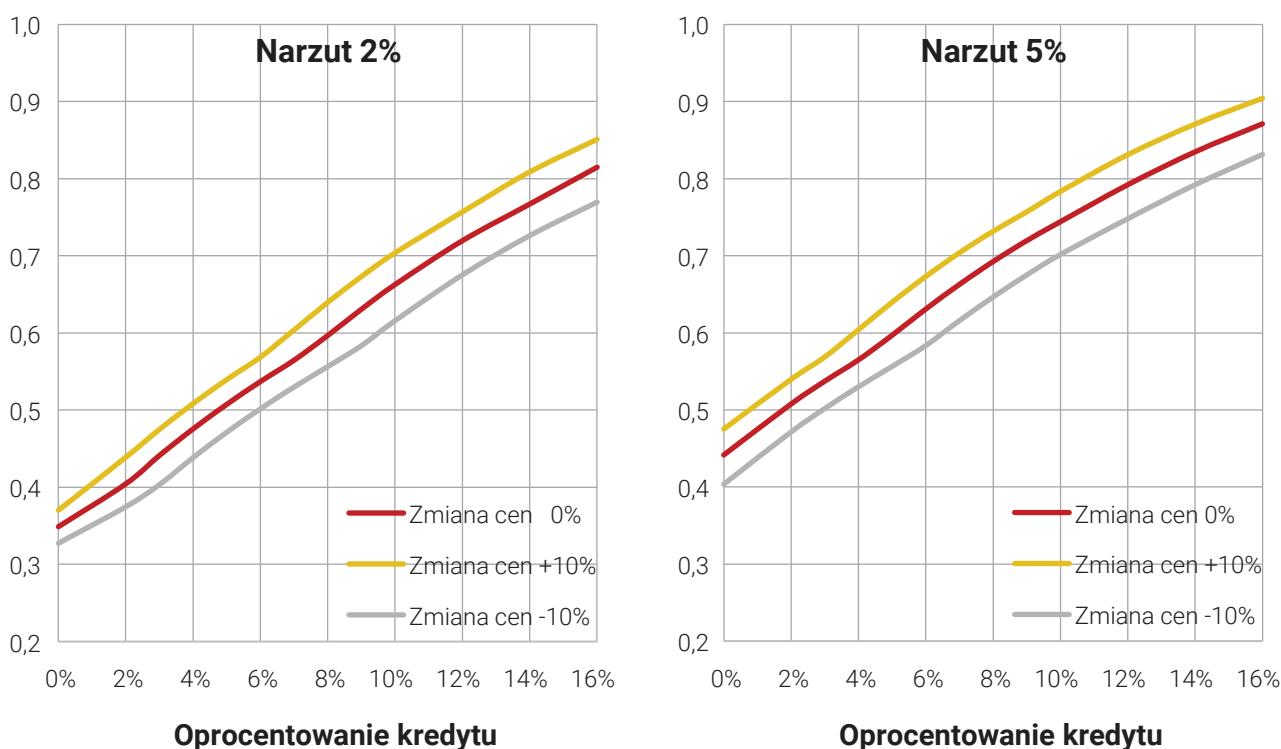


Tab. 3.2. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 mkw. Dochody gospodarstw na poziomie z 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (50 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu													
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%	
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 p.p.															
1 scenariusz	7027	0,35	0,40	0,44	0,48	0,51	0,54	0,56	0,60	0,63	0,66	0,72	0,77	0,81	
2 scenariusz	7730	0,37	0,44	0,48	0,51	0,54	0,57	0,60	0,64	0,67	0,70	0,76	0,81	0,85	
3 scenariusz	6324	0,33	0,37	0,40	0,44	0,47	0,50	0,53	0,56	0,58	0,62	0,68	0,73	0,77	
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 pkt. proc.															
1 scenariusz	7027	0,44	0,51	0,54	0,56	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,74	0,79	0,83	0,87	
2 scenariusz	7730	0,48	0,54	0,57	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,78	0,83	0,87	0,90	
3 scenariusz	6324	0,40	0,47	0,50	0,53	0,56	0,58	0,62	0,65	0,68	0,70	0,75	0,79	0,83	

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 10. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 50 mkw. Dochody gospodarstw na poziomie z 2022 roku



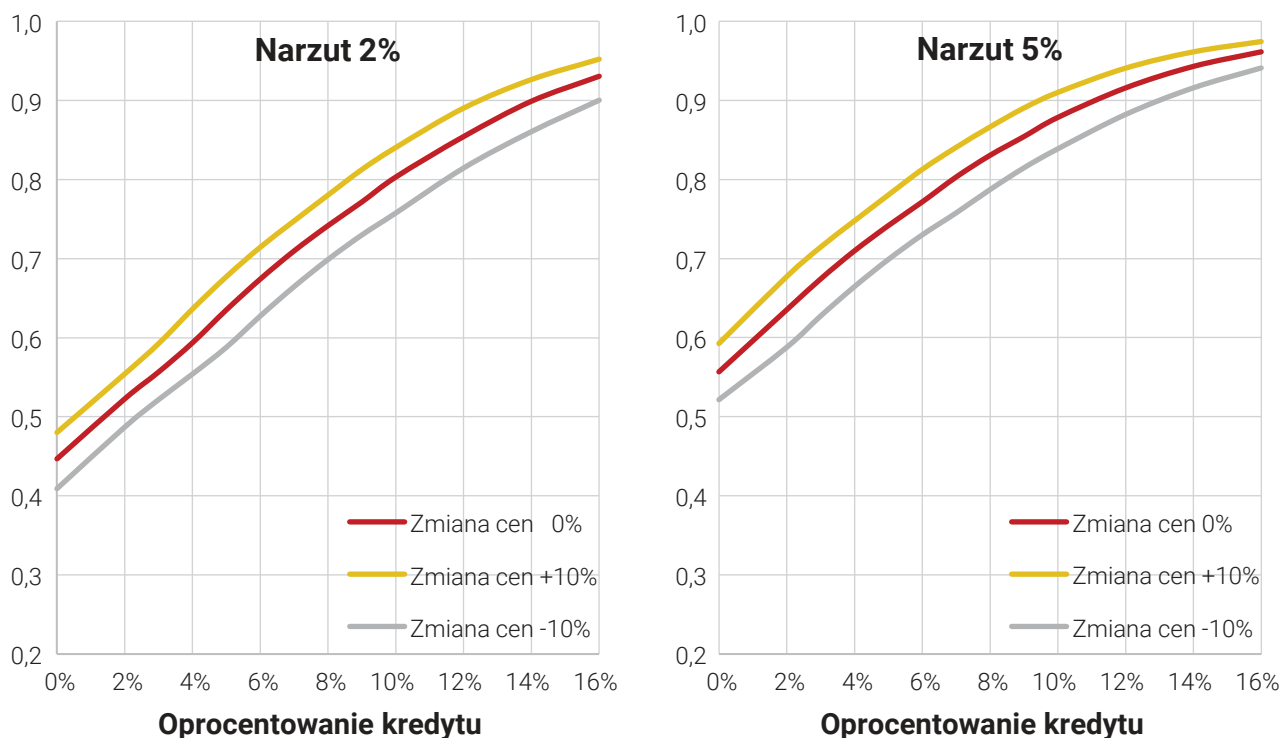
Źródło: opracowanie własne.

Tab. 3.3. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 70 mkw. Dochody gospodarstw na poziomie z 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (70 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu													
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%	
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 p.p.															
1 scenariusz	7027	0,45	0,52	0,56	0,59	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,85	0,90	0,93	
2 scenariusz	7730	0,48	0,55	0,59	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,89	0,93	0,95	
3 scenariusz	6324	0,41	0,49	0,52	0,55	0,59	0,63	0,66	0,70	0,73	0,76	0,81	0,86	0,90	
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 p.p.															
1 scenariusz	7027	0,56	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,85	0,88	0,92	0,94	0,96	
2 scenariusz	7730	0,59	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,89	0,91	0,94	0,96	0,97	
3 scenariusz	6324	0,52	0,59	0,63	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,84	0,88	0,92	0,94	

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 11. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 70 mkw. Dochody gospodarstw na poziomie z 2022 roku



Źródło: opracowanie własne.



kredytem. Rozwiązanie takie, zgodnie z przyjętymi założeniami, nie byłoby dostępne odpowiednio dla 77%–85% (dla narzutu 2 pkt. proc.) oraz 83%–90% (dla narzutu 5 pkt. proc.) gospodarstw.

Symulacje przeprowadzone dla lokalu o powierzchni 70 mkw. potwierdzają znaczące pogorszenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Z tytułu wyższej wartości nieruchomości, a w konsekwencji także wyższej kwoty kredytu udział gospodarstw niespełniających kryteriów jego przyznania już przy zerowym oprocentowaniu przekracza 40% dla wariantu z narzutem 2 pkt. proc. oraz 50% dla wariantu z narzutem 5 pkt. proc. Szacunki dla wyższych poziomów oprocentowania wskazują na postępujący proces spadku dostępności finansowania hipotecznego. Zmiany nie mają charakteru liniowego, dynamika spadku zdolności kredytowej gospodarstw traci impet wraz z kolejnymi poziomami stopy procentowej. Wynika to w głównej mierze z wyraźnej asymetrii prawostronnej rozkładu dochodów rozporządzalnych (mniejsza liczba gospodarstw z dochodami relatywnie wysokimi), a także nieliniowym tempem zmian raty kredytowej.

W drugim scenariuszu symulacyjnym zweryfikowana została dostępność kredytów mieszkaniowych przy założeniu wzrostu dochodów rozporządzalnych o 10% w stosunku do ich poziomu odnotowanego w 2022 roku. Odsetek gospodarstw niespełniających kryteriów uzyskania kredytu na zakup lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 mkw. prezentuje tabela 3.4 oraz rys. 3.12, natomiast dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 mkw. tabela 3.5 oraz rys. 3.13.

Poprawa sytuacji dochodowej gospodarstw, pomimo uwzględnionych w analizie zaktualizowanych cen nieruchomości (adekwatnie do zdefiniowanych uprzednio scenariuszy), korzystnie wpłynęła na ich zdolność kredytową. Zakup lokalu o powierzchni 50 mkw. Z wykorzystaniem finansowania hipotecznego, przy zerowym oprocentowaniu kredytu byłby w tym przypadku barierą dla 29%–33% (dla narzutu 2 pkt. proc.) oraz 38%–44% (dla narzutu 5 pkt. proc.) gospodarstw. Wzrost dostępności kredytowej obserwowany jest dla całego rozpatrywanego zakresu stóp procentowych, choć największe różnice występują dla niższych ich poziomów. Odsetek rodzin, dla których koszty kredytu z przedziału 0%–2% stanowią barierę finansową obniżył się o 3–4 pkt. proc. względem symulacji bazowej z 2022 roku. Wraz z kolejnymi poziomami oprocentowania różnica ta jednak spada do ok. 1 pkt. proc.

Także w odniesieniu do lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 mkw. możemy mówić o zwiększonej dostępności kredytów względem roku 2022. Jest ona natomiast mniej zauważalna, a dla oprocentowania 14%–16% wręcz marginalna. Czynnikiem istotnie ograniczającym możliwości korzystania z finansowania hipotecznego przez krajowe gospodarstwa jest wysokość narzutu wzrostu oprocentowania kredytu. Zastosowanie narzutu na poziomie 5 pkt. proc. względem bardziej liberalnego rozwiązania 2 pkt. proc., zgodnie z uzyskanymi wynikami, obniża odsetek rodzin posiadających zdolność kredytową średnio o 9,5 pkt. proc. zarówno dla 50 jak i 70-metrowego mieszkania.

W trzecim scenariuszu symulacyjnym uwzględniony został wzrost dochodów rozporządzalnych o 15% względem poziomu referencyjnego z roku 2022. Adekwatnie do dynamiki dochodów zaktualizowano także średnią cenę lokalu mieszkalnego dla każdego z trzech scenariuszy. Szacunki odsetka gospodarstw nieposiadających zdolności kredytowej w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 mkw. zawiera tabela 3.6 oraz rys. 3.14, zaś dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 mkw. tabela 3.7 oraz rys. 3.15.

Wyższe o 15% dochody gospodarstw konsekwentnie wzmacniają ich potencjał finansowy i siłę nabywczą na rynku mieszkaniowym. Inwestycja w lokal mieszkalny o powierzchni 50 mkw. finansowana z wykorzystaniem kredytu, przy zerowym jego oprocentowaniu nie byłaby możliwa dla 27%–31% (uwzględniając narzut 2 pkt. proc.) oraz 37%–43% (uwzględniając narzut 5 pkt. proc.) gospodarstw. Dla kosztów kredytu z zakresu 5%–6%, odsetek ten rośnie odpowiednio do 43%–53% i 53%–64% badanej zbiorowości. Zmiana dochodów zwiększa dostępność kredytów średnio o 1 pkt. proc. względem scenariusza drugiego (zakładającego wzrost dochodów o 10%) oraz o 4 pkt. proc. względem scenariusza z 2022 roku. Efekty, tak jak poprzednio, słabną wraz z poziomem oprocentowania kredytu i dla jego górnej granicy 14%–16% są już symboliczne (odsetek gospodarstw mogących liczyć na kredyt mieszkaniowy rośnie o ok. 0,1–0,5 pkt. proc.).

Rozpatrując przykład lokalu 70-metrowego, jego zakup za kredyt hipoteczny o zerowym oprocentowaniu stanowiłby barierę finansową dla 37%–43% (dla narzutu 2 pkt. proc.) oraz 48%–56% (dla narzutu 5 pkt. proc.) gospodarstw. Przy stopie procentowej 10% takie rozwiązanie nie byłoby możliwe już dla co najmniej 75% (narrzut 2 pkt. proc.) i 84% (narrzut



Tab. 3.4. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50m kw. Wzrost dochodów gospodarstw domowych o 10% w stosunku do 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (50 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu												
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%

Narzut wzrostu oprocentowania o 2 pkt. proc.

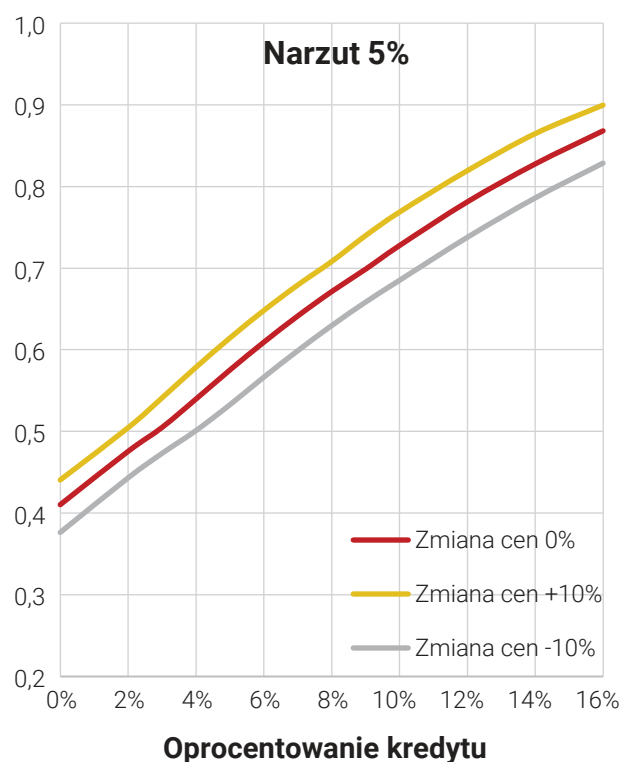
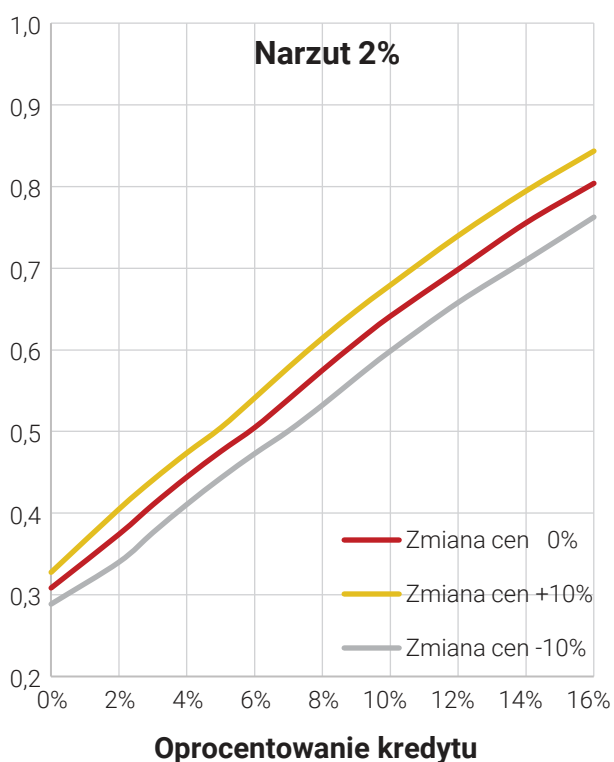
1 scenariusz	7730	0,31	0,37	0,41	0,44	0,48	0,50	0,54	0,58	0,61	0,64	0,70	0,76	0,80
2 scenariusz	8432	0,33	0,40	0,44	0,47	0,50	0,54	0,58	0,61	0,65	0,68	0,74	0,79	0,84
3 scenariusz	7027	0,29	0,34	0,38	0,41	0,44	0,47	0,50	0,53	0,57	0,60	0,66	0,71	0,76

Narzut wzrostu oprocentowania o 5 pkt. proc.

1 scenariusz	7730	0,41	0,48	0,50	0,54	0,58	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,78	0,83	0,87
2 scenariusz	8432	0,44	0,50	0,54	0,58	0,61	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,82	0,86	0,90
3 scenariusz	7027	0,38	0,44	0,47	0,50	0,53	0,57	0,60	0,63	0,66	0,68	0,74	0,79	0,83

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 12. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 50 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw o 10% w stosunku do 2022 roku

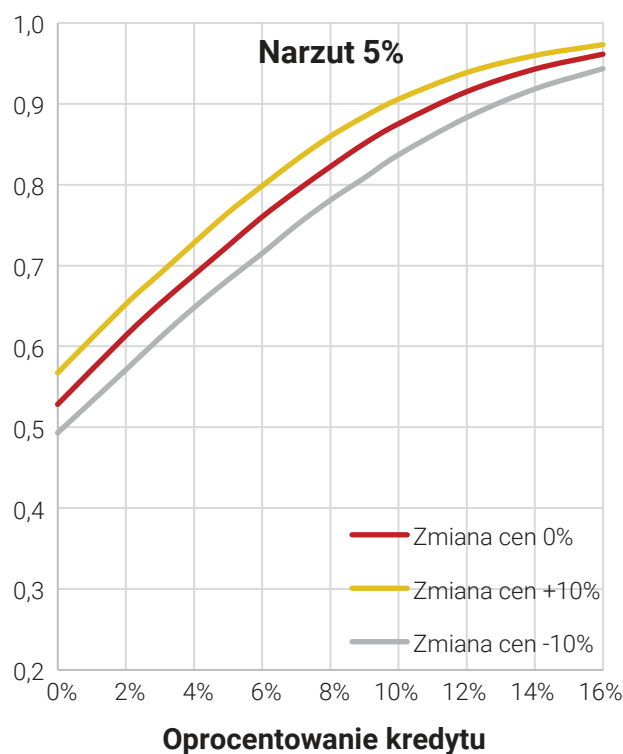
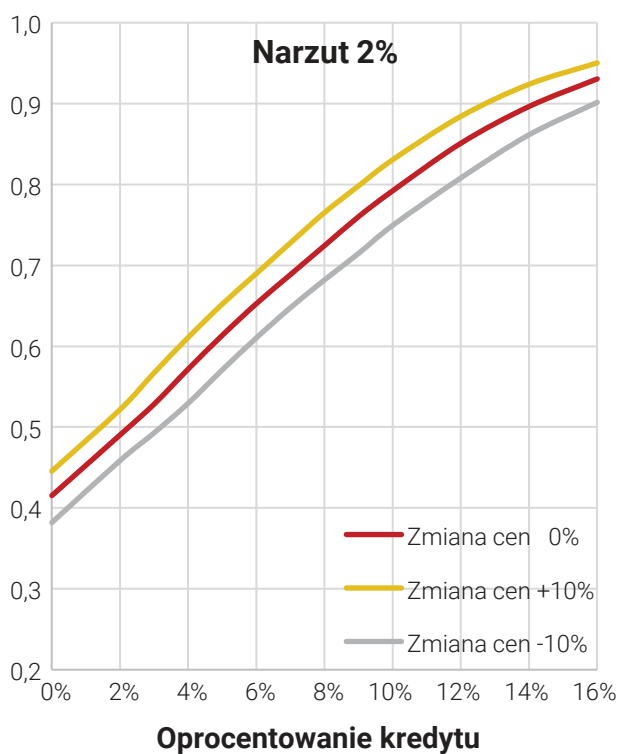


Źródło: opracowanie własne.

**Tab. 3.5.** Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 70 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw domowych o 10% w stosunku do 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (70 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu												
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 pkt. proc.														
1 scenariusz	7730	0,42	0,49	0,53	0,57	0,61	0,65	0,69	0,72	0,76	0,79	0,85	0,90	0,93
2 scenariusz	8432	0,45	0,52	0,57	0,61	0,65	0,69	0,73	0,77	0,80	0,83	0,88	0,92	0,95
3 scenariusz	7027	0,38	0,46	0,49	0,53	0,57	0,61	0,65	0,68	0,71	0,75	0,81	0,86	0,90
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 pkt. proc.														
1 scenariusz	7730	0,53	0,61	0,65	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,92	0,94	0,96
2 scenariusz	8432	0,57	0,65	0,69	0,73	0,77	0,80	0,83	0,86	0,88	0,91	0,94	0,96	0,97
3 scenariusz	7027	0,49	0,57	0,61	0,65	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,92	0,94

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 13. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 70 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw o 10% w stosunku do 2022 roku

Źródło: opracowanie własne.

5 pkt. proc.) rodzin. Przy wyższych kosztach kredytu inwestycja w lokal o powierzchni 70 mkw. jest jedynie dostępna dla grupy najbogatszych gospodarstw.

W ostatnim z rozpatrywanych scenariuszy symulacyjnych założono wzrost dochodów rozporządzalnych o 20% w odniesieniu do roku 2022. Przedmiotem stosownych korekt była także średnia cena lokali mieszkalnych stanowiąca podstawę szacunku miesięcznej raty kredytu. Analogicznie jak w poprzednich scenariuszach uwzględniono trzy przypadki zmian cen: 1) w tempie równym wzrostowi dochodów; 2) w tempie o 10 pkt. proc. wyższym od wzrostu dochodów; 3) w tempie o 10 pkt. proc. niższym od wzrostu dochodów. Statystyki w zakresie odsetka gospodarstw nieposiadających zdolności kredytowej w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 mkw. zawiera tabela 3.8 oraz rys. 3.16, natomiast dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 mkw. tabela 3.9 oraz rys. 3.17.

Efektem zauważalnej poprawy sytuacji dochodowej gospodarstw jest konsekwentny wzrost dostępności kredytów mieszkaniowych. W przypadku mieszkania o powierzchni 50 mkw. i przy zerowym oprocentowaniu udział gospodarstw niespełniających kryteria przyznania kredytu szacowany jest w zakresie 26%–30% (stosując narzut 2 pkt. proc.) oraz 35%–41% (stosując narzut 5 pkt. proc.) ich ogólnej liczby. Dla oprocentowania na poziomie 5%–6% odsetek rodzin wykluczonych z takiej możliwości waha się w przedziale odpowiednio 42%–52% (przy niższym narzucie) i 52%–63% (przy wyższym narzucie). W relacji do wyników symulacji poprzedniej dostępność kredytów zwiększyła się średnio o 0,9 pkt. proc. w pierwszym przypadku oraz o 0,7 pkt. proc. w drugim. Poprawa wskaźników podobnie jak w pozostałych scenariuszach maleje z poziomem oprocentowania.

Rozważając zakup lokalu o powierzchni 70 mkw. zdolności kredytowej, przy zerowej stopie procentowej nie posiada 36% 42% (przy narzucie 2 pkt. proc.) oraz 47% 55% (przy narzucie 5 pkt. proc.) gospodarstw. Pomimo zwiększonych o 20% możliwości dochodowych nadal przy wyższych kosztach kredytu inwestycja w lokal o tym metrażu jest wyzwaniem dla zdecydowanej większości polskich rodzin.

Na podstawie wyników z wszystkich zrealizowanych symulacji można zauważyć pewne prawidłowości:

- ▶ Udział gospodarstw, które nie spełniają warunków kredytowych rośnie wraz ze wzrostem stopy

procentowej oraz przyjętym narzutem jej zmian, wzrostem ceny mieszkania i jego powierzchni, a spada wraz ze wzrostem dochodów gospodarstw domowych.

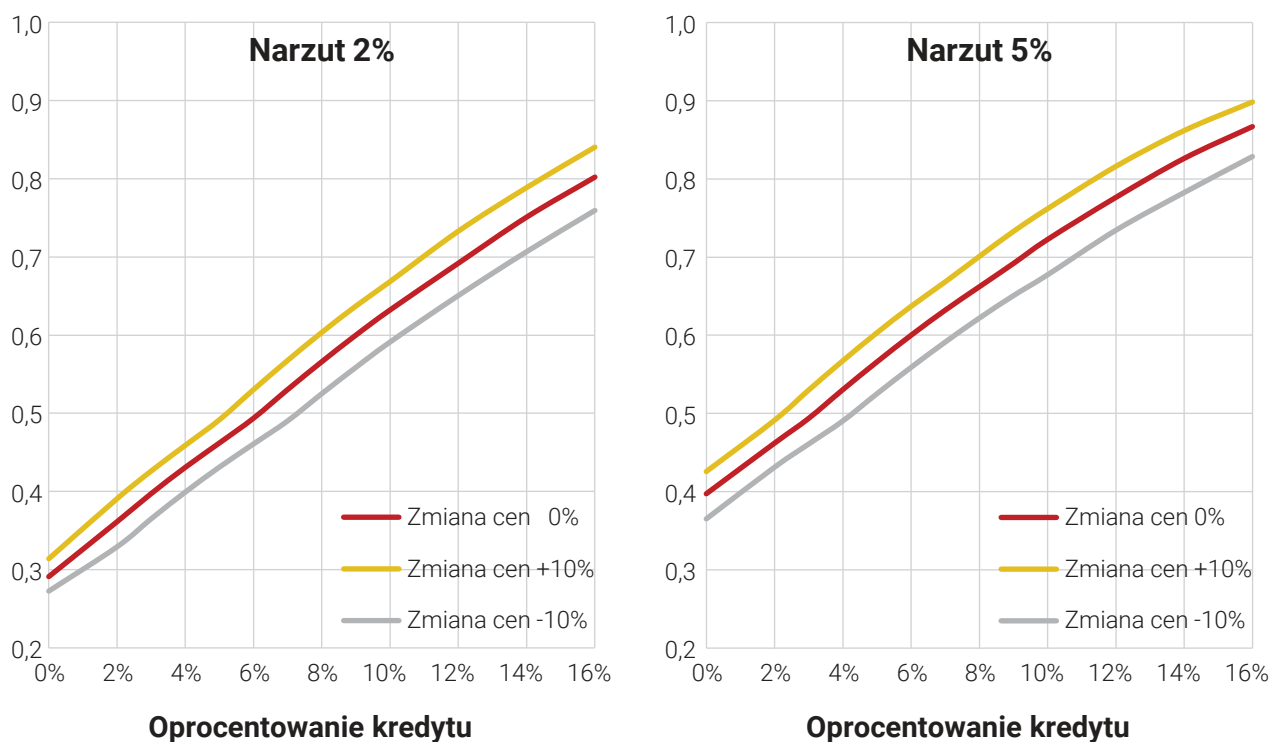
- ▶ Zależność pomiędzy odsetkiem gospodarstw bez zdolności kredytowej a stopą procentową ma charakter nieliniowy, co jest szczególnie widoczne dla mieszkań większych – 70 mkw. Wraz ze wzrostem oprocentowania przyrosty pierwszej ze zmiennych są coraz mniejsze, co wiąże się ze zbliżaniem się do prawego ogona rozkładu dochodów gospodarstw domowych.
- ▶ Dla mniejszych mieszkań widzimy, że nawet dla neutralnego scenariusza cenowego z 2022 roku udział gospodarstw niespełniających kryteriów kredytowych rośnie z poziomu 35% dla oprocentowania 0% do poziomu 81% dla oprocentowania 16% (rys. 3.18). Oznacza to wykluczenie aż 81% gospodarstw domowych!
- ▶ Sytuację pogarsza istotnie wprowadzenie narzutu 5 pkt. proc. przy ocenie zdolności kredytowej, gdzie nawet przy zerowym oprocentowaniu aż 44% gospodarstw domowych nie może liczyć na zakup mieszkania 50 mkw. finansowanego hipotecznie.
- ▶ W przypadku mieszkań większych, przy neutralnym scenariuszu cenowym z 2022 roku i zerowym oprocentowaniu, odpowiednie udziały gospodarstw domowych wynoszą 45% (dla narzutu 2 pkt. proc.) i 56% (dla narzutu 5 pkt. proc.) – dotyczy więc około połowy populacji (rys. 3.19). Przy maksymalnym rozważanym oprocentowaniu równym 16% wymaganych kryteriów nie spełnia ponad 90% gospodarstw domowych.
- ▶ Można zauważyć, że rozważana zmiana narzutu z 2 do 5 pkt. proc. ma większy wpływ na przyrost udziału gospodarstw niespełniających warunków udzielenia kredytu, niż wzrost cen mieszkań silniejszy o 10 pkt. proc. niż wzrost dochodów rozporządzalnych.
- ▶ Wpływ zmian cen mieszkań i wielkości narzutu maleje wraz ze wzrostem oprocentowania kredytu, który tworzy najsilniejszą barierę.
- ▶ Wzrost dochodów wpływa na większą dostępność kredytów ale wpływ ten jest bardziej zauważalny dla małych mieszkań oraz dla relatywnie niskich stóp procentowych.

Tab. 3.6. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw domowych o 15% w stosunku do 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (50 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu													
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%	
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 p.p.															
1 scenariusz	8081	0,29	0,36	0,40	0,43	0,46	0,49	0,53	0,57	0,60	0,63	0,69	0,75	0,80	
2 scenariusz	8784	0,31	0,39	0,43	0,46	0,49	0,53	0,57	0,60	0,64	0,67	0,73	0,79	0,84	
3 scenariusz	7378	0,27	0,33	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49	0,53	0,56	0,59	0,65	0,71	0,76	
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 p.p.															
1 scenariusz	8081	0,40	0,46	0,49	0,53	0,57	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,78	0,83	0,87	
2 scenariusz	8784	0,43	0,49	0,53	0,57	0,60	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,82	0,86	0,90	
3 scenariusz	7378	0,37	0,43	0,46	0,49	0,53	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,73	0,78	0,83	

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 14. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 50 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw o 15% w stosunku do 2022 roku



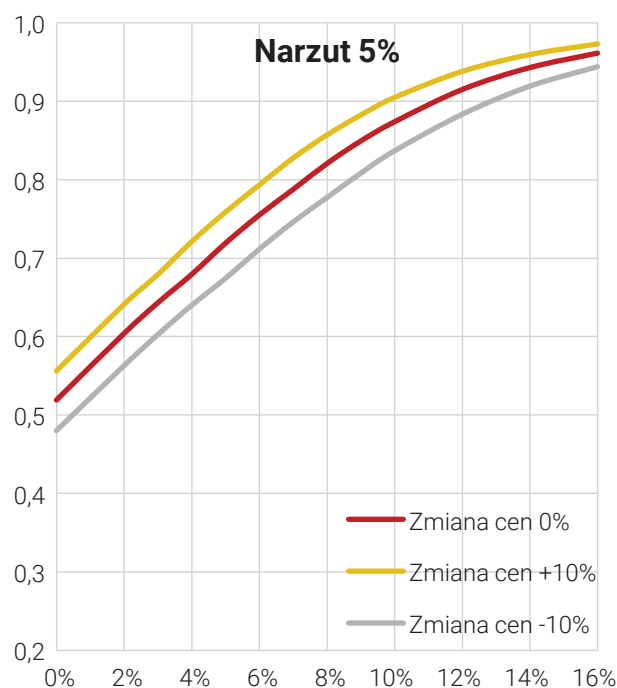
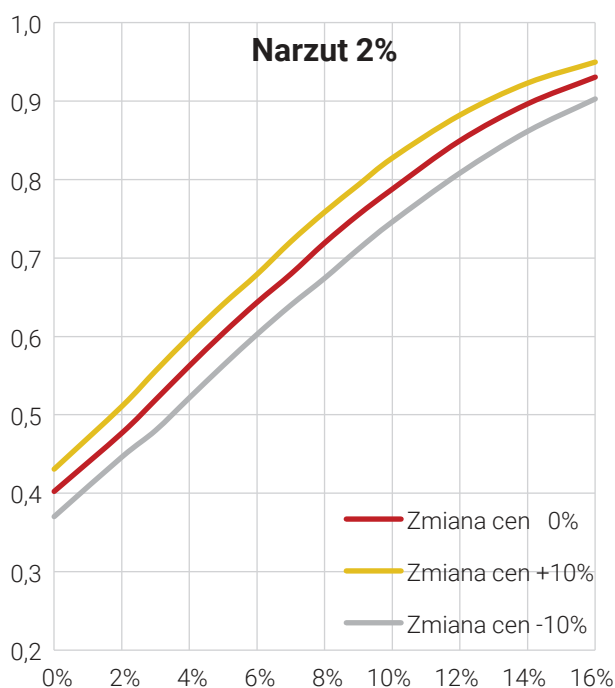
Źródło: opracowanie własne.

Tab. 3. 7. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 70 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw domowych o 15% w stosunku do 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (70 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu													
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%	
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 p.p.															
1 scenariusz	8081	0,40	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,85	0,90	0,93	
2 scenariusz	8784	0,43	0,51	0,56	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,88	0,92	0,95	
3 scenariusz	7378	0,37	0,45	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,71	0,75	0,81	0,86	0,90	
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 p.p.															
1 scenariusz	8081	0,52	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,82	0,85	0,87	0,92	0,94	0,96	
2 scenariusz	8784	0,56	0,64	0,68	0,72	0,76	0,79	0,83	0,86	0,88	0,90	0,94	0,96	0,97	
3 scenariusz	7378	0,48	0,56	0,60	0,64	0,67	0,71	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,92	0,94	

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 15. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 70 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw o 15% w stosunku do 2022 roku



Oprocentowanie kredytu

Oprocentowanie kredytu

Źródło: opracowanie własne.

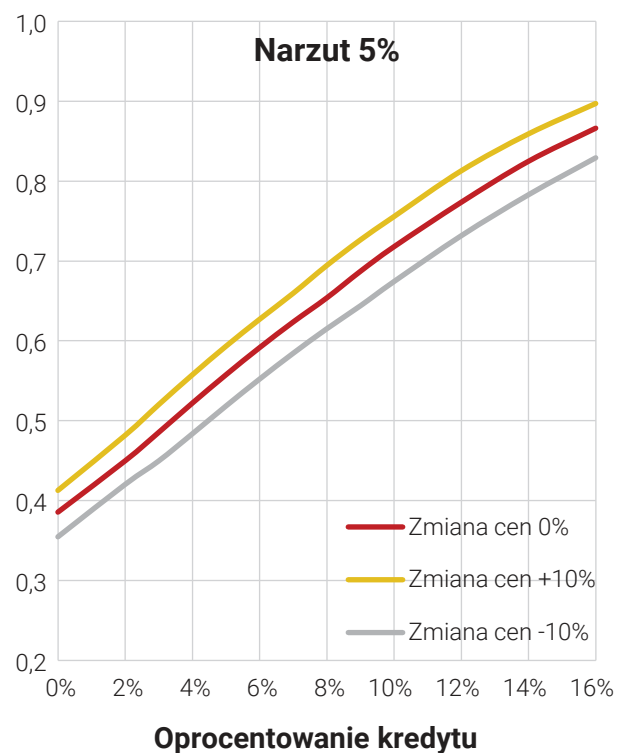
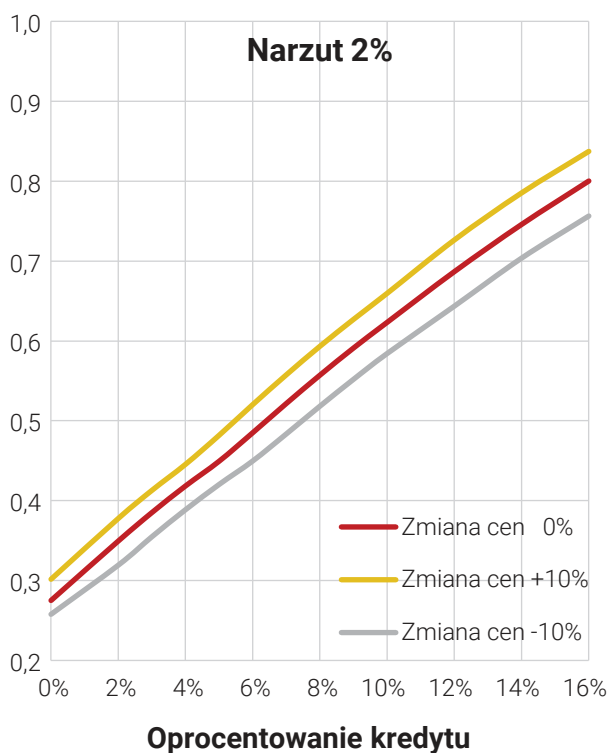


Tab. 3.8. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw domowych o 20% w stosunku do 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (50 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu												
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 pkt. proc.														
1 scenariusz	8432	0,28	0,35	0,39	0,42	0,45	0,49	0,52	0,56	0,59	0,62	0,69	0,75	0,80
2 scenariusz	9135	0,30	0,38	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,63	0,66	0,73	0,79	0,84
3 scenariusz	7730	0,26	0,32	0,35	0,39	0,42	0,45	0,48	0,52	0,55	0,58	0,64	0,70	0,76
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 pkt. proc.														
1 scenariusz	8432	0,39	0,45	0,49	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,77	0,82	0,87
2 scenariusz	9135	0,41	0,48	0,52	0,56	0,59	0,63	0,66	0,69	0,73	0,76	0,81	0,86	0,90
3 scenariusz	7730	0,35	0,42	0,45	0,48	0,52	0,55	0,58	0,62	0,64	0,67	0,73	0,78	0,83

Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 16. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 50 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw o 20% w stosunku do 2022 roku



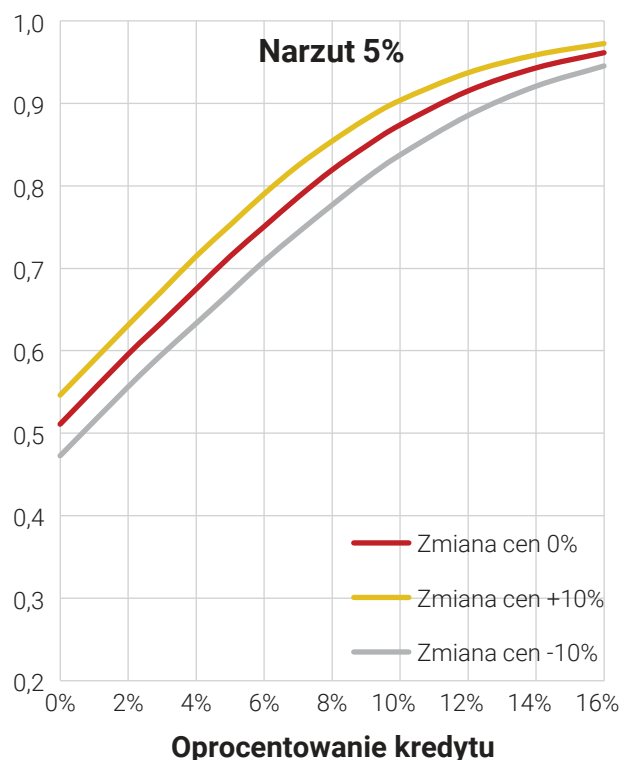
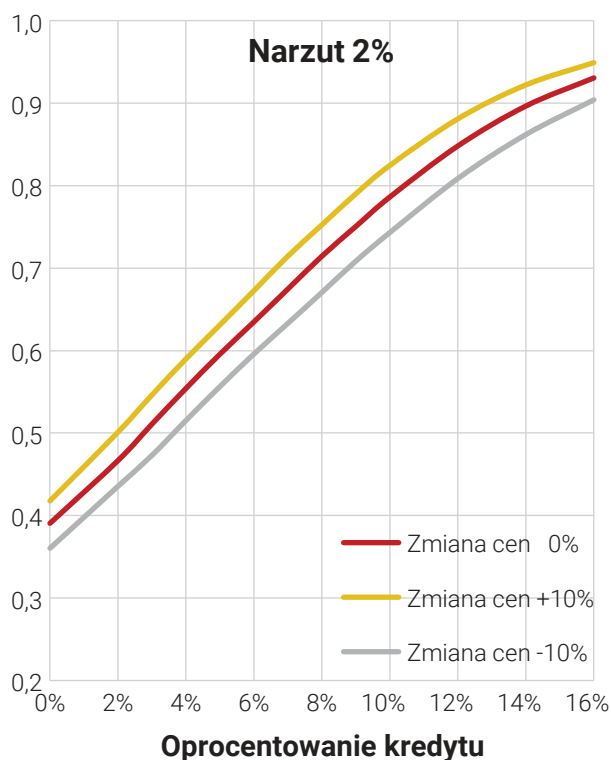
Źródło: opracowanie własne.

Tab. 3.9. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 70 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw domowych o 20% w stosunku do 2022 roku

Powierzchnia mieszkania (70 mkw.)	Cena jedn. lokalu mieszkalnego	Oprocentowanie kredytu												
		0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%
Narzut wzrostu oprocentowania o 2 pkt. proc.														
1 scenariusz	8432	0,39	0,47	0,51	0,55	0,60	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,85	0,90	0,93
2 scenariusz	9135	0,42	0,50	0,55	0,59	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,88	0,92	0,95
3 scenariusz	7730	0,36	0,44	0,47	0,52	0,56	0,60	0,63	0,67	0,71	0,74	0,81	0,86	0,90
Narzut wzrostu oprocentowania o 5 pkt. proc.														
1 scenariusz	8432	0,51	0,60	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,85	0,87	0,92	0,94	0,96
2 scenariusz	9135	0,55	0,63	0,67	0,71	0,75	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,94	0,96	0,97
3 scenariusz	7730	0,47	0,56	0,60	0,63	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,89	0,92	0,95

Źródło: opracowanie własne.

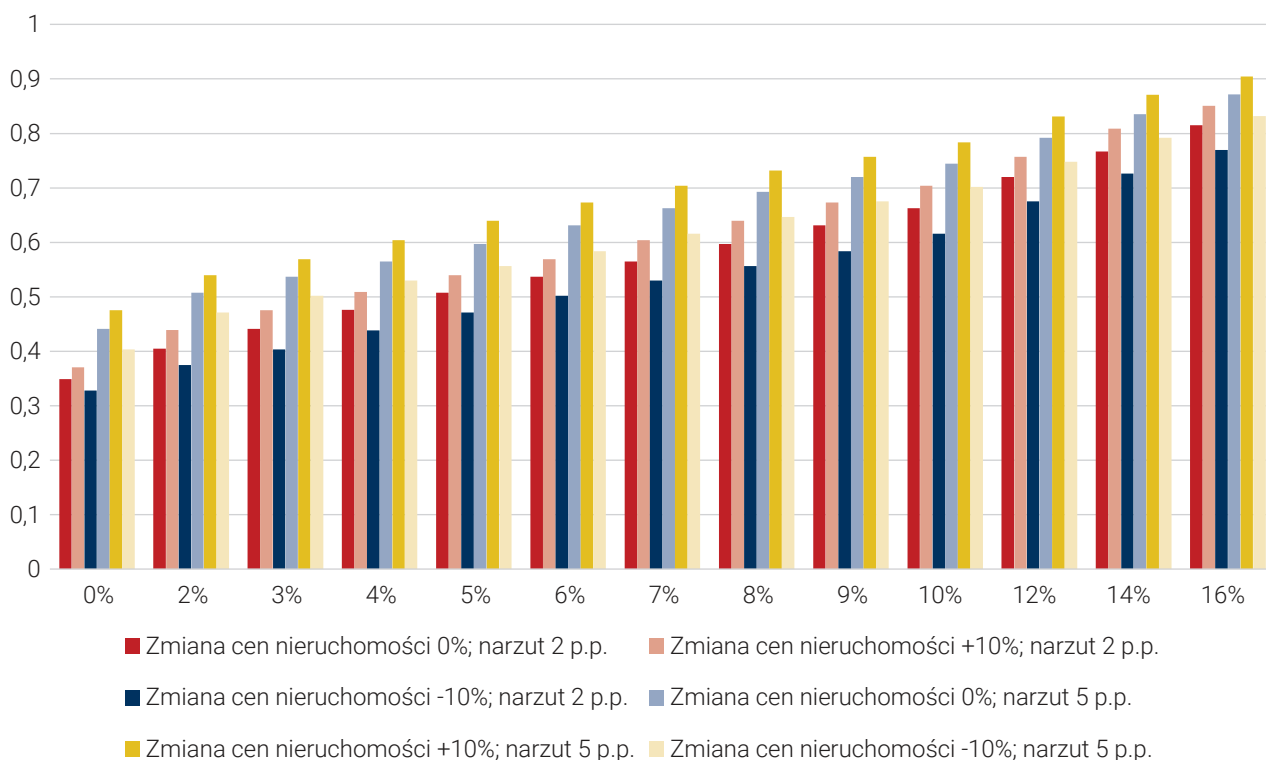
Rys. 3. 17. Udział gospodarstw niespełniających kryteriów przyznania kredytu na zakup mieszkania 70 mkw. Wzrost dochodów gospodarstw o 20% w stosunku do 2022 roku



Źródło: opracowanie własne.

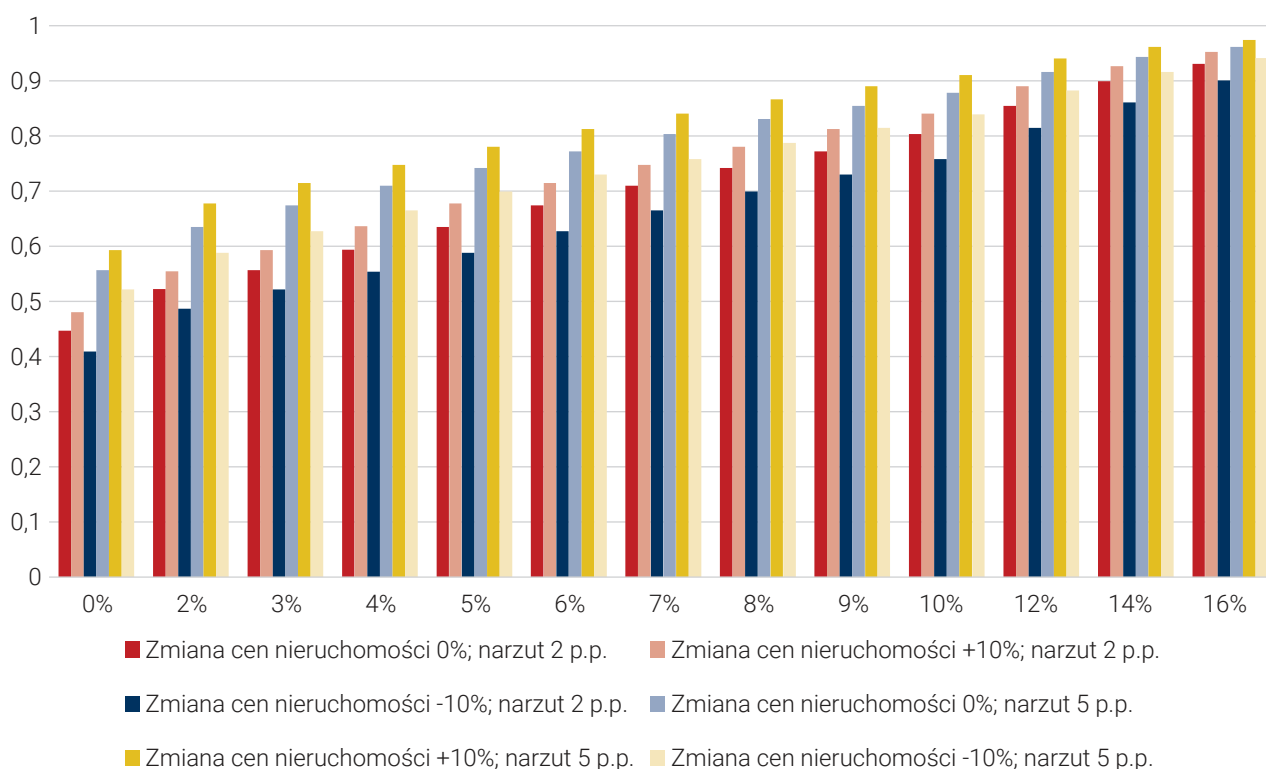


Rys. 3.18. Udział gospodarstw domowych, które nie spełniają kryteriów kredytowych w zależności od stopy procentowej, narzutu jej zmiany oraz ceny nieruchomości (mieszkania 50 mkw.)



Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3.19. Udział gospodarstw domowych, które nie spełniają kryteriów kredytowych w zależności od stopy procentowej, narzutu jej zmiany oraz ceny nieruchomości (mieszkania 70 mkw.)



Źródło: opracowanie własne.



Interpretując prezentowane wyniki należy mieć na uwadze zastosowaną metodykę badawczą oraz stojące za nią założenia i ograniczenia. To czy konkretne gospodarstwo domowe będzie w stanie skorzystać z oferty kredytowej banków zależy jest od szeregu czynników. Należałoby w tym względzie wziąć pod uwagę indywidualne potrzeby mieszkaniowe danego gospodarstwa determinujące m.in. rodzaj planowanej do zakupu nieruchomości mieszkaniowej (np. dom jednorodzinny, dom w zabudowie szeregowej, lokal mieszkalny) oraz jej główne charakterystyki wpływające na cenę. Dodatkowo niezbędną byłaby weryfikacja jego rzeczywistej sytuacji finansowej, w tym osiągniętych dochodów i ponoszonych wydatków, stanu majątkowego i zobowiązań. W ocenie zdolności kredytowej znaczenie mają także wiek kredytobiorcy, okres i forma zatrudnienia, liczba osób w gospodarstwie. Problemem jest nie tylko liczba, ale także zróżnicowanie geograficzne wymienionych czynników.

Przeprowadzona analiza osadzona jest na wielu założeniach upraszczających, pomija część z wymie-

nionych uwarunkowań dostępności kredytów mieszkaniowych, przez co jej rezultaty mają przybliżony charakter. Ostrożności wymaga także wnioskowanie na podstawie przedstawionych statystyk, które co należy wyraźnie podkreślić, wskazują na potencjalną dostępność kredytów. Nie każde bowiem gospodarstwo, które nie spełnia kryteriów jego uzyskania miało potrzebę skorzystania z takiego rozwiązania. Trudno w takich przypadkach mówić o braku dostępności produktu, na który nie ma popytu.

3.3.3. Analiza uzupełniająca

W badaniu weryfikowano przede wszystkim spełnienie przez gospodarstwa łącznie dwóch kryteriów uzyskania kredytu mieszkaniowego. Zgodnie z pierwszym z nich rata kredytu nie powinna przekroczyć 50% dochodów rozporządzalnych, zaś zgodnie z drugim rata kredytu nie powinna przekroczyć nadwyżki budżetowej gospodarstwa (będącej różnicą pomiędzy dochodem rozporządzalnym a minimum socjalnym). Ich znaczenie, jak wyka-

Tab. 3.10. Udział gospodarstw niespełniających kryterium pierwszego przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 m kw. i 70 mkw. Dochody gospodarstw na poziomie z 2022 roku

Ceny mieszkań	Oprocentowanie kredytu												
	0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%
Mieszkania o powierzchni 50 mkw.													
1 scenariusz	0,16	0,24	0,28	0,33	0,37	0,41	0,46	0,50	0,54	0,58	0,66	0,74	0,80
2 scenariusz	0,19	0,28	0,33	0,37	0,42	0,46	0,51	0,55	0,60	0,64	0,72	0,79	0,84
3 scenariusz	0,13	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,48	0,52	0,60	0,67	0,74
Mieszkania o powierzchni 70 mkw.													
1 scenariusz	0,29	0,39	0,44	0,49	0,55	0,60	0,65	0,70	0,74	0,78	0,85	0,90	0,93
2 scenariusz	0,33	0,44	0,49	0,55	0,60	0,66	0,71	0,75	0,79	0,83	0,89	0,93	0,95
3 scenariusz	0,25	0,34	0,39	0,44	0,49	0,54	0,59	0,63	0,68	0,72	0,80	0,85	0,90

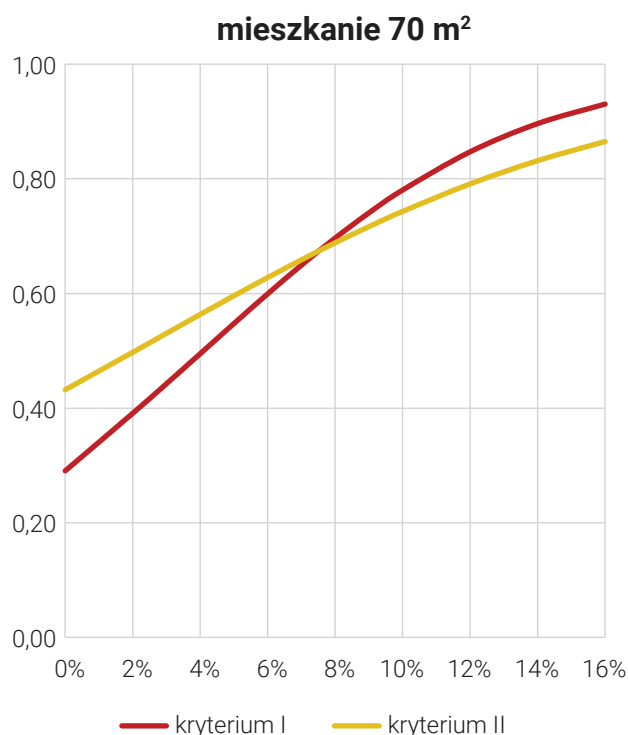
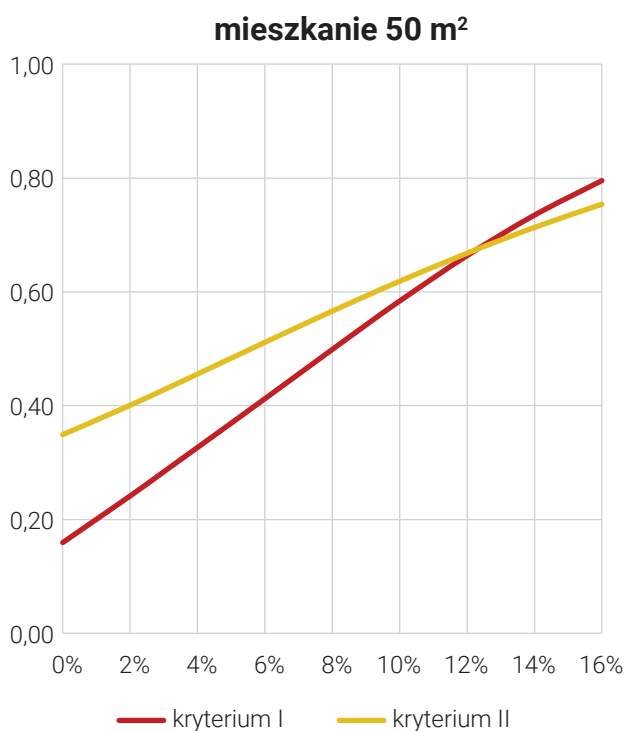
Źródło: opracowanie własne.

Tab. 3.11. Udział gospodarstw niespełniających kryterium drugiego przyznania kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 mkw. i 70 mkw. Dochody gospodarstw na poziomie z 2022 roku

Ceny mieszkań	Oprocentowanie kredytu												
	0%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	12%	14%	16%
Mieszkania o powierzchni 50 mkw.													
1 scenariusz	0,35	0,40	0,43	0,46	0,48	0,51	0,54	0,57	0,59	0,62	0,67	0,71	0,75
2 scenariusz	0,37	0,43	0,46	0,48	0,51	0,54	0,57	0,60	0,63	0,65	0,70	0,75	0,79
3 scenariusz	0,33	0,37	0,40	0,43	0,45	0,48	0,50	0,53	0,56	0,58	0,63	0,67	0,72
Mieszkania o powierzchni 70 mkw.													
1 scenariusz	0,43	0,50	0,53	0,56	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,74	0,79	0,83	0,87
2 scenariusz	0,46	0,53	0,56	0,60	0,63	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78	0,82	0,86	0,89
3 scenariusz	0,40	0,47	0,50	0,53	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,70	0,75	0,80	0,83

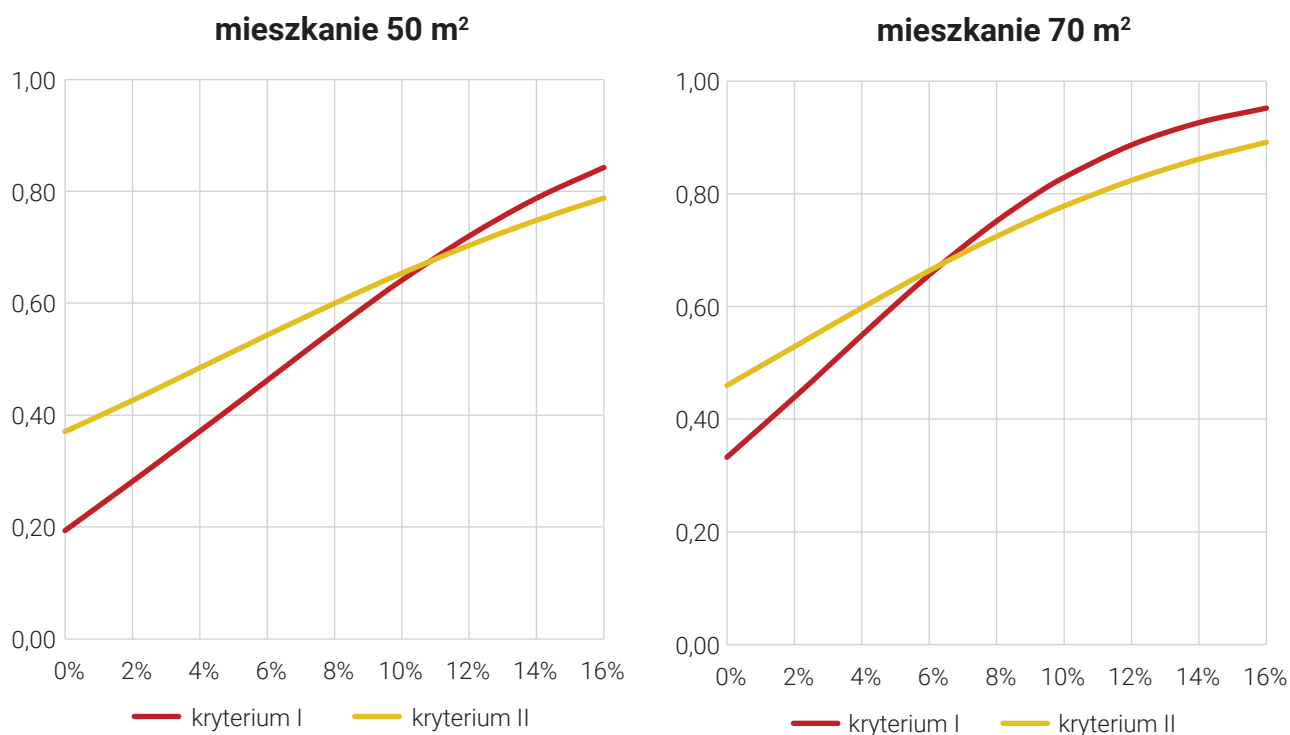
Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 20. Udziały gospodarstw domowych niespełniających poszczególnych kryteriów dla dochodów i cen mieszkań na poziomie z 2022 roku



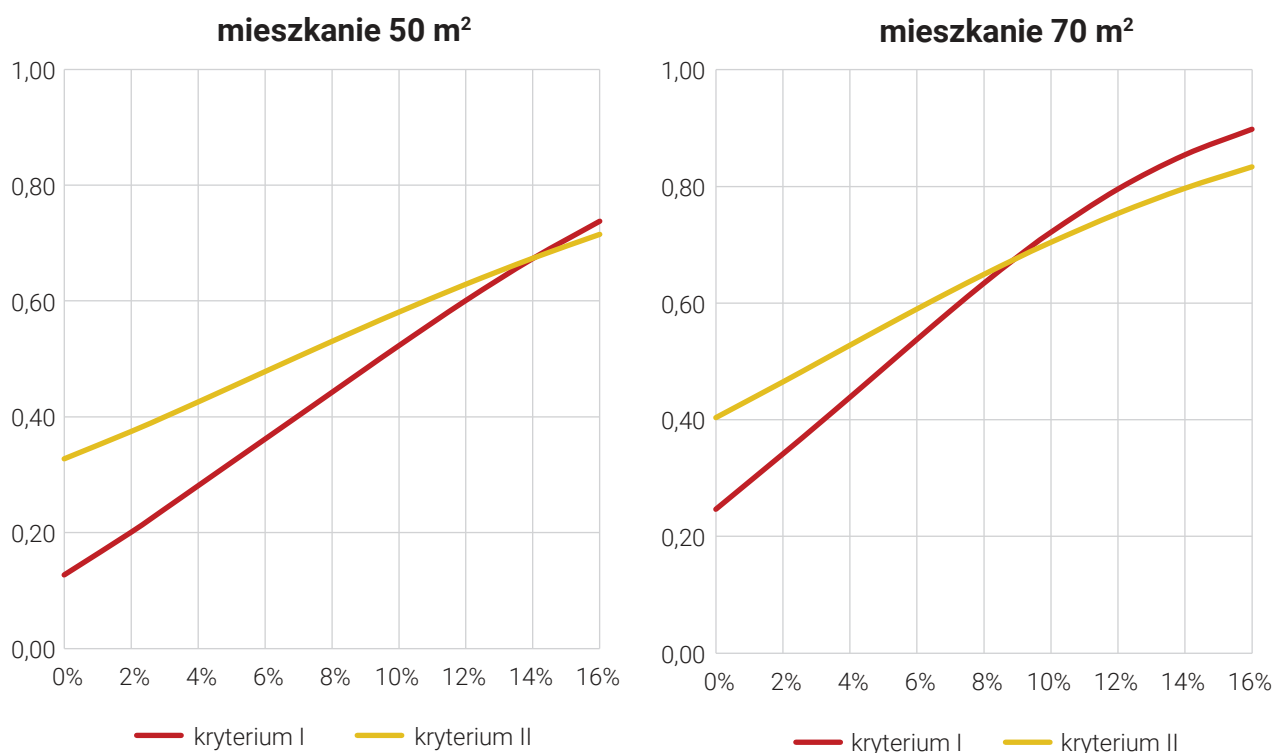
Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3. 21. Udziały gospodarstw domowych niespełniających poszczególnych kryteriów dla dochodów na poziomie 2022 roku, w przypadku, gdy ceny mieszkań wzrastają o 10% (scenariusz 2)



Źródło: opracowanie własne.

Rys. 3.22. Udziały gospodarstw domowych niespełniających poszczególnych kryteriów dla dochodów na poziomie 2022 roku, w przypadku, gdy ceny mieszkań spadają o 10% (scenariusz 3)



Źródło: opracowanie własne.



zakończono w pkt. 3.3.1 wynika z relacji wysokości raty kredytu i minimum socjalnego. Poddano w związku z tym weryfikacji priorytetowość wymienionych kryteriów. Analiza porównawcza dotyczyła jedynie referencyjnego scenariusza symulacyjnego z 2022 roku przy niższym narzucie wzrostu stopy procentowej (o 2 pkt. proc.). W tab. 3.10 przedstawiono odsetki gospodarstw niespełniających kryterium pierwszego związanego z przyznaniem kredytu na zakup mieszkania o powierzchni 50 mkw. i 70 mkw., zaś w tab. 3.11 odsetki gospodarstw niespełniających kryterium drugiego. Rys. 3.20–3.22 stanowią graficzną prezentację zależności pomiędzy rozpatrywanymi kryteriami.

Jak wynika z przedstawionych danych dla niskiego oprocentowania kredytów kryterium II jest bardziej restrykcyjne, udział gospodarstw domowych, które go nie spełniają jest większy niż niespełniających kryterium I. Przy wyższym oprocentowaniu sytuacja ulega zmianie. Położenie punktu przecięcia kryteriów jest zależne od powierzchni lokalu mieszkalnego i jego ceny, które determinują wysokość miesięcznej raty kredytu. Przy niższej cenie oraz mniejszej powierzchni mieszkania rozpatrywane kryteria są zbieżne przy relatywnie wysokich kosztach finansowania hipotecznego.

4. Dostępność kredytów mieszkaniowych w warunkach wysokiej inflacji – wnioski z doświadczeń gospodarek europejskich

%





4.1. Historyczne uwarunkowania rozwoju rynków kredytowania hipotecznego w Europie Zachodniej

Stworzenie nowego zasobu mieszkaniowego, odnowa już istniejącego, zaoferowanie do sprzedaży lub najmu to elementy procesu tworzenia podaży na rynku mieszkaniowym i szerzej – w systemie mieszkaniowym¹⁰⁸. Drugą stroną mechanizmu rynkowego jest popyt, wynikający z niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i warunkujących ich zaspokojenie możliwości finansowych oraz dokonywanych wyborów inwestycyjnych. Popyt może być także stymulowany subsydiami publicznymi skierowanymi do tych, którzy nie posiadają wystarczających środków. Tworzenie zasobu mieszkaniowego i nabycie własności wymagają skumulowanych środków finansowych, które są wydatkowane w określonych sekwencjach przez konkretnych uczestników rynku. Początkowo koszty ponosi producent nowych powierzchni w nadziei na odzyskanie zainwestowanego kapitału z odpowiednim zyskiem. Jego środki mogą pochodzić ze zgromadzonych oszczędności, ze sprzedaży własnych akcji (gdy jest to spółka akcyjna), ze źródeł obcych w postaci kredytów, pożyczek, czy emisji obligacji. Nabywca praw do jednostki mieszkalnej lub podmiot subsydiujący nabywcę, przejmuje ciężar finansowy, płaci cenę za dostęp do własności, co wymaga od niego często skorzystania z kapitału obcego.

Nabywcą może być gospodarstwo domowe, które w ten sposób realizuje własne potrzeby mieszkaniowe, a także inwestor, bez zamiaru użytkowania przedmiotu inwestycji, traktujący ją jak źródło zysku. Może to być nie tylko podmiot prywatny, ale i podmiot publiczny, który w ten sposób realizuje swoje zadania zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych określonych grup obywateli. Pozostaje wtedy właścicielem zasobu, a udostępnia go na z góry określonych zasadach, najczęściej o charakterze nierynkowym, tym, którzy według przyjętych w danym państwie/regionalnie norm ustrojowo-politycznych są predystynowani do uzyskania pomocy.

Uwarunkowania gospodarcze, polityczne i społeczne wpływają na stronę popytową i podażową, udział nabywców z poszczególnych kategorii wynika z poziomu potrzeb i możliwości instytucjonalno-finansowych, zmian politycznych, kulturowych i cywilizacyjnych. Nie ma jednego wzorca, który jest stosowany w każdym państwie, istnieje szereg odmiennych instrumentów finansowania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, składających się na unikalne krajowe systemy mieszkaniowe. Można jednak prześledzić pewne trendy, które miały miejsce w przeszłości, zaobserwować przemiany wywoływane nowymi uwarunkowaniami.

W okresie wczesno powojennym w Europie Zachodniej silnie wspierano rozwój mieszkalnictwa społecznego, rozbudowywano zasób mieszkaniowy dla mniej zamożnych. Właścicielem był podmiot publiczny, najczęściej jednostka samorządu terytorialnego. Uzyskanie prawa własności mieszkania przez gospodarstwo domowe było utożsamiane z zamożnością, osiągnięciem określonego poziomu życia, statusu społecznego. W 1961 roku w Wielkiej Brytanii poziom własności mieszkaniowej wynosił 43%, w Niemczech Zachodnich 29,4%, a w Holandii w 1956 r. 25,7%¹⁰⁹. Wiele narzędzi wsparcia oferowanych przez podmioty publiczne dotyczyło strony podażowej lub miało charakter mieszany, podażowo-popytowy. Propagowano długoterminowe oszczędzanie na mieszkanie oferując z tego tytułu bonusy w postaci m.in. premii od państwa, ulg podatkowych. System kredytowania indywidualnych gospodarstw domowych nie był tak rozwinięty jak obecnie, znaczący udział finansowy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych miało państwo. Problemy gospodarcze, nowe uwarunkowania polityczne o charakterze proliberalnym, przekształcenia kulturowe i cywilizacyjne, które spowodowały większą niezależność kobiet i powszechność ich pracy zawodowej, a więc wzrost dochodów gospodarstwa domowego, przyczyniły się do nowych trendów na rynku mieszkaniowym. Coraz więcej gospodarstw domowych podejmowało trud nabycia własności mieszkania, często łagodzony faktem możliwości nabycia od podmiotu publicznego i wykorzystaniem różnej skali upustów cenowych. Oznaczało to, wzrost obciążeń kredytami hipotecznymi, ale ich wysokość dla poszczególnych gospodarstw domowych często nie dotyczyła poziomu zbliżonego do wartości rynkowej mieszkania.

¹⁰⁸ Pojęcie „system mieszkaniowy” doczekało się wielu definicji, które ewoluowały z biegiem czasu. W ostatnich latach koncentrowano się na jego elementach w postaci popytu, reprezentowanego przez gospodarstwo domowe i ich preferencje, podaży, reprezentowanej przez firmy budowlane, deweloperów, właścicieli nieruchomości z pomocniczą rolą pośredników i instytucji w postaci norm formalnych i nieformalnych, decydujących o tym, jak system funkcjonuje, szerzej: Van der Heijden H., Dol K., Oxley M., (2011), *Western European Housing Systems and the Impact of the International Financial Crisis*, Journal of Housing and the Built Environment vol. 26(3), s. 295–313.

¹⁰⁹ Szerzej: Kucharska-Stasiak E., Kusideł E., Zaleczna M., Żelazowski K., (2020). Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych. Ujęcie międzynarodowe i regionalne, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.



Problemy inflacyjne lat 60. i 70. (por. rys. 4.1 oraz 4.2) zaowocowały poważną dyskusją o kierunku kredytowania hipotecznego rynku mieszkaniowego. Dotychczasowe formuły oparte na instytucjach oszczędnościowo-pożyczkowych nie sprawdzały się, usprawnienia w postaci przekształceń ich w banki komercyjne nie powiodły się, poszukiwano więc nowych rozwiązań¹¹⁰. Było to istotne gospodarczo i społecznie, wzrastało znaczenie własności prywatnej, także wśród mniej zamożnych gospodarstw domowych, z drugiej strony brak możliwości lub ograniczenia związane z wysokimi stopami procentowymi wpływały na zmniejszenie aktywności budowlanej, co miało przełożenie na wiele innych branż, rozwój gospodarczy. Zwracano uwagę na brak docelowych, długoterminowych rozwiązań po wycofaniu się z szerokiego wsparcia mieszkalnictwa przez podmioty publiczne. Postulowano konieczność nowego podejścia do kredytowania hipotecznego, powołanie instytucji wyspecjalizowanych w finansowaniu rynku mieszkaniowego, odpornych w swoich działaniach na skoki inflacyjne. Określono trzy cele, które powinny być osiągnięte: bardziej stabilny przepływ funduszy do instytucji oszczędnościowych, sprawliwsza zmiana stóp procentowych dla przeciętnego gospodarstwa domowego i po trzecie, rozwiązanie mieszkaniowej „luki finansowej” spowodowanej wyższymi stopami procentowymi.

W poszczególnych państwach stosowano ówczesnie bardzo różne rozwiązania systemowe, ich kształt był zależny od roli, jaką spełniały podmioty publiczne i znaczenia, jakie przypisywano rynkowi mieszkaniowemu i zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W Szwecji rząd występował dalej w roli podmiotu odpowiedzialnego za sytuację mieszkaniową obywateli. Warunki kredytu hipotecznego były liberalne, gospodarstwo domowe mogło uzyskać kredyt hipoteczny w wysokości do 70% szacowanej wartości mieszkania. Na rynku jako dostarczyciele kapitału działały banki hipoteczne, firmy kredytowe, kasy oszczędnościowe i firmy ubezpieczeniowe. W około 90% transakcji dotyczących nowych zasobów mieszkaniowych korzystano ze wsparcia publicznego, które miało różny zakres. Banki hipoteczne i firmy kredytowe były największymi dostawcami kredytów mieszkaniowych. Kapitał gromadziły poprzez emitowanie papierów dłużnych, zazwyczaj o 20-letnim terminie zapadalno-

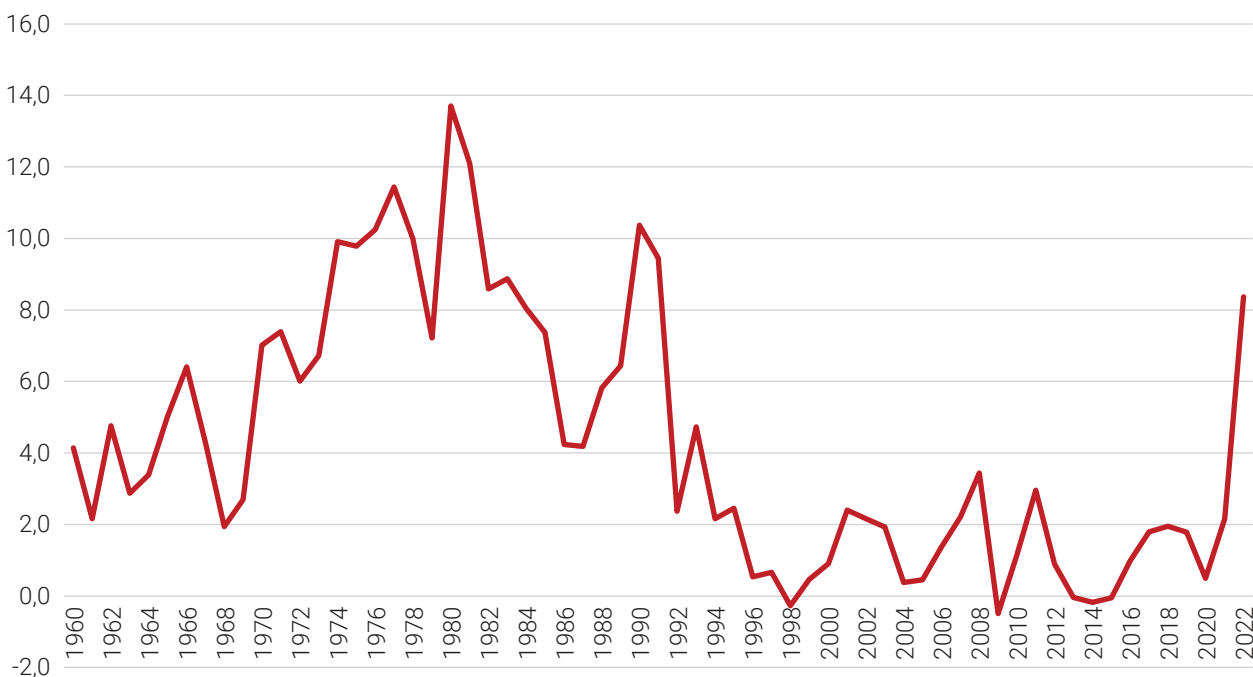
ści. Banki komercyjne finansowały przede wszystkim inwestycje na etapie budowy, finansowanie długoterminowe samego zakupu miało inne źródła. System finansowy w Szwecji po okresie ścisłej regulacji został zliberalizowany w latach 80. podobnie jak system podatkowy. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze łącznie ze złą kolejnością wprowadzanych zmian wywołały boom na rynku kredytowym, który w dużej mierze oparł się na rynku nieruchomości. Między 1985 a 1991 rokiem ceny mieszkań nominalnie skoczyły o 100%, a realnie o 36%¹¹¹. Bardzo wzrosła mieszkaniowa aktywność budowlana. W kolejnych latach wystąpiły jednak zjawiska kryzysowe – kombinacja problemów walutowych, rynku nieruchomości i sektora bankowego. Wzrost stóp procentowych wywołany wysoką inflacją i polityką banku centralnego Szwecji wywołał odwrót z rynku nieruchomości, spadek cen na rynku mieszkaniowym i poważne straty instytucji finansowych. Problemy odbiły się na stanie całej gospodarki, wymagały poważnej ingerencji ze strony państwa. Zmienił się także zakres wspierania przez państwo mieszkalnictwa, zmniejszyły się przywileje podatkowe. Ponadto zmiany nastąpiły w samym segmencie instytucji finansujących, inkorporowano banki hipoteczne do grupy banków komercyjnych, w kolejnych latach niski poziom inflacji i wzrost dochodów gospodarstw domowych przyczyniły się do popularności kredytowania hipotecznego, natomiast problemem była niedostateczna podaż, w szczególności w najbardziej popularnych lokalizacjach. W efekcie problemem stały się wysokie ceny mieszkań.

W Wielkiej Brytanii w latach 70. kredyty hipoteczne o zmiennym oprocentowaniu były zalecane jako jeden ze sposobów łagodzenia skutków wysokich i niestabilnych stóp inflacji. Większość kredytów hipotecznych była udzielana przez towarzystwa budowlane o charakterze instytucji oszczędnościowo-pożyczkowych, miały one udział w rynku na poziomie ok. 80%¹¹². Do 1971 roku banki komercyjne nie wchodziły na rynek kredytów mieszkaniowych, pożyczek udzielały natomiast firmy ubezpieczeniowe, a odrębnym źródłem finansowania był samorząd lokalny, przede wszystkim zaangażowany w proces prywatyzacji zasobu komunalnego. Typowy kredyt hipoteczny miał termin zapadalności od 20 do 25

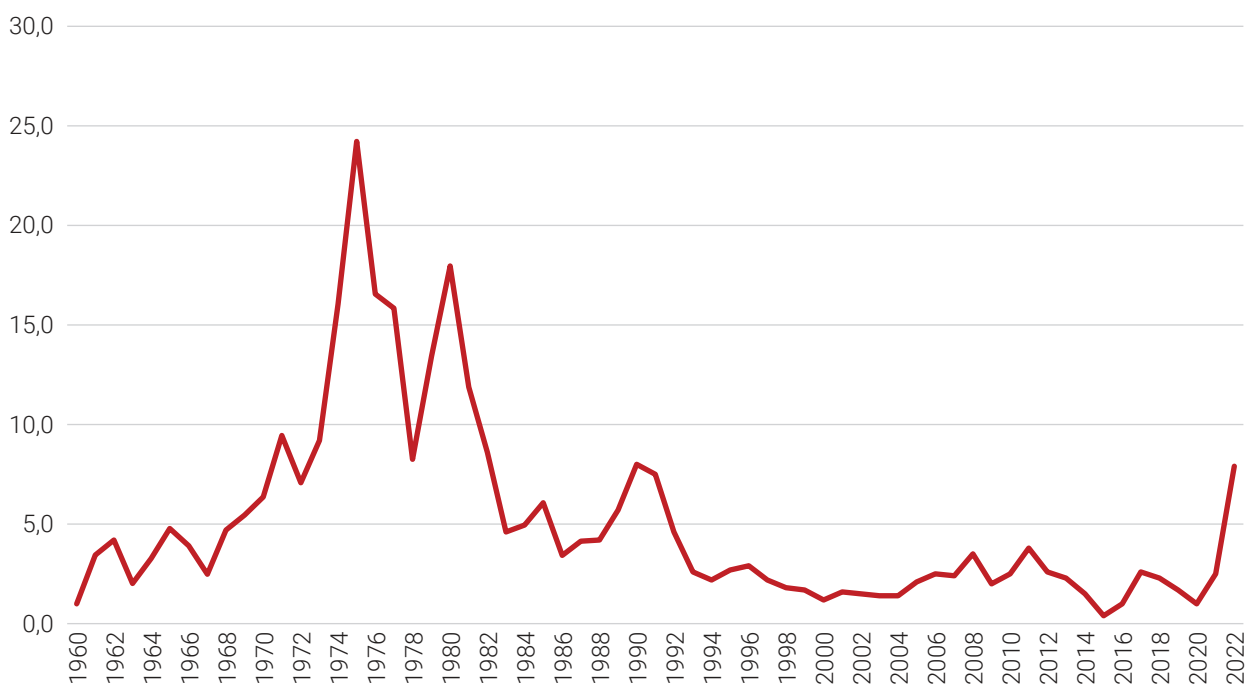
110 Morris F., (1975), *Solving the long-range problems of housing and mortgage finance*, [w:] *New Mortgage Design for an Inflationary Environment*, Modigliani and Lessard (red.) Cambridge Conference Series nr 14–13.

111 Englund P., (2016), *Milestones in Swedish housing finance*, [w:] Lundequ J., Whitehead C. (ed.), *Milestones in European Housing Finance*, s. 375–391.

112 Cohen D. L., Lessard D. R., (1975), *Experience with Variable Rate Mortgages: The Case of the United Kingdom*, [w:] Modigliani and Lessard (ed.), *New Mortgage Design for an Inflationary Environment*, Cambridge Conference Series nr 14, s. 177–187.

**Rys. 4.1.** Wskaźnik inflacji w Szwecji w latach 1960–2022 (CPI poprzedni rok = 100)

Źródło: OECD Data.

Rys. 4.2. Wskaźnik inflacji w UK w latach 1960–2022 (CPI poprzedni rok = 100)

Źródło: OECD Data.

lat, płacony był w równych ratach, zwykle LtV wynosiło 70–80% (z ubezpieczeniem sięgało nawet 95%). Kredytobiorcy korzystali z ulg podatkowych, podobnie jak oszczędzający w towarzystwach budowlanych. Uwarunkowania gospodarcze lat 60. i 70. spowodowały silne wzrosty oprocentowania kredytów

i wzrost obciążeń kredytobiorców, ale nie dotyczyło to kredytów udzielanych przez towarzystwa budowlane, ponieważ rząd wywierał na nie ogromną presję zmierzającą do utrzymywania niskich rat oprocentowania. Pomimo dodatkowych środków z budżetu państwa i nacisku, towarzystwa budowlane zmuszo-

ne były podnieść stopy procentowe, co łącznie ze wzrostem cen na rynku mieszkaniowym od lat 60. wywołało problemy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw mniej zamożnych. Podejmowano inicjatywy w postaci kredytów „niskiego startu” charakteryzujących się relatywnie niskim oprocentowaniem we wczesnych latach i wzrostem w ciągu pięciu lat.

W następnych latach system finansowania mieszkalnictwa w Wielkiej Brytanii uległ daleko idącym zmianom. Towarzystwa budowlane zmieniły swój charakter, częściowo zostały wchłonięte przez system bankowy, rozwinął się od połowy lat 80. trend sekurytyzacji. Liberalizacja systemu finansowego zaczęła przynosić efekty, pojawiło się wiele odmian kredytów hipotecznych, co łącznie ze spadkami cen na rynku mieszkaniowym umożliwiło większej grupie gospodarstw domowych skorzystanie z tego finansowania. W 2000 roku zrezygnowano z przywilejów podatkowych związanych z zaciągnięciem kredytu hipotecznego, ale w kolejnych latach wprowadzano inne formy pomocy w nabyciu mieszkania. Szczególne miejsce w rozwoju finansowania rynku mieszkaniowego w Wielkiej Brytanii miało bankructwo Northern Rock, piątego co do wielkości pożyczkodawcy rynku mieszkaniowego. Rząd zagwarantował depozyty i znacjonalizował przedsiębiorstwo w 2008 roku¹¹³. Kryzys finansowy był wyraźnie widoczny na rynku mieszkaniowym, spadły ceny, wielu dostarczycieli kapitału na rynek mieszkaniowy miało problemy, rząd starał się znaleźć rozwiązanie, ale liczba nowych kredytów spadała dramatycznie. W 2013 roku wprowadzono program Help-to-Buy, polegający na pożyczkach od państwa, w kolejnym roku rozpoczęło wsparcie w postaci rządowych gwarancji kredytów hipotecznych i kontynuowano wsparcie w postaci nowych instrumentów. Zaczęto stosować kredyty hipoteczne o stałym oprocentowaniu w określonym czasie.

4.2. Turecki rynek kredytów hipotecznych w latach 1990-2010

Po problemach gospodarczych lat 70. oraz towarzyszącej im wysokiej inflacji, wynoszącej 20% średniorocznie, zainicjowany został w Turcji program reform zmierzających do stabilizacji makro-

ekonomicznej, zwiększenia swobody w zakresie wymiany handlowej oraz liberalizacji w przepływie kapitału. Efektem podjętych wysiłków był realny wzrost tureckiego PKB w tempie 4,5% rocznie w latach 1980–2000. Przyjęty model rozwoju charakteryzował się jednak wyraźną cyklicznością, nie tłumił również dostatecznie silnie impulsów inflacyjnych. W efekcie wskaźnik wzrostu cen przekroczył pod koniec lat 80. poziom 60%–65%, a w połowie lat 90. poziom 100% (rys. 4.3). Do głównych przyczyn nasilającej się inflacji zaliczyć należy¹¹⁴: wysoki deficyt publiczny, duże wydatki budżetowe na infrastrukturę oraz wojskowość, zmiany kursu walutowego, wzrost cen regulowanych dóbr i usług publicznych.

Wskazane uwarunkowania miały istotny wpływ na kształt tureckiej bankowości hipotecznej w tamtym okresie a także rodzaj oferowanych kredytów. Rynek finansowania hipotecznego był w tym czasie mocno zinstytucjonalizowany i tworzyły go zasadniczo podmioty państwowe: Urząd ds. Rozwoju Mieszkalnictwa (Housing Development Administration) oraz trzy banki Emlak Bank, Pamuk Bank, Vakif Bank. Znaczenie banków komercyjnych w finansowaniu hipotecznym było znacząco ograniczone. Wysoka inflacja i związane z nią ryzyko stopy procentowej wykluczyło z oferty bankowej standardowe kredyty ze stałym jak i zmiennym oprocentowaniem. Alternatywą okazały się indeksowane i podwójnie indeksowane kredyty hipoteczne. Jak podkreśla prof. J. Łaszek „podstawowym (ich) zadaniem było zapewnienie większego bezpieczeństwa dla kredytobiorcy (poprzez ochronę przed gwałtownymi wahaniami wielkości spłacanych odsetek) i w konsekwencji dla kredytodawcy poprzez obniżenie ryzyka zaniechania spłat przez kredytobiorcę wskutek nadmiernego wzrostu obciążeń. Jednocześnie zasady spłaty kredytu gwarantują kredytodawcy realizację zysku zgodnie z rynkowymi regułami gry, choć moment tej realizacji może być przesunięty w czasie w stosunku do oczekiwań”¹¹⁵.

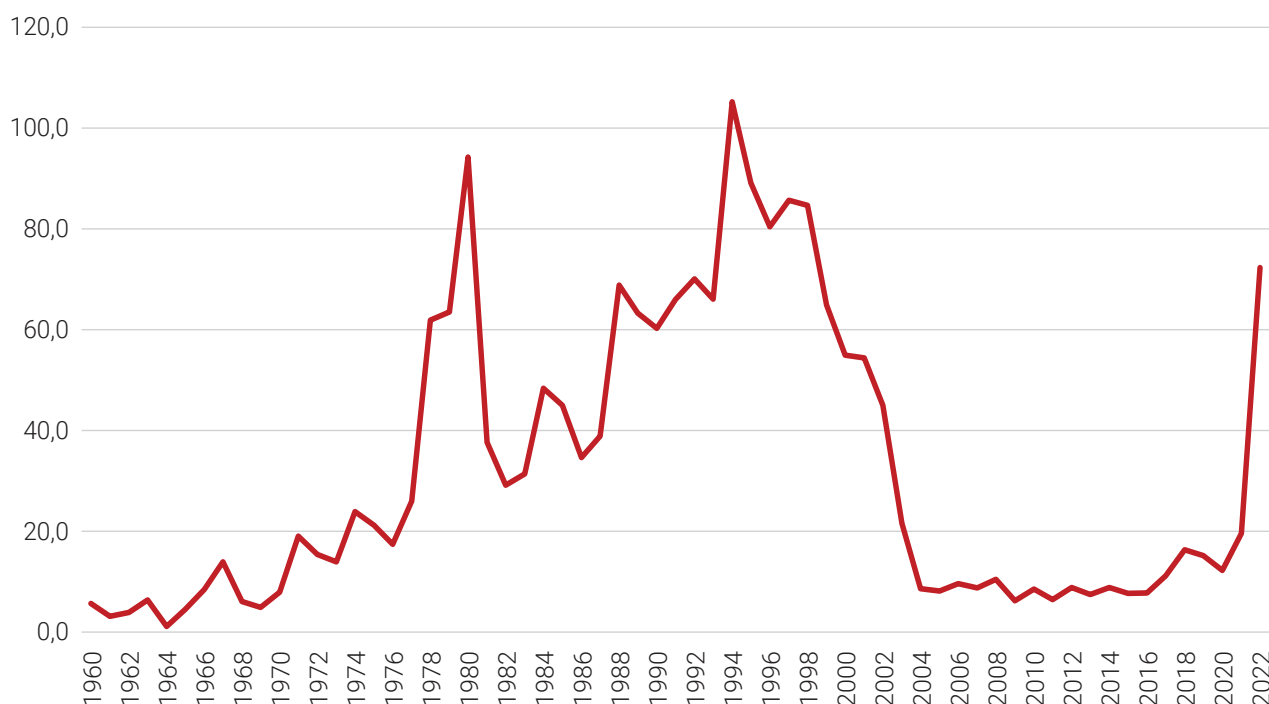
Pod koniec lat 90. Na znaczeniu zyskiwały kredyty mieszkaniowe indeksowane wskaźnikiem inflacji oraz wskaźnikiem wzrostu płac. Przykładem drugiego z rozwiązań był m.in. wprowadzony przez Emlak Bank w 1998 roku kredyt indeksowany wskaźnikiem

113 Scanlon, K., Adamczuk, H., (2016), *Milestones in housing finance in England*, [w:] Lunde J., Whitehead C. (ed.), *Milestones in European Housing Finance*, s. 127–145.

114 Kibritçiöğlu A., (2002), *Causes of Inflation in Turkey: A Literature Survey with Special Reference to Theories of Inflation*, [w:] Kibritçiöğlu A., Rittenberg L., Faruk S., (ed.), *Inflation and Disinflation in Turkey*, Ashgate, Aldershot, s. 43–76.

115 Łaszek J., (2013), *Nieruchomości a sektor finansowy w Polsce*, Bezpieczny Bank nr 4(53), s. 52–99.

Rys. 4.3. Wskaźnik inflacji w Turcji w latach 1960–2022 (CPI poprzedni rok = 100)



Źródło: OECD Data.

wzrostu wynagrodzeń pracowników administracji państwowej (Civil Servant's Wage Index)¹¹⁶. Kredyt był kierowany głównie do klasy średniej, którą tworzyli urzędnicy i osoby zatrudnione w podmiotach państwowych. Udzielany był na okres 10 lat przy maksymalnym LtV wynoszącym 75%¹¹⁷.

Utrzymujące się jednak na wysokim poziomie koszty kredytów hipotecznych, powodowały, iż rozwiązanie to było mało popularne w kolejnych latach. Rynek hipoteczny wyraźnie przyspieszył po 2001 roku. Wynikało to w znacznym stopniu z dobrej koniunktury gospodarczej, rosnącej skali inwestycji bezpośrednich oraz portfelowych oraz stabilizacji politycznej. Zasadnicze znaczenie miały jednak obniżki średniego oprocentowania kredytów. W 2001 roku oprocentowanie 10-letniego kredytu hipotecznego wynosiło ponad 50%, natomiast w 2009 roku spadło do poziomu 15%. Rosnącemu popytowi na kredyt sprzyjała także

sytuacja demograficzna. W latach 1960–2010 liczba ludności Turcji potroiła się, postępował też proces urbanizacji. Procesy te wywołały falę migracji z obszarów wiejskich do miast. Zgodnie z szacunkami tureckiego urzędu statystycznego odsetek ludności zamieszkującej miasta wzrósł z 30% w 1960 roku do 70% w 2009 roku. W kolejnych latach obserwowany był wzrost akcji kredytowej na niespotykaną wcześniej skalę. W 2001 roku wartość zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych sięgała 33 mln euro, w 2005 roku było to już 7,4 mld euro natomiast w 2009 roku, niemal 20 mld euro¹¹⁸.

4.3. Niemiecki rynek kredytów hipotecznych w 2022r.

W Niemczech już w XIX w. dojrzała świadomość, że rynek mieszkaniowy nie powinien być pozostawiony samemu sobie. W związku z postępującym procesem uprzemysłowienia oraz migracją ludności

¹¹⁶ Erol I., Patel K., (2004), *Housing Policy and Mortgage Finance in Turkey During the Late 1990s Inflationary Period*, International Real Estate Review vol. 7(1), s. 98–120.

¹¹⁷ Erol I., Patel K., (2005), *The developing mortgage market in Turkey: The key issues in the creation of the secondary market*, Bogazici Journal vol. 19(1-2), s. 31–54.

¹¹⁸ Kiyilar M., Hepsen A., (2010), *Analysis the housing market structure in Romania and Turkey under the global financial crisis effect*, Annales Universitatii Apulensis Series Oeconomica 12(1), s. 416–425.

ze wsi do miast gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na mieszkania. Speculacja na rynku mieszkaniowym, wysokie stawki czynszów spowodowały wzrost bezdomności wśród ludności napływowej. Interwencja państwa w mieszkalnictwo stała się obowiązkiem, ze względów bezpieczeństwa ale także ze względów na ochronę zdrowia¹¹⁹. Rynek mieszkaniowy w Niemczech oparty jest nieprzerwanie od lat 50. (b. RFN) na wsparciu nabywania mieszkań własnościowych oraz na wsparciu budownictwa społecznego i socjalnego. W tym celu wypracowano odpowiednie mechanizmy i instrumenty wsparcia gospodarstw domowych. Na przestrzeni lat instrumenty te uległy modyfikacji a niektóre z nich zostały wygaszone (jak Eigenheimzulage obowiązujący przez prawie 60 lat). Istotną rolę we wsparciu nabywania mieszkań na własność, jak i stymulacji rynku mieszkań na wynajem odgrywają dotacje kapitałowe w formie niskooprocentowanych pożyczek. Sprzyja temu struktura niemieckiego systemu finansowego. Charakterystyczną cechą niemieckiego sektora bankowego, na tle innych krajów rozwiniętych, jest wysoki udział banków państwowych i spółdzielczych w stosunku do banków prywatnych¹²⁰. Tradycja oszczędzania na cele mieszkaniowe sięga w Niemczech XIX w., kiedy to w 1885 roku powstała pierwsza Bausparkasse (kasa oszczędnościowo-budowlana). System oszczędzania na cele mieszkaniowe sprawdził się zarówno po I, jak i II wojnie światowej w obliczu „głodu mieszkaniowego”¹²¹. Równie długą historię mają banki hipoteczne, które istnieją od końca XIX w. (czego przykładem jest Hypovereinsbank). Emisja listów zastawnych przyczyniła się do złagodzenia kryzysu mieszkaniowego po II wojnie światowej¹²². Istotną cechą systemu finansowania hipotecznego w Niemczech jest zatem swego rodzaju ciągłość w wykorzystywanych instrumentach niezależnie od cyklu politycznego.

Aktualnym wyzwaniem dla niemieckiego rynku kredytowania hipotecznego stała się rosyjska agresja na Ukrainę, która negatywnie odbiła się na sytuacji

makroekonomicznej. W rezultacie niemiecka gospodarka może wpaść w 2023 roku w łagodną recesję. Sprzyja temu także utrzymująca się dość wysoka inflacja¹²³. W styczniu 2023 roku wyniosła ona 8,7% w porównaniu do 4,2% w styczniu 2022 roku (por. rys. 4.4)¹²⁴.

Wraz z wysoką inflacją spadają realne dochody oraz wartość majątku gospodarstw. Na skutek mniej korzystnego finansowania ulega wyhamowaniu również działalność inwestycyjna¹²⁵. Inwestycje w budownictwo w 2022 roku spadły w stosunku do roku poprzedniego o 2,5 pkt. proc., a w 2023 roku prognozowany jest spadek o kolejne 3,9 pkt. proc.¹²⁶. Pogarszające się warunki finansowania i rosnące koszty budowy prowadzą do wstrzymania rozpoczętych już inwestycji i dużej niepewności¹²⁷. Oprocentowanie długoterminowych kredytów mieszkaniowych w Niemczech w II kw. 2022 roku wzrosło do 2,6% w porównaniu do 1,7% w I kw. kwartale. Zaostrzenie polityki udzielania kredytów na cele mieszkaniowe wynikało przede wszystkim z najniższej od lat zdolności kredytowej gospodarstw, zwiększonego ryzyka kredytowego, pogorszenia perspektyw na rynku nieruchomości mieszkaniowych a także ograniczeń i kosztów sektora bankowego¹²⁸.

W celu wzmocnienia odporności systemu bankowego BaFin (Federalny Urząd Nadzoru Finansowego) wprowadził pakiet działań makroostrożnościowych w postaci antycyklicznego bufora kapitałowego w wysokości 0,75% aktywów ważonych ryzykiem na ekspozycjach krajowych oraz wprowadzenia sektorowego bufora ryzyka systemowego w wysokości 2,0% aktywów ważonych ryzykiem w przypadku kredytów zabezpieczonych nieruchomością mieszkalnymi¹²⁹.

119 Egner B., (2012), *Housing Policy in Germany – 1945-2010, Continuity and Change*, Technische Universität Darmstadt, Paper presented at the conference 40 years of Policy & Politics: Critical reflections and strategies for the future, Bristol, UK, September 18th and 19th, s. 4–5.

120 Korzeniowska A., Węclawski J., (2016), *Sektor bankowy Niemiec*, [w:] Cichy J., Puszer B. (red.), *Sektory bankowe w Unii Europejskiej*, Katowice, s. 401–418.

121 Bauer-Hailer U., Wezel U.H., (2009), *„Einer für alle, alle für einen” – Bausparen gegen die Krise*

122 <https://www.hypovereinsbank.de/hvb/ueber-uns/das-unternehmen/geschichte/seit-1869> dostęp na 13.03.2023

123 Feld L.P., Carstensen S., Gerling M., Wandzik C., Simons H., (2023), *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen*, ZIA, Berlin s. 27.

124 <https://www.rateinflation.com/inflation-rate/germany-historical-inflation-rate/>

125 Feld L.P., Carstensen S., Gerling M., Wandzik C., Simons H., (2023), *Frühjahrgutachten ... op. cit.*, s. 27.

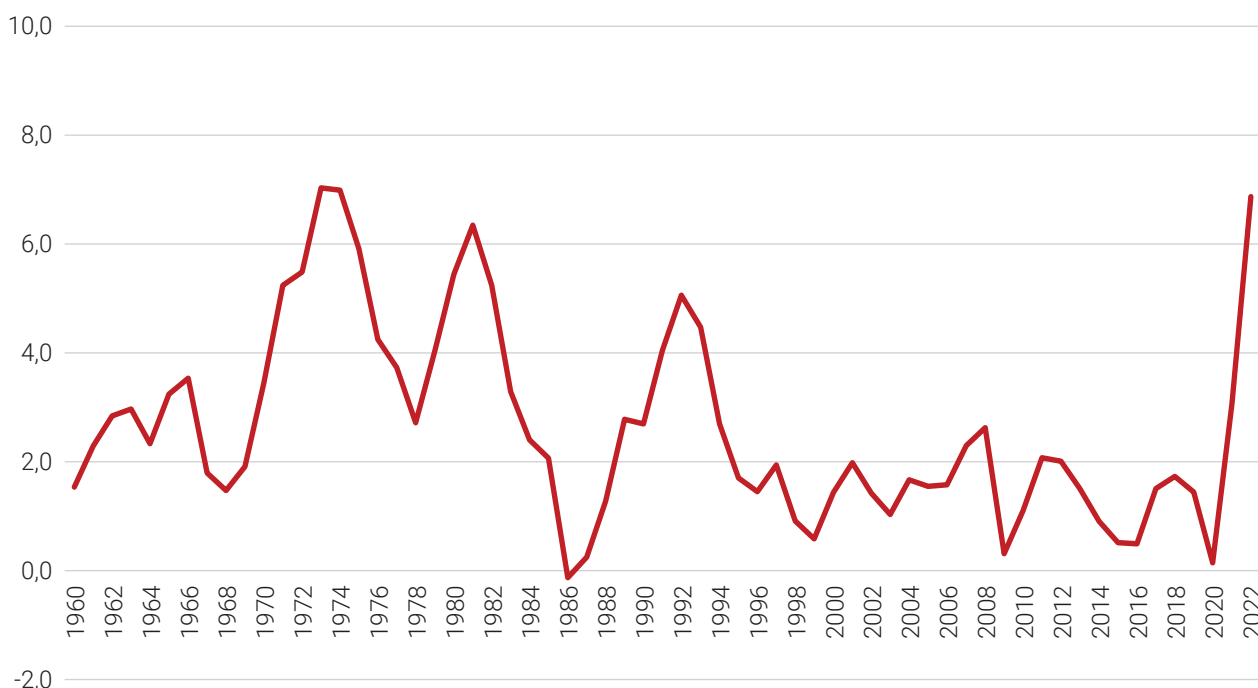
126 Deutscher Bundestag, 20. Wahlperiode, (2022), *Jahresgutachten 2022/23 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung*, Drucksache 20/4560, s. 58

127 Feld L.P., Carstensen S., Gerling M., Wandzik C., Simons H., (2023), *Frühjahrgutachten ... op. cit.*, s. 27.

128 Deutsche Bundesbank, (2022), *Monatsbericht*, 74. Jahrgang, Nr 8, s. 42–43

129 https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Pressemitteilung/2022/pm_2022_01_12_antizyklischer_Kapitalpuffer.html

Rys. 4.4. Wskaźnik inflacji w Niemczech w latach 1960–2022 (CPI poprzedni rok = 100)



Źródło: OECD Data.

W obliczu wysokiej inflacji spowodowanej w dużej mierze kryzysem energetycznym niemiecki rząd uruchamia od marca 2023 roku program finansowania nowych budynków przyjaznych dla klimatu w ramach programu Klimafreundlicher Neubau (KFN) BMWSB. Program wspiera przyjazne dla klimatu nowe projekty budowlane, w których ślad CO₂ w całym cyklu życia jest niewielki. W 2023 roku na program przeznaczonych jest łącznie 750 mln euro z funduszu klimatycznego i transformacyjnego, z czego 650 mln euro na budynki mieszkalne. Dofinansowywane będą nowe budynki, które nie przekroczą określonych limitów emisji gazów cieplarnianych w cyklu życia i posiadają standard energetyczny domu energooszczędnego 40 (EH 40) dla nowych budynków. Inaczej niż w przeszłości, nowy program KFN nie zapewnia dotacji na spłatę kredytu, a jedynie obniżki oprocentowania. Jest to bardziej zasadne ze względu na znacznie podwyższone rynkowe stopy procentowe.

Kolejnym programem zmierzającym do poprawy dostępności kredytów mieszkaniowych jest KfW-Wohneigentumsprogramm. Jest to program wspierający zakup mieszkania lub budowę domu w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Obejmuje on kwotę pożyczki do 100 000 euro z efektywnym rocznym oprocentowaniem

4,07%. W ramach tego programu istnieje możliwość wyboru kredytu (pożyczki) dożywotniej zaciąganej na okres od 4 do 25 lat lub pożyczki typu Bullet (Endfälliges Darlehen) zaciąganej na okres od 4 do 10 lat, gdzie na początku okresu spłaca się tylko odsetki, zaś na końcu okresu kredytowania całą kwotę pożyczki.¹³⁰

Kolejnym rozwiązaniem rozwijanym w Niemczech od wielu lat jest oszczędzanie na cele mieszkaniowe (Bausparen). Ponad 50% kupujących swoje nieruchomości finansuje je z oszczędności zgromadzonych na cele mieszkaniowe. Średnio jedna trzecia funduszy na zakup lub budowę nieruchomości w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych pochodzi w Niemczech z umów oszczędnościowych zawieranych w ramach kasy oszczędnościowo-budowlanej. Taka forma wieloletniego oszczędzania pomaga w zgromadzeniu środków na wkład własny oraz zapewnienia atrakcyjne oprocentowanie kredytu¹³¹. Zazwyczaj kredyt z kasy

¹³⁰ [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-\(124\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-(124)/)

¹³¹ <https://www.bmwbsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/bausparen/bausparen-node.html> dostęp na 08.03.2023



oszczędnościowo-budowlanej stanowi tylko część kosztu zakupu lub budowy nieruchomości mieszkaniowej¹³².

W ramach budownictwa socjalnego wspiera się budowę mieszkań socjalnych z finansowaniem ze środków federalnych. W ramach Wohnberechtigungsschein beneficjenci (np. spółki mieszkaniowe, spółdzielnie i indywidualni przedsiębiorcy budowlani) otrzymują pożyczki na preferencyjnych warunkach lub dotacje. Możliwe jest również uzyskanie poręczeń, gwarancji i innych rękojmi. W zamian beneficjenci zobowiązują się do wynajmowania mieszkań finansowanych ze środków na budownictwo socjalne tylko tym gospodarstwom domowym, które posiadają zaświadczenie o prawie mieszkaniowym

(WSB). Właściwe władze wydają zaświadczenie o prawie do mieszkania, jeżeli nie zostały przekroczone odpowiednie limity dochodowe¹³³.

Instrumentem, który łączy możliwość nabycia nieruchomości mieszkaniowej z systemem emerytalnym jest Wohn-Riester. Każdy, kto zabezpiecza się na starość za pomocą umowy Riester, może wykorzystać do 75% lub całość zaoszczędzonego kapitału na zakup nieruchomości mieszkaniowej lub udziałów w spółdzielni w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Nowością jest wsparcie spłat zobowiązań z tytułu łączonych umów kredytowych i umów oszczędnościowych (Bausparvartrage) na cele mieszkaniowe. Przyznane ulgi mogą być w całości wykorzystywane na spłatę kredytu¹³⁴.

¹³² <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/bausparen/bausparen-node.html#doc17169864bodyText1> dostęp na 08.03.2023

¹³³ <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> dostęp na 08.03.2023

¹³⁴ <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/eigenheimrente/eigenheimrente-node.html> dostęp na 08.03.2023

5. Charakterystyka obowiązujących oraz planowanych instrumentów wsparcia krajowych gospodarstw domowych w nabyciu własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego



Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy to druga wersja kredytu bez wkładu własnego – **Gwarantowanego Kredytu Mieszkaniowego**. Jest to preferencyjny kredyt hipoteczny, jego szczególną cechą jest brak wkładu własnego, przewiduje się także tzw. spłatę rodzinną. Nowe zasady udzielania tego kredytu weszły w życie 1 marca 2023 roku, przyczyną zmian była m.in. bardzo niska popularność tego instrumentu w poprzedniej wersji. Do końca 2022 roku udzielono 329 takich kredytów, wynikało to m.in. z limitów cenowych mieszkań. Główne zmiany polegają na zwiększeniu limitów cenowych, poprawie zasad gwarancji oraz przyznanie możliwości skorzystania z kredytu bez konieczności stosowania gwarancji BGK. Dodano do celów rodzinnego (wcześniej gwarantowanego) kredytu mieszkaniowego nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz realizację inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy. Doprecyzowano kwestię darowizny mieszkania lub domu jako warunku przystąpienia do programu. Zmieniły się również ograniczenia w przypadku skorzystania ze spłaty rodzinnej. Kolejne zapowiadane zmiany legislacyjne mają dotyczyć połączenia Rodzinnego Kredytu Mieszkaniowego z zapowiadany kredytem hipotecznym Bezpieczny Kredyt 2%.

Obecnie podstawowe zasady RKM są następujące: wsparcie ma obowiązywać do 31 grudnia 2030 roku, kredyt jest wyłącznie udzielany w walucie polskiej i nie można go przewalutować, minimalny okres kredytowania wynosi 15 lat. Kredyt ten pokrywa do 100% kosztu inwestycji, w odniesieniu do nabywanego dobra, brak limitu powierzchni użytkowej, ograniczenie maksymalną ceną występuje tylko w wypadku mieszkań. Transakcja może być zawarta zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, ponadto kredytobiorca może skorzystać z ulgi w postaci spłaty rodzinnej.

Rodzinny Kredyt Mieszkaniowy dostępny jest tylko w bankach, które podpisały umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK). Z tego kredytu można skorzystać tylko jeden raz. Na poziomie ustawy nie ma ograniczeń wiekowych, takie limity mogą ustanowić jednak poszczególne banki. Nie ma ograniczeń w stosunku do typu gospodarstwa domowego, ale do kredytu może przystąpić tylko jedno gospodarstwo, więc nie ma możliwości np. przystąpienia rodziców i dziecka jako osobnych gospodarstw domowych, ale o wspólnej zdolności kredytowej. Gospodarstwo domowe, które spłaca kredyt musi być ulokowane w Polsce. Wyłączenie

z możliwości uzyskania kredytu dotyczy osób będących już właścicielami nieruchomości o funkcji mieszkaniowej, chyba że rodzina ma już co najmniej dwoje dzieci, wtedy pojawiają się jednak pewne ograniczenia powierzchniowe i dotyczące wysokości wkładu własnego. Można obejść to zastrzeżenie sprzedając lub darowując posiadane prawo do mieszkania przed wystąpieniem z wnioskiem o kredyt.

Główną zaletą kredytu (także w wersji wcześniejszej) była możliwość uzyskania go bez spełnienia wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy. Gdy wkład jest pokrywany przez kredytobiorcę w wysokości niższej niż 20% kwoty kredytu, część brakująca jest gwarantowana przez BGK, który działa we własnym imieniu i na własny rachunek. Koszt gwarancji to 1% kwoty pokrywanej, w formie bezzwrotnej prowizji.

Zgodnie z aktualnymi przepisami, gospodarstwo domowe może albo nie mieć wcale kapitału na wkład własny albo środki finansowe do 200 000 zł oraz nieprzekraczające kwoty stanowiącej: 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany kredyt – w przypadku gdy jest udzielany na zmienną stopę procentową, albo 30% całkowitej kwoty wydatków, w przypadku gdy jest udzielany jako kredyt o stałej albo o okresowo stałej stopie procentowej, przy czym okres, dla którego stopa procentowa ma stały poziom, wynosi co najmniej 5 lat. Dodano ostatnio przypadek, gdy wkładem własnym kredytobiorcy jest wyłącznie nieruchomość gruntowa, wtedy wysokość wkładu własnego kredytobiorcy oraz kredytu nie może być wyższa niż 1 000 000 zł.

Według ustawy łączna wysokość objętej gwarancją części rodzinnego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może być wyższa niż 200 000 zł, ani przekroczyć kwoty stanowiącej 20% całkowitej kwoty wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt. Wysokość objętej gwarancją części kredytu mieszkaniowego nie może być wyższa niż 100 000 zł.

Do istotnych obostrzeń związanych ze skorzystaniem z kredytu należy zakaz wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej w okresie spłaty należności objętej gwarancją. Ustawa wyjaśnia, że w przypadku gdy część rodzinnego kredytu mieszkaniowego jest objęta gwarancją, spłaty części kapitałowej zalicza się w pierwszej kolejności na poczet spłaty tej części kredytu, która



jest objęta gwarancją. Spłaty pomniejszają jej wysokość. Gwarancja wygasa z dniem spłaty części kapitałowej rodzinnego kredytu mieszkaniowego w wysokości objętej gwarancją.

Nowelizacja uzupełniła cele, na jakie można wykorzystać rodzinny kredyt mieszkaniowy. Obecnie to budowa domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie, oraz nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu, nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym jego wykończenie, realizacja inwestycji mieszkaniowej kooperatywy mieszkaniowej przez członka tej kooperatywy, nabycie spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym pokrycie wkładu budowlanego, wykończenie tego lokalu albo tego domu.

Utrzymano po nowelizacji limit cenowy dla mieszkań, odnosząc się do wielokrotnie wcześniej wykorzystywanego średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Podniesiono jednak oba stosowane mnożniki o 0,1 każdy. Maksymalna cena lub wartość wynika z przemnożenia wskaźnika przez: a) 1,4 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, a nabywca-kredytobiorca jest pierwszym nabywcą, transakcja zawierana jest z podmiotem, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w tym stanowiących wkład budowlany; b) 1,3 – w przypadku gdy kredytu tego udziela się w celu pokrycia wydatków ponoszonych w związku z: a) nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego, którego kredytobiorca nie jest pierwszym nabywcą lub którego nabycie nie następuje od podmiotu, który ten lokal wybudował w ramach prowadzonej działalności gospodarczej albo b) nabyciem spółdzielczego prawa dotyczącego lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie uznano, że Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, niższą wysokość współczynników mając na względzie bieżące ceny transakcyjne i ofertowe na rynku lokali mieszkalnych, zmianę poziomu kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz ograniczanie ryzyka działań spekulacyjnych, mogących skutkować nieuzasadnionym wzrostem cen tych lokali. Należy jednak zauważyć, że ograniczeniem dla ceny nieruchomości mieszkaniowej, aczkolwiek nie wyrażonym bezpośrednio, jest maksymalny wkład własny.

Ustawa po zmianie nazwy kredytu podkreśla jego funkcję prorodziną. Jest ona realizowana poprzez spłatę rodzinną, czyli bonus na nadpłatę kredytu hipotecznego, który otrzymuje gospodarstwo domowe w sytuacji jego powiększenia się o drugie lub kolejne dziecko. W tym pierwszym wypadku bonus wynosi 20 tys. zł, w tym drugim 60 tys. zł. Ustawa określa ściśle warunki formalne, które musi spełnić gospodarstwo domowe, aby uzyskać spłatę rodzinną, nakazuje jej zwrot w przypadku sprzedaży, wynajęcia lub zmiany sposobu użytkowania na niemieszkalniowe danej jednostki mieszkalnej w okresie pięciu lat od spłaty rodzinnej. Szczegółowo ustawa reguluje także wiele spraw proceduralnych, jak np. wcześniejsza spłata kredytu.

W BGK tworzy się Rządowy Fundusz Mieszkaniowy. Wpływy do Funduszu pochodzą z: budżetu państwa, opłat prowizyjnych z tytułu gwarancji, wpływów z tytułu odzyskanych przez BGK kwot wypłaconych gwarancji, wpływów z tytułu zwrotu spłat rodzinnych, odsetek z tytułu oprocentowania środków Rządowego Funduszu Mieszkaniowego i wpływów z innych tytułów. Ustawa wskazuje maksymalny limit środków budżetu państwa przekazywanych do Rządowego Funduszu Mieszkaniowego z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z ustawy. Wynosił on w 2022 roku – 100 000 000 zł; w 2023 roku ma wynosić 200 000 000 zł; w 2024 roku – 500 000 000 zł; a w kolejnych latach ma być zwiększany, dochodząc do kwoty 2 150 000 000 zł w 2032 roku.

Obecnie trwają prace legislacyjne dotyczące szeregu rozwiązań służących realizacji założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego – Projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Prawdopodobnie ukonkretnienie niektórych z nich (przede wszystkim Bezpieczny Kredyt 2%) znajdzie swoje odzwierciedlenie w ustawie o Rodzinnym Kredycie Mieszkaniowym.

Realizacja nowego rządowego programu **Pierwsze Mieszkanie** oparta jest w założeniu na systematycznym oszczędzaniu i ma służyć uzyskaniu prawa do pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową oszczędzającego. W szczególności chodzi o te gospodarstwa domowe, które mają problem ze zdolnością kredytową w obecnych warunkach makroekonomicznych. Podobne rozwiązania w postaci kas mieszkaniowych i kas oszczędnościowo-budowlanych istniały już w polskiej polityce mieszkaniowej (choć te drugie jedynie na papierze). Wsparcie ma objąć co do zasady osoby fizyczne,

które nie posiadają i nie posiadały mieszkania (lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jak również spółdzielczego prawa do lokalu). W założeniu oszczędzający będzie mógł skorzystać z dwóch rachunków bankowych – pierwszy ma mieć charakter oszczędnościowy, ograniczony w czasie (od 3 do 10 lat) to Konto Mieszkaniowe, a drugi, na którym znajdą się środki po okresie oszczędzania do momentu realizacji potrzeby mieszkaniowej to Lokata Mieszkaniowa.

Systematyczne oszczędzanie ma być ograniczone limitem kwotowym – nie mniej niż 6 tys. zł i nie więcej niż 24 tys. zł rocznie; ma być opcją dla osób między 13 a 45 rokiem życia. Po upływie czasu do oszczędzania rachunek zostanie przekształcony w Lokatę Mieszkaniową, która ma trwać maksymalnie pięć lat (ewentualne przedłużenie dla osób do 30 roku życia). W czasie prowadzenia lokaty oszczędzający, chcąc uzyskać finansowe wsparcie oszczędzania na podstawie ustawy, powinien ponieść wydatki związane z realizacją celu mieszkaniowego. Korzyść z udziału w tym programie ma wynikać z uzyskania tzw. premii mieszkaniowej oraz zwolnienia z opodatkowania odsetek naliczanych w okresie oszczędzania od środków na Koncie Mieszkaniowym. Premia mieszkaniowa będzie udzielana wszystkim oszczędzającym, którzy zrealizują swoje potrzeby mieszkaniowe na zasadach ustawy. Ma być doliczana corocznie od sumy dokonanych wpłat na Konto Mieszkaniowe, a wypłacana jednorazowo po zakończeniu okresu oszczędzania w związku z realizacją celu mieszkaniowego (jeśli miały miejsce co najmniej trzy roczne naliczenia premii mieszkaniowej). Wprowadzono limit czasowy – złożenie wniosku o wypłatę środków z lokaty w związku z realizowanym celem mieszkaniowym powinno mieć miejsce najpóźniej do końca ostatniego miesiąca w okresie pięciu lat od dnia przekształcenia Konta Mieszkaniowego w Lokatę Mieszkaniową.

Rządowy Fundusz Mieszkaniowy w BGK ma być źródłem premii mieszkaniowych. Premia mieszkaniowa będzie mieć wysokość równą odsetkom od całości środków zgromadzonych na Koncie Mieszkaniowym według stanu na koniec każdego miesiąca danego roku oszczędzania, naliczonych proporcjonalnie dla każdego miesiąca tego roku według stopy procentowej równej rocznej inflacji. Gdyby w danym roku zmiana wartości wskaźnika ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego kwartalnie przez Prezesa GUS była wyższa niż inflacja w tym okresie, podstawą naliczenia premii mieszkaniowej będzie procentowa zmiana war-

tości wskaźnika ceny 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. W projektowanym mechanizmie naliczania premii mieszkaniowej oprocentowanie przez bank środków będzie dodatkowym, realnym zwiększeniem ich kwoty. Wysokość oprocentowania oferowana przez instytucję prowadzącą rachunek będzie elementem konkurencji rynkowej. Limit dolny oprocentowania środków na rachunku ma wynieść 0,75% stopy WIBOR 3M.

Bezpieczny Kredyt 2% ma polegać na dopłatach do oprocentowania Rodzinnych Kredytów Mieszkaniowych. Obowiązywać ma limit wieku – maksymalnie 45 lat wnioskodawcy, warunkiem jest brak prawa własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu mieszkalnego. Bezpieczny Kredyt 2% ma zostać przeznaczony na wydatki ponoszone na budowę domu jednorodzinnego, w tym nabycie prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, pokrycie wkładu budowlanego. Program ma dotyczyć rynku pierwotnego oraz rynku wtórnego. Główna korzyść dla beneficjenta to dopłata do rat kredytu mieszkaniowego równa różnicy między średnim oprocentowaniem nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej (stopa stała w okresie pięciu lat), skorygowanym o współczynnik odzwierciedlający składnik marży banku (w projekcie założono 0,9 średniego oprocentowania), a oprocentowaniem kredytu wynoszącym 2%. Ostrożnościowo ma zostać stworzony mechanizm chroniący budżet państwa przed nadmiernym obciążeniem, gdyby wysokość średniego oprocentowania nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych o okresowo stałej stopie procentowej była wyższa niż 10%, tj. wskaźnik służący naliczeniu dopłaty będzie wynosił 9% (0,9 parametru rynkowego), dopłata do raty będzie ograniczona do kwoty odpowiadającej części odsetkowej raty obliczonej zgodnie z oprocentowaniem kredytu wynoszącym maksymalnie 7%. Dopłata ma przysługiwać przez okres 10 lat (120 rat spłaty kredytu), a spłata ma mieć formę stałych rat kapitałowych (malejących rat kapitałowo-odsetkowych). W założeniu to rozwiązanie ma znacząco obniżyć wysokość pozostającego do spłaty kapitału kredytu do spłaty po 10 latach. Tym samym wysokość obciążeń budżetu domowego kredytobiorcy związanych ze spłatą kredytu będzie utrzymywała się na poziomie znacząco niższym niż wysokość raty annuitetowej dla takiego samego kredytu bez dopłaty. Ustawodawca przewidział, że po ustaniu dopłat, kredyt będzie spłacany w formie stałych rat kapitałowo-odsetkowych



(chyba że kredytobiorca utrzyma dotychczasową formę spłaty). Ponadto, bank kredytujący na wniosek kredytobiorcy, który w miesiącu uzyskania ostatniej dopłaty nie ma ukończonych 45 lat, będzie zobowiązany do wydłużenia okresu spłaty kredytu o maksymalnie pięć lat. Nie wprowadzono ograniczeń wysokości cen, ani maksymalnej powierzchni mieszkań finansowanych Bezpiecznym Kredytem 2%. Natomiast ograniczona jest wysokość kredytu, maksymalnie ma to być 600 tys. zł w przypadku kredytobiorców prowadzących gospodarstwo wspólnie z małżonkiem lub gdy w skład gospodarstwa domowego kredytobiorcy wchodzi co najmniej jedno

dziecko, a w pozostałych przypadkach maksymalnie do 500 tys. zł.

Ponadto, projekt ustawy O pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe zakłada wprowadzenie rozwiązań zabezpieczających inwestorów budujących mieszkania w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego oraz najemców takich mieszkań przed konsekwencjami wzrostu obciążeń finansowych związanych ze spłatą preferencyjnego kredytu w okresie dużej zmienności i wzrostu rynkowych stóp procentowych.

6. Podsumowanie i rekomendacje





Doświadczenia krajów zachodnich jednoznacznie potwierdzają, iż dojrzały rynek kredytowania hipotecznego jest podstawą finansowania i rozwoju sektora mieszkaniowego. Mając na uwadze szereg jego zalet związanych głównie z ułatwieniem dostępu do własności mieszkaniowej osobom młodym i gospodarstwom słabszym ekonomicznie należy pamiętać także o ryzyku, jakie może generować dla stabilności rynku mieszkaniowego, a w szerszym ujęciu całej gospodarki. Trzeba bowiem pamiętać, iż mechanizmy nadmiernej liberalizacji polityki kredytowej prowadzą zazwyczaj do spekulacyjnego wzrostu cen mieszkań, kryzysów przeinwestowania, problemów finansowych kredytobiorców. Niezbędne jest zatem zachowanie zdroworozsądkowej równowagi między dostępnością kredytu hipotecznego a bezpieczeństwem sektora bankowego i jego klientów.

Ponad 30 lat funkcjonowania polskiego rynku finansowania hipotecznego pozwala wskazać jego mocne i słabsze strony. W tym czasie zmieniło się wiele. Ogólna kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrosła do 500 mld zł, ze średnioroczną dynamiką na poziomie 19%. Liczba czynnych umów kredytowych w szczytowym 2021r. przekroczyła 2,5 mln. Rynek ten w istotnym stopniu przyczynił się do skokowej wyżki cen nieruchomości mieszkaniowych w latach 2006–2007. Niestety konsekwencje wysokiej popularności kredytów walutowych z tamtego okresu odczuwane są po dziś dzień. Wykazał się on ponadto odpornością podczas globalnego kryzysu finansowego (2008–2009), jak i pandemii koronawirusa (2020–2021). Rok 2022 przyniósł jednak kolejne wyzwania. Splot niesprzyjających zdarzeń politycznych oraz czynników ekonomicznych wstrząsnął krajowym rynkiem hipotecznym. Seria podwyżek stóp procentowych, do poziomu niespotykanego od 20 lat, zacieśnienie norm ostrożnościowych w polityce kredytowej, ale też perspektywa spowolnienia gospodarczego w kolejnych latach szokowo ograniczyły popyt na kredyt mieszkaniowy. Statystyki sektorowe wskazują na spadek o ponad 50% liczby nowych kredytów względem roku poprzedniego. Pojawia się w związku z tym kluczowe pytanie o szansę stabilizacji sytuacji na rynku hipotecznym w najbliższym czasie ale także o strukturalne zmiany, które wyznaczyłyby kierunek jego długofalowego rozwoju.

Pomimo znaczącej poprawy sytuacji mieszkaniowej Polek i Polaków w ostatnich kilkunastu latach, w znacznej mierze za sprawą finansowania hipotecznego, trudno mówić o osiągnięciu standardów europejskich w tym zakresie. Nadal biorąc pod uwa-

gę liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców wskaźnik ten plasuje nas w ogonie krajów UE. Potrzeby mieszkaniowe są i będą jedną z głównych sił napędzających rozwój rynku kredytów hipotecznych. Problemem mogą stać się jednak finansowe możliwości ich realizacji. Wyniki badań jednoznacznie wskazują jak silnym ograniczeniem w dostępności kredytu mieszkaniowego są jego koszty jak i różnicowanie dochodów uzyskiwanych przez gospodarstwa domowe. Zakup lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m² przy obecnym poziomie cen nieruchomości i oprocentowaniu kredytów jest barierą nie do pokonania dla $\frac{3}{4}$ polskich rodzin. W przypadku lokalu o powierzchni 70 mkw. wykluczonych z takiej możliwości byłoby już 85% podmiotów. Należy zatem podkreślić, iż kredyt hipoteczny nie jest i nie będzie uniwersalnym rozwiązaniem niedostatków mieszkaniowych Polaków. Co więcej, zakup mieszkania finansowany kredytem, wymuszony brakiem realnych alternatyw, staje się dla wielu gospodarstw nadmiernym obciążeniem i źródłem wielu obaw w przypadku zmiany sytuacji życiowej (np. utrata współmałżonka, utrata pracy) lub dekoniunktury gospodarczej (w tym m.in. wzrost bezrobocia czy wyżka stóp procentowych). Może to znacząco obniżyć poziom odczuwanej przez kredytobiorców satysfakcji mieszkaniowej, ograniczać ich wybory rodzinne i zawodowe. Z perspektywy sektora bankowego proces ten prowadzi najczęściej do pogorszenia jakości portfela kredytowego i wzrostu poziomu ryzyka.

Szczegółowa analiza zdolności kredytowej gospodarstw uprawnia do ich charakterystycznej segmentacji. Pierwszą grupę tworzą podmioty pozbawione dostępu do finansowania hipotecznego. Nie posiadają one zdolności obsługi kredytu nawet przy zerowym oprocentowaniu. Zgodnie z szacunkami jest to od 35% (przy narzucie wzrostu oprocentowania kredytu na poziomie 2 pkt. proc.) do nawet 45% (przy narzucie wzrostu oprocentowania kredytu na poziomie 5 pkt. proc.) gospodarstw domowych charakteryzujących się najgorszą sytuacją dochodową. Do drugiej grupy zaklasyfikować należy 15%–20% gospodarstw, które stać na kredyt hipoteczny jedynie przy jego niskim oprocentowaniu (do 5%). Są to podmioty szczególnie narażone na ryzyko stopy procentowej, co oznacza, iż przy wyższych jej poziomach są wykluczone z możliwości finansowania hipotecznego, a w przypadku udzielonych wcześniej kredytów mogą borykać się z terminową ich spłatą. Kolejne 10%–15% gospodarstw wykazuje zdolność kredytową także przy wyższych poziomach stóp procentowych (6%–9%). Jest to grupa charakteryzująca się większą odpornością na zmiany kosztów

kredytowych, która jednak w okresach kryzysów inflacyjnych i silnego zacieśniania polityki pieniężnej także może mieć problem z obsługą wierzytelności hipotecznych. Ostatnia grupa, obejmująca ok. 30% gospodarstw o najwyższych dochodach wykazuje najniższą wrażliwość na zmiany oprocentowania kredytów. Są to podmioty będące w stanie na bieżąco regulować zobowiązania kredytowe także w warunkach ponadprzeciętnych poziomów stopy procentowej.

Przedstawiony podział gospodarstw ma kluczowe znaczenie zarówno dla oceny rzeczywistego potencjału rozwojowego krajowego rynku hipotecznego, jak i implementacji odpowiednich instrumentów polityki mieszkaniowej. Dla grupy pierwszej, najsłabszych ekonomicznie gospodarstw własność nieruchomości mieszkaniowej, w tym za pośrednictwem kredytu, co do zasady nie będzie rozwiązaniem dostępnym. Szansą na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych będą w głównej mierze formy pomocy publicznej. W teorii możliwości jest wiele, w praktyce jednak ich zastosowanie napotyka wiele przeszkód. Można wymienić jako podstawowe elementy zbioru tych instrumentów mieszkania z zasobu komunalnego udostępniane na zasadach określonych indywidualnie przez każdą gminę. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. z 2023 r., poz. 725) to gmina bowiem tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach swoich zadań własnych. Ze względu na wielkość zgłaszanych potrzeb mieszkaniowych, gminy nie wywiązują się ze swoich zobowiązań w tym zakresie, wg danych GUS, w 2021 r. oczekiwało na pomoc 129 tys. gospodarstw domowych, w tym 110 tys. w miastach. Wprowadzone w ostatnich latach rozwiązania prawno-instytucjonalne mają poszerzyć ofertę najmu dla tych gospodarstw, których nie stać na opłacanie czynszu rynkowego. Nowe instrumenty to Społeczne Agencje Najmu, Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, dopłaty w ramach Programu Mieszkanie na Start.

Społeczne Agencje Najmu, które pojawiły się w polskim ustawodawstwie w 2021 roku na skutek zmian w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Dz.U. z 2023 r., poz. 790) mogą działać w formie spółki z o.o., fundacji, stowarzyszenia, spółdzielni socjalnej o charakterze non-profit. Zajmują się prowadzeniem

działalności w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Polega ona na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę. Wg założeń rządowych, do 2030 roku miałyby w Polsce działać 45 jednostek SAN, na razie jednak ich rozwój jest bardzo niewielki.

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe to z kolei nowy pomysł na Towarzystwa Budownictwa Społecznego. TBS zaczęły powstawać w Polsce w drugiej połowie lat 90., ich aktywność była uzależniona od dostępności tańszego – niekomercyjnego finansowania ze środków publicznych. Budowały na wynajem dla osób z niższej grupy dochodowej, jednak najemcami nie mogły zostać gospodarstwa domowe pozbawione dochodów na poziomie pozwalającym opłacać czynsz w TBS-ie. Czynsz ten był na poziomie wyższym niż w zasobach komunalnych, ale niższym (odgórny limit ustawowy) niż rynkowy. Przez pierwsze lata funkcjonowania brak było możliwości wykupu na własność mieszkań budowanych w ramach TBS, mieszkania te stały się wtedy załącznikiem mieszkalnictwa społecznego, przeznaczonego dla grupy podmiotów zgłaszających potrzeby mieszkaniowe, ale bez praw do uzyskania mieszkań w ramach bezpośredniej pomocy gminy. Jednak pozbawienie finansowania na uprzywilejowanych zasadach i kolejne zmiany ustawodawcze (m.in. możliwość wykupu mieszkań na własność) spowodowały znaczący spadek aktywność budowlanej TBS-ów. SIM pojawiły się w 2021 roku, w ramach ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Powielają one model TBS, jednak umożliwiono im korzystanie z szerszego wsparcia podmiotów publicznych, w tym Krajowego Zasobu Nieruchomości i Rządowego Funduszu Mieszkaniowego.

Kolejna inicjatywa w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego 2016 jest oparta na ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania Dz.U. z 2021 r. poz. 2158). Przewiduje ona dopłaty dla najemców posiadających zdolność czynszową (czyli nie najuboższych), zamieszkujących zasoby prywatne, ale powstałe w szczególny sposób. Ustawa miała bowiem w założeniu stymulować powstawanie nowego zasobu mieszkaniowego na wynajem. Doda-



no więc warunek, że zasób przeznaczony do najmu ma być oddany do użytkowania w wyniku inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej przez podmiot, który zawarł umowę w sprawie współpracy z gminą (lub spółką gminną): mieszkania nowo wybudowanego, mieszkania powstałego w wyniku przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania albo rewitalizacji (wyjątki dotyczą SAN i mieszkania wynajmowanego w formule „lokal za grunt”).

Kolejna możliwość, która pojawiła się w ostatnich latach to najem z dojściem do własności, który pojawił się w kolejnej nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów w 2018 roku. Mogą z niego korzystać zarówno mieszkańcy zasobów SIM, jak i osób działających na zasadach komercyjnych.

W przypadku gospodarstw z grupy drugiej decyzja o zakupie mieszkania z wykorzystaniem finansowania hipotecznego obarczona będzie relatywnie wysokim ryzykiem stopy procentowej. Jednym z rozwiązań dla tego typu podmiotów może okazać się opcja kredytu o stałym oraz okresowo stałym oprocentowaniu. Aby kredyt taki stał się powszechniejszym wyborem Polaków, niezbędna jest jednak zmiana modelu finansowania działalności kredytowej banków. Pożądane w tym względzie jest osadzenie w większym stopniu segmentu kredytów mieszkaniowych na działalności banków hipotecznych i stosowanej przez te podmioty emisji listów zastawnych. Sprzedaż listów zastawnych zapewni nie tylko wymaganą stabilność całego systemu ale umożliwi także pozyskanie kapitału przy niższym koszcie, a to z kolei pozwoli zaproponować gospodarstwom atrakcyjniejsze oprocentowanie kredytów¹³⁵.

Kolejną formą wsparcia tej grupy gospodarstw jest mechanizm długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w postaci promowanych już w 1997 roku kas oszczędnościowo-budowlanych¹³⁶ (czy w uproszczonej wersji jak m.in. wprowadzony w ostatnim czasie do porządku prawnego program Pierwsze Mieszkanie). Podejście takie niesie wiele korzyści związanych m.in. z motywowaniem gospodarstw do sukcesywnego oszczędzania i zwiększaniem ich zdolności kredytowej¹³⁷. Dla powodzenia

systemu kas oszczędnościowo-kredytowych ważne będzie przygotowanie klarownych i stabilnych ram prawnych ich działalności. Zaufanie i odpowiednie zachęty finansowe to warunki niezbędne dla napływu kolejnych uczestników co zapewni w konsekwencji ciągłość ich funkcjonowania i realizację postawionych przez nimi zadań¹³⁸. Jednak jak pokazują doświadczenia wielu krajów w tym m.in. Niemiec, Austrii, Wielkiej Brytanii ale też południowych sąsiadów – Czech i Słowacji, kasy oszczędnościowo-budowlane mogą być właściwą drogą do poprawy sytuacji mieszkaniowej obywateli o ograniczonych możliwościach finansowych.

Instrumentem pomocowym, który należy wziąć pod uwagę, zwłaszcza w warunkach znaczącej podwyżki stóp procentowych, są także tzw. wakacje kredytowe. Zważywszy jednak na interwencyjny charakter i wysokie koszty takiego rozwiązania, często przerzucane na sektor bankowy i jego klientów, powinno być ono selektywne i kierowane do osób najbardziej potrzebujących. Gospodarstwa klasyfikowane do drugiej grupy (wysokie wrażliwe na zmiany stopy procentowej) wydają się jego najwłaściwszym odbiorcą.

Podmioty z grupy trzeciej, zdolne do obsługi wiarytelności kredytowej także przy wyższych poziomach oprocentowania, są w stanie bez większych trudności realizować własne potrzeby mieszkaniowe na zasadach rynkowych. Nie wymagają one znaczącego wsparcia w postaci publicznych programów pomocowych, choć i w ich przypadku systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe, czy kredyt o stałym oprocentowaniu są jednym ze sposobów zwiększenia bezpieczeństwa finansowego.

Gospodarstwa o najwyższych dochodach, zaklasyfikowane do czwartej grupy, wykazują największą samodzielność na rynku mieszkaniowym. Uwzględniając ich możliwości finansowe są w stanie bez dodatkowych form pomocowych realizować swoje potrzeby także przy wysokim koszcie usługi mieszkaniowej. Za nieuzasadnione należy zatem uznać kierowanie do tych podmiotów takich instrumentów wsparcia jak kredyt o obniżonym oprocentowaniu czy wakacje kredytowe.

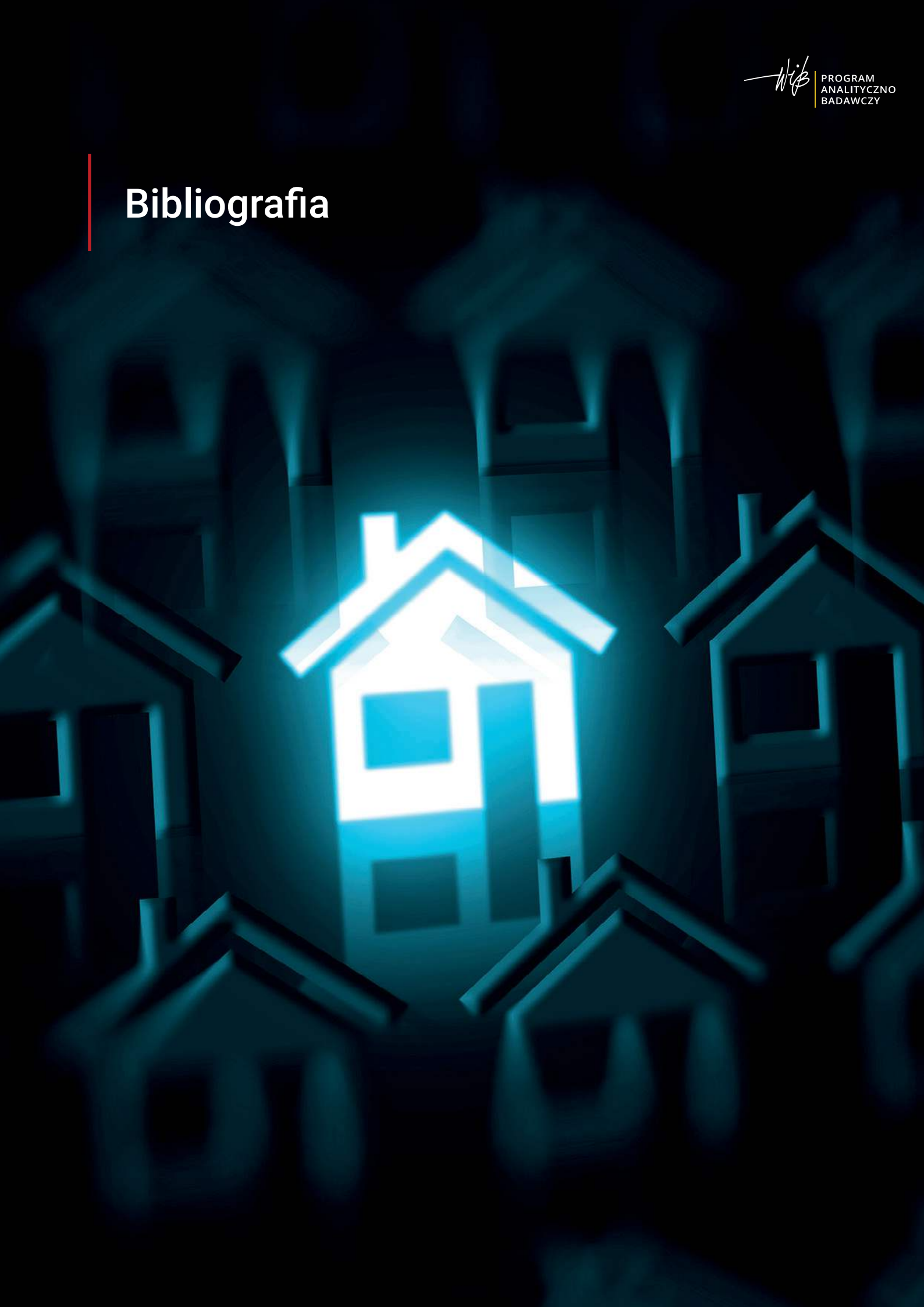
135 Dżurk A., (2017), *List zastawny a stabilność polskiego systemu finansowego*, Centrum Myśli Strategicznych, Sopot.

136 Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, (2014), *Makroekonomiczne konsekwencje funkcjonowania kas oszczędnościowo-budowlanych w Polsce*, Gdańsk/Warszawa.

137 Furga J., (2008), *Czas na kasy budowlane*, Finansowanie Nieruchomości marzec, s. 40–44.

138 Meluch B., (2013), *Kasy oszczędnościowo-budowlane – propozycje wymogów ich funkcjonowania*, Finansowanie Nieruchomości nr 36.

Bibliografia



Monografie i artykuły:

Aalbers M., (2017), *Housing and Capital in the 21st Century: Realigning Housing Studies and Political Economy*, Housing, Theory and Society No. 34.

Adelino M., Schoar A., Severino F., (2018), *The Role of Housing and Mortgage Markets in the Financial Crisis*, *Annual Review of Financial Economics* vol. 10.

Aguko J., (2012), *Analysis of the factors influencing mortgage financing in Kenya: A case of Housing Finance Company of Kenya*, University of Kenya.

Antczak – Stępnia A., Kucharska – Stasiak E., Załęczna M., Żelazowski K., (2022), *Możliwości nabywcze gospodarstw domowych na rynku mieszkaniowym w perspektywie wieloletniej. Ujęcie międzynarodowe*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa, listopad.

Archer W., Ling C.D., McGill A.G., (1995), *The effect of income and collateral constraints on residential mortgage termination*, Working Paper No. 5180, Cambridge, July.

Barembuch A., (2018), *Zarządzanie finansami osobistymi. Teoria i praktyka*, Wyd. Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.

Bazilinska O., Panchenko O., (2020), *Mortgage Lending as a Component of Economic Growth*, *НАУКОВИ ЗАПИСКИ НАУКМА. Економічні науки*, tom 5, Випуск 1.

Bramley G., (2011), *Affordability Criteria For Mortgage Lending: Household Panel Survey Evidence and Emerging Regulations in the UK*, Paper presented at EMF-ENHR Seminar on Housing and Mortgage Markets, Brussels, 30th–31st of March.

Bryx M., Łobejko S., Rudzka I., (2021), *Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce – I półrocze 2020*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno – Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa, kwiecień.

Bryx M., Łobejko S., Rudzka I., Chinowski B., (2020), *Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, Warszawa.

Brzeski W. J., (1995), *Kredyt hipoteczny w Polsce – stan obecny i perspektywy rozwoju*, [w:] *Kredyt hipoteczny w Polsce. Doświadczenia i perspektywy*, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.

Causa O., Wołoszko N., Leite D., (2019), *Housing wealth accumulation and wealth distribution: evidence and stylized facts*, OECD Working Paper No 1588, ECO/WKP(2019)58.

Chinowski B., Makrogulski M., (2014), *Wpływ uwarunkowań rynkowych i regulacyjnych na zdolność do zakupu mieszkań*, *Wiadomości Statystyczne* vol. 59(8).

Cohen D. L., Lessard D. R., (1975), *Experience with Variable Rate Mortgages: The Case of the United Kingdom*, [w:] Modigliani and Lessard (ed.), *New Mortgage Design for an Inflationary Environment*, Cambridge Conference Series nr 14.

Czechowska D. I., Lipiński C., Stawska J., Zatoń W., (2022), *Potencjał działalności kredytowej sektora bankowego w obliczu pandemii COVID-19. Perspektywa Credit-Crunch*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Czerniak A., Czaplicki M., Makrogulski M., Niedziółka P., (2022), *Dostępność finansowa mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej*, [w:] *Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2022*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.

Dagum C., (1977), *A New Model of Personal Income Distribution: Specification and Estimation*, *Economie Appliquée* vol. 30.

Dagum C., Lemmi A., (1987), *A Contribution to the Analysis of Income Distributions and Income Inequality, and a Case Study: Italy*, *Econometric Society Meeting*, Chicago.

Dajcamn S., (2020), *Demand for residential mortgage loans and house prices in the euro area*, *Economics and Sociology* vol. 13(1).

Dobosiewicz Z., (2011), *Bankowość*, PWE, Warszawa

Domańska A., Kucharska-Stasiak E., Miklaszewska A., Złoty M., Żelazowski K., (2020), *Kierunki zmian instytucjonalnych na rynkach nieruchomości*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.



Dżuryk A., (2017), *List zastawny a stabilność polskiego systemu finansowego*, Centrum Myśli Strategicznych, Sopot.

Egner B., (2012), *Housing Policy in Germany – 1945-2010, Continuity and Change*, Technische Universität Darmstadt, Paper presented at the conference 40 years of Policy & Politics: Critical reflections and strategies for the future, Bristol, UK, September 18th and 19th.

Englund P., (2016), *Milestones in Swedish housing finance*, [w:] Lunde J., Whitehead C. (eds.), *Milestones in European Housing Finance*.

Erol I., Patel K., (2004), *Housing Policy and Mortgage Finance in Turkey During the Late 1990s Inflationary Period*, *International Real Estate Review* vol. 7(1).

Erol I., Patel K., (2005), *The developing mortgage market in Turkey: The key issues in the creation of the secondary market*, *Bogazici Journal* vol. 19(1-2).

Feld L.P., Carstensen S., Gerling M., Wandzik C., Simons H., (2023), *Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen*, ZIA, Berlin.

Fitzpatrick T., McQuinn K., (2007), *House prices and mortgage credit: empirical evidence for Ireland*, *The Manchester School* vol. 75, issue 1.

Furga J., (2008), *Czas na kasy budowlane*, *Finansowanie Nieruchomości* nr 1.

Gadowska-dos Santos D., (2018), *Istota i skala finansjalizacji rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2000–2015*, *Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów*, Zeszyt Naukowy 165.

Gaffney E., (2022), *Loan-to-income limits and mortgage lending outcomes*, *Central Bank of Ireland* No 10.

Główka G., (2010), *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa.

Golec M., (2014), *Barometry rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce*, *Studia Ekonomiczne*, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach nr 186.

Gruszczyńska-Broźbar E., (2010), *Płynność jako wyznacznik rozwoju giełdy papierów wartościowych*

w Warszawie w latach 1996–2008, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, Rok LXXII – Zeszyt 1.

Jaffee D., Renaud B., (1996), *Strategie rozwoju rynków kredytów hipotecznych w krajach tworzących gospodarkę rynkową*, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny* zeszyt 3.

Jędrzejczak A., Pekasiewicz D., (2020), *Teoretyczne rozkłady dochodów gospodarstw domowych i ich estymacja*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Karwowska M., (2014), *Czynniki wpływające na atrakcyjność kredytu hipotecznego – analiza empiryczna*, *Journal of Finance and Financial Law* vol. 2.

Kelly R., McCann F., O'Toole C., (2017), *Credit conditions, macroprudential policy and house prices*, *Working Paper Series No 36 / February*, ESRB.

Kędzierska M., (2009), *Kształtowanie polityki mieszkaniowej w warunkach gospodarki rynkowej*, *Equilibrium* vol. 1(2).

Kibritçioğlu A., (2002), *Causes of Inflation in Turkey: A Literature Survey with Special Reference to Theories of Inflation*, [w:] Kibritçioğlu A., Rittenberg L., Faruk S., (ed.), *Inflation and Disinflation in Turkey*, Ashgate, Aldershot.

Kiyilar M., Hepsen A., (2010), *Analysis the housing market structure in Romania and Turkey under the global financial crisis effect*, *Annales Universitatis Apulensis Series Oeconomica* vol. 12(1).

Korzeniowska A., Węclawski J., (2016), *Sektor bankowy Niemiec*, [w:] Cichy J., Puszer B. (red.), *Sektory bankowe w Unii Europejskiej*, Katowice.

Kucharska-Stasiak E., Kusideł E., Zaleczna M., Żelazowski K., (2020), *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych. Ujęcie międzynarodowe i regionalne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.

Kucharska-Stasiak E., Wieteska-Rosiak B., Mikłaszewska A., Żelazowski K., (2020), *Preferencje oraz oczekiwania społeczeństwa polskiego w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz zakresu i jakości usług najmu na rynku krajowym*, Raport opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości, SYGN. WIB PAB 16/2020, Warszawa.

Lewicki M., (2014), „Za mała, by sfinansalizować?” *Procesy finansjalizacji i polska gospodarka*, Prak-seologia nr 155.

Lipski A., (2008), *Rola mieszkania w obliczu nowo-czesnych form życia rodzinnego*, Problemy Polityki Społecznej nr 11.

Łaszek J., (2003), *Rynek kredytów hipotecznych – wielkość i tendencje rozwoju w Polsce*, [w:] Rynek nieruchomości i kredyty hipoteczne w krajach Unii Europejskiej, Norwegii oraz w Polsce, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Zeszyt Hipoteczny 17.

Łaszek J., (2004), *Bankowy system finansowania nieruchomości mieszkaniowych dla indywidualnych nabywców*, Finansowanie Nieruchomości nr 1.

Łaszek J., (2013), *Nieruchomości a sektor finansowy w Polsce*, Bezpieczny Bank nr 4(53).

Maddaloni A., Peydro L.J., (2011), *Bank Risk-taking, Securitization, Supervision, and Low Interest Rates: Evidence from the Euro-area and the U.S. Lending Standards*, The Review of Financial Studies vol. 24 no 6.

Mankiw G.N., (2006), *Reflections on the trade deficit and fiscal policy*, Journal of Policy Modelling vol. 28.

Meluch B., (2006), *Warunki tworzenia rynku wtórnego kredytów hipotecznych – europejskie doświadczenia w refinansowaniu portfela kredytów hipotecznych*, Fi-nansowanie Nieruchomości nr 9.

Meluch B., (2013), *Kasy oszczędnościowo-budow-lane – propozycje wymogów ich funkcjonowania*, Fi-nansowanie Nieruchomości nr 36.

Morris F., (1975), *Solving the long-range problems of housing and mortgage finance*, [w:] New Mortgage Design for an Inflationary Environment, Modigliani and Lessard (red.) Cambridge Conference Series nr 14–13.

Nobili A., Zolino F., (2012), *A structural model for the housing and credit markets in Italy*, Temi di discus-sione (Working papers) No 887 – October, Banca D’Italia, Eurosistema.

Paczóska A., (2008), *Rynek kredytów hipotecznych w Polsce*, International Journal of Management and Economics vol. 23.

Pielichaty E., (2018), *Znaczenie kosztów transakcyj-nych w wycenie kredytów bankowych*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 524.

Price F., Beckers B., La Cava G., (2019), *The Effect of Mortgage Debt on Consumer Spending: Evidence from Household-level Data*, RBA Research Discus-sion Papers rdp2019-06, Reserve Bank of Australia.

Raczko A., (2002), *Możliwości finansowania miesz-kalnictwa przez sektor bankowy*, Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica nr 161.

Rak-Młynarska E., Łapińska H., (2015), *Polityka kredy-towa banków a pasywność kredytowa przedsiębiorców w gospodarce pokryzysowej*, Zeszyty Naukowe / Wyż-sza Szkoła Finansów i Prawa w Bielsku Białej nr 4.

Ramlan H., Hashim M. L., Saleh N. E., (2018), *Macro-economic Determinants Of Housing Loan In Malaysia*, [w:] Ahmad N., Rahman N., Esa E., Rauf F., Farhah W. (eds.) *Interdisciplinary Sustainability Perspectives: Engaging Environmental, Cultural, Economic and So-cial Concerns* vol. 44.

Rataj Z., (2018), *Luki dochodowe w systemie pomo-cy mieszkaniowej dla niezamożnych gospodarstw domowych w Polsce. Wnioski z badań krajowych*, Folia Oeconomica Acta Universitatis Lodziensis vol. 4(336).

Rutkowski A., (2016), *Zarządzanie finansami*, PWE, Warszawa.

Rymarczyk J. (2018), *Sekurytyzacja jako innowacyj-ny instrument finansjalizacji współczesnej gospodar-ki światowej*, Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach nr 362.

Sajnóg N., (2014), *Infrastruktura techniczna zwią-zana z przesyłaniem i dystrybucją mediów oraz to-warzyszące jej pasy terenu*, *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich* nr II/2/2014, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie.

Scanlon, K., Adamczuk, H., (2016), *Milestones in ho-using finance in England*, [w:] Lunde J., Whitehead C. (eds.), *Milestones in European Housing Finance*.

Skikiewicz R., (2014), *Determinanty popytu na usłu-gi bankowe na przykładzie kredytów konsumpcyjnych i mieszkaniowych w latach 2004–2013*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 353.



Szelągowska A., (2006), *Stopy procentowe a rynek kredytów hipotecznych w Polsce*, [w:] Bednarczyk J.L. (red.), *Stopy procentowe a gospodarka: dylematy Unii Gospodarczej i Walutowej*, Wydawnictwo Instytutu Technologii i Eksploatacji - Państwowego Instytutu Badawczego, Radom.

Van der Heijden H., Dol K., Oxley M., (2011), *Western European Housing Systems and the Impact of the International Financial Crisis*, *Journal of Housing and the Built Environment* vol. 26(3).

Wójciak M., (2007), *Metody oceny ryzyka kredytowego*, PWE, Warszawa

Yu S., Cui C., (2021), *Difference in Housing Finance Usage and Its Impact on Housing Wealth Inequality in Urban China*, *Land* No 10, 1404.

Zeszyt Hipoteczny (2000), *Bariera systemowe i prawne finansowania budownictwa kredytem hipotecznym w Polsce*, Fundacja Na Rzecz Rozwoju Kredytu Hipotecznego, Warszawa.

Żak A., (2008), *Refinansowanie portfela kredytów hipotecznych w Polsce na tle sytuacji na rynkach międzynarodowych*, Finansowanie Nieruchomości czerwiec.



Raporty:

Bauer-Hailer U., Wezel U.H., (2009), „*Einer für alle, alle für einen*” – *Bausparen gegen die Krise*

Deutsche Bundesbank, (2022), Monatsbericht, 74. Jahrgang, No 8.

Deutscher Bundestag, 20. Wahlperiode, (2022), Jahresgutachten 2022/23 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Drucksache 20/4560.

European Mortgage Federation, Hypostat 2022, *A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, September 2022.

Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, (2014), *Makroekonomiczne konsekwencje funkcjonowania kas oszczędnościowo-budowlanych w Polsce*, Gdańsk/Warszawa.

KNF, (2013), Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Warszawa, czerwiec.

NBP, (2022), Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2021 r., Warszawa.

NBP, (2022), Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2022 r., Departament Stabilności Finansowej, Warszawa, październik.

NBP, (2022), Sytuacja na rynku kredytowym, wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych, IV kwartał 2022 r., Departament Stabilności Finansowej, Warszawa, październik.

NIK, (1997), Informacja o wynikach kontroli funkcjonowania Funduszu Hipotecznego oraz dysponowanie środkami pomocowymi, tzw. gruntami związanymi z obsługą tego Funduszu, Warszawa.

Raport AMRON-SARFiN, (2010), Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 3/2010, Warszawa.

Raport AMRON-SARFiN, (2010), Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2009, Warszawa.

Raport AMRON-SARFiN, (2016), Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2016, Warszawa.

Raport AMRON-SARFiN, (2017), Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2016, Warszawa.

Raport AMRON-SARFiN, (2020), Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2020, Warszawa.

Raport Klimat Hipoteczny, luty 2007 r., Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

The Association for Financial Markets in Europe (AFME) Securitisation Data Report Q1 2022

Uchwała nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13 marca 2007 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2008), Raport o sytuacji banków w 2007 roku, Warszawa.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2011), Raport o sytuacji banków w 2010 roku, Warszawa.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2013), Raport o sytuacji banków w 2012 roku, Warszawa.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2013), Raport z prac Grupy ds. emisji listów zastawnych przez banki, Warszawa.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2016), Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Warszawa.

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, (2017), Raport o sytuacji banków w 2016 roku, Warszawa.



Strony internetowe:

OECD, (2022), *Financial Literacy in Poland: Relevance, evidence and provision* <https://www.oecd.org/daf/fin/financial-education/financial-literacy-poland>

UKNF, (2022), *Stala czy zmienna stopa oprocentowania kredytu mieszkaniowego? Zdecyduj świadomie*, https://www.knf.gov.pl/dla_konsumenta/kampanie_informacyjne/stala_czy_zmienna_stopa_oprocentowania

https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_127276_Rekomendacja%20S%20II__a_9532.pdf

https://www.esrb.europa.eu/mppa/cbmd/shared/pdf/Poland/2013-12-11_Polish_Recommendation_T.pdf?3416286b130efdb66432071df9bc4504

https://dziennikurzedowy.knf.gov.pl/DU_KNF/2019/39/akt.pdf

<https://www.rateinflation.com/inflation-rate/germany-historical-inflation-rate/>

<http://dnbnord-blog.pl/indeks-dostepnosci-kredytowej/> oraz <https://prnews.pl/coraz-trudniej-o-kredyt-22146>

GUS, Sytuacja gospodarstw domowych w 2021 r. w świetle badania budżetów gospodarstw domowych, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/warunki-zycia/dochody-wydatki-i-warunki-zycia-ludnosci/sytuacja-gospodarstw-domowych-w-2021-r-w-swietle-badania-budzetow-gospodarstw-domowych,3,21.html>

IPiSS, Wysokość minimum socjalnego, <https://www.ipiss.com.pl/pion-badawczy-polityki-spoecznej-wysokosc-minimum-socjalnego/>

NBP, Statystyka stóp procentowych, https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie.html

NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 - IV kw. 2022), https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index2.html

GUS, Obrót nieruchomościami w 2021 roku, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2021-roku,4,19.html>

<http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/pol/content/download/815/3999/file/Klimat%20hipoteczny%20luty%202007.pdf>

<https://www.hypovereinsbank.de/hvb/ueber-uns/das-unternehmen/geschichte/seit-1869>

https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Pressemitteilung/2022/pm_2022_01_12_antizyklischer_Kapitalpuffer.html

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-\(124\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Wohneigentumsprogramm-(124)/)

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/bausparen/bausparen-node.html>

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/bausparen/bausparen-node.html#doc17169864bodyText1>

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>

<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/eigenheimrente/eigenheimrente-node.html>



Spis tabel

TAB.3.1. PARAMETRY ROZKŁADU DAGUMA DLA WYBRANYCH GRUP GOSPODARSTW DOMOWYCH	53
TAB. 3.2. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 50 MKW.. DOCHODY GOSPODARSTW NA POZIOMIE Z 2022 ROKU	55
TAB. 3.3. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 70 MW. DOCHODY GOSPODARSTW NA POZIOMIE Z 2022 ROKU	56
TAB. 3.4. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 50 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH O 10% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	58
TAB. 3.5. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 70 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH O 10% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	59
TAB. 3.6. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 50 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH O 15% W STOSUNKU DO 2022ROKU	61
TAB. 3. 7. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 70 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH O 15% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	62
TAB. 3.8. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 50 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH O 20% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	63
TAB. 3.9. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 70 MKW.. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW DOMOWYCH O 20% W STOSUNKU DO 2022ROKU	64
TAB. 3.10. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIUM PIERWSZEGO PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 50 MKW. I 70 MKW. DOCHODY GOSPODARSTW NA POZIOMIE Z 2022 ROKU	66
TAB. 3.11. UDZIAŁ GOSPODARSTW NIESPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIUM DRUGIEGO PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA O POWIERZCHNI 50 MKW. I 70 MKW. DOCHODY GOSPODARSTW NA POZIOMIE Z 2022 ROKU	67

Spis rysunków

RYS. 1.1. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W RELACJI DO PKB (2021 ROKU)	10
RYS. 1.2. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH PER CAPITA W EURO (2021 ROKU)	10
RYS. 1.3. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH W MLD EURO (2021 ROKU)	11
RYS. 1.4. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH MBS W MLD EURO (2021 ROKU)	12
RYS. 1.5. UDZIAŁ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W ZADŁUŻENIU OGÓŁEM GOSPODARSTW DOMOWYCH (2021 ROKU)	13
RYS. 2.1. LICZBA CZYNNYCH UMÓW I ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	33
RYS. 2.2. LICZBA I WARTOŚĆ NOWO UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	34
RYS. 2.3. ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU MIESZKANIOWEGO, W TYS. PLN	36
RYS. 2.4. ŚREDNIE RZECZYWISTE OPROCENTOWANIE ZŁOTOWYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH I STOPA REFERENCYJNA NBP (W %)	37
RYS. 2.5. STRUKTURA WALUTOWA WARTOŚCI NOWO UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	38
RYS. 2.6. UDZIAŁ ZAGROŻONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH I KREDYTÓW OGÓŁEM DLA GOSPODARSTW DOMOWYCH (W %)	39
RYS. 2.7. RELACJA POZOSTAJĄCYCH DO SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DO PKB (W %)	39
RYS. 2.8. RELACJA POZOSTAJĄCYCH DO SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DO DOCHODU DO DYSPOZYCJI GOSPODARSTW DOMOWYCH (W %)	40
RYS. 3.1. DOCHÓD ROZPORZĄDZALNY I MINIMUM SOCJALNE DLA GOSPODARSTWA DOMOWEGO M+K+DM	45
RYS. 3.2. MAKSYMALNA RATA KREDYTU (W PLN)	45
RYS. 3.3. MAKSYMALNA KWOTA KREDYTU MIESZKANIOWEGO MOŻLIWA DO UZYSKANIA (W TYS. PLN)	46
RYS. 3.4. MAKSYMALNA POWIERZCHNIA MIESZKANIA MOŻLIWA DO NABYCIA NA RYNKU WTÓRNYM 10M (W M. KW.)	47
RYS. 3.5. DEKOMPOZYCJA CZYNNIKÓW KSZTAŁTUJĄCYCH ZMIANĘ MAKSYMALNEJ DOSTĘPNEJ KWOTY KREDYTU W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM (W TYS. PLN)	47
RYS. 3.6. WPŁYW POSZCZEGÓLNYCH CZYNNIKÓW NA ZMIANĘ MAKSYMALNEJ DOSTĘPNEJ KWOTY KREDYTU (W %)	48
RYS. 3.7. DEKOMPOZYCJA CZYNNIKÓW KSZTAŁTUJĄCYCH ZMIANĘ MAKSYMALNEJ POWIERZCHNI MIESZKANIA DOSTĘPNEJ NA RYNKU WTÓRNYM 10M W UJĘCIU WARTOŚCIOWYM (W M.KW.)	48
RYS. 3.8. WPŁYW POSZCZEGÓLNYCH CZYNNIKÓW NA ZMIANĘ MAKSYMALNEJ POWIERZCHNI MIESZKANIA DOSTĘPNEJ NA RYNKU WTÓRNYM 10M (W %)	49
RYS. 3.9. EMPIRYCZNY ROZKŁAD DOCHODÓW W POLSCE NA PODSTAWIE PRÓBY BGD I JEGO APROKSIMACJA ZA POMOCĄ RÓŻNYCH ROZKŁADÓW TEORETYCZNYCH	52



RYS. 3. 10. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 50 MKW.. DOCHODY GOSPODARSTW NA POZIOMIE Z 2022 ROKU.	55
RYS. 3. 11. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 70 MKW. DOCHODY GOSPODARSTW NA POZIOMIE Z 2022 ROKU.	56
RYS. 3. 12. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 50 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW O 10% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	58
RYS. 3. 13. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 70 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW O 10% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	59
RYS. 3. 14. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 50 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW O 15% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	61
RYS. 3. 15. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 70 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW O 15% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	62
RYS. 3. 16. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 50 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW O 20% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	63
RYS. 3. 17. UDZIAŁ GOSPODARSTW NISPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIÓW PRYZNANIA KREDYTU NA ZAKUP MIESZKANIA 70 MKW. WZROST DOCHODÓW GOSPODARSTW O 20% W STOSUNKU DO 2022 ROKU	64
RYS. 3.18. UDZIAŁ GOSPODARSTW DOMOWYCH, KTÓRE NIE SPEŁNIAJĄ KRYTERIÓW KREDYTOWYCH W ZALEŻNOŚCI OD STOPY PROCENTOWEJ, NARZUTU JEJ ZMIANY ORAZ CENY NIERUCHOMOŚCI (MIESZKANIA 50 MKW.)	65
RYS. 3.19. UDZIAŁ GOSPODARSTW DOMOWYCH, KTÓRE NIE SPEŁNIAJĄ KRYTERIÓW KREDYTOWYCH W ZALEŻNOŚCI OD STOPY PROCENTOWEJ, NARZUTU JEJ ZMIANY ORAZ CENY NIERUCHOMOŚCI (MIESZKANIA 70 MKW.)	65
RYS. 3. 20. UDZIAŁY GOSPODARSTW DOMOWYCH NISPEŁNIAJĄCYCH POSZCZEGÓLNYCH KRYTERIÓW DLA DOCHODÓW I CEN MIESZKAŃ NA POZIOMIE Z 2022 ROKU	67
RYS. 3. 21. UDZIAŁY GOSPODARSTW DOMOWYCH NISPEŁNIAJĄCYCH POSZCZEGÓLNYCH KRYTERIÓW DLA DOCHODÓW NA POZIOMIE 2022 ROKU, W PRZYPADKU, GDY CENY MIESZKAŃ WZRASTAJĄ O 10% (SCENARIUSZ 2)	68
RYS. 3.22. UDZIAŁY GOSPODARSTW DOMOWYCH NISPEŁNIAJĄCYCH POSZCZEGÓLNYCH KRYTERIÓW DLA DOCHODÓW NA POZIOMIE 2022 ROKU, W PRZYPADKU, GDY CENY MIESZKAŃ SPADAJĄ O 10% (SCENARIUSZ 3)	68
RYS. 4.1. WSKAŹNIK INFLACJI W SZWECJI W LATACH 1960–2022 (CPI POPRZEDNI ROK = 100)	73
RYS. 4.2. WSKAŹNIK INFLACJI W UK W LATACH 1960–2022 (CPI POPRZEDNI ROK = 100)	73
RYS. 4.3. WSKAŹNIK INFLACJI W TURCJI W LATACH 1960–2022 (CPI POPRZEDNI ROK = 100)	75
RYS. 4.4. WSKAŹNIK INFLACJI W NIEMCZECH W LATACH 1960–2022 (CPI POPRZEDNI ROK = 100)	77



PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY



Raport przygotowany na zlecenie
Fundacji Warszawski Instytut Bankowości