

SYTUACJA GOSPODARSTW DOMOWYCH ZE ZOBOWIĄZANAMI HIPOTECZNYMI W ZŁOTYCH O ZMIENNYM OPROCENTOWANIU W LATACH 2022–2023

Sygn. PAB/WIB 11/2023



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

WIB PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

O raporcie

Raport *Sytuacja gospodarstw domowych ze zobowiązaniami hipotecznymi w złotych o zmiennym oprocentowaniu w latach 2022–2023* został opracowany na zlecenie Programu Analityczno-Badawczego Fundacji Warszawski Instytut Bankowości

Autorzy

Raport został opracowany przez zespół w składzie:

Dr hab. Katarzyna Kochaniak – profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, pracownik Katedry Finansów i Polityki Finansowej. Autorka licznych publikacji naukowych z zakresu bankowości i finansów, w szczególności zarządzania ryzykiem w bankach, regulacyjnych uwarunkowań funkcjonowania instytucji kredytowych, a także finansów gospodarstw domowych. Kierownik projektów badawczych finansowanych przez NCN, NAWA oraz PAB-WIB.

Dr hab. Paweł Ulman – profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, pracownik Katedry Statystyki, dyrektor Instytutu Metod Ilościowych w Naukach Społecznych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie. Autor publikacji naukowych z zakresu statystyki społecznej, w szczególności dochodów i wydatków gospodarstw domowych, dobrobytu i ubóstwa oraz aktywności ekonomicznej ludności rozpatrywanych w ujęciu ilościowym.

Mgr Izabela Adamska – magister ekonomii, doktorantka Szkoły Doktorskiej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Certyfikowany Europejski Doradca Finansowy EFPA EFA, wolontariuszka projektu edukacyjnego WIB „Bankowcy dla Edukacji Finansowej Dzieci i Młodzieży BAKCYL”, Doradca Private Banking z kilkunastoletnim stażem.

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 w sektorze bankowym, cyberbezpieczeństwo banków i systemy płatnicze
-  Ekonomiczna analiza rozwoju sektora bankowego, stabilności banków, otoczenia makroekonomicznego
-  Prawno-regulacyjne i legislacyjne uwarunkowania działalności sektora bankowego oraz wyzwania wynikające z orzecznictwa sądów krajowych i europejskich
-  ESG i sustainable finance
-  Prace analityczno-badawcze w zakresie poszczególnych obszarów funkcjonowania banków oraz w zakresie funkcjonowania wskaźników referencyjnych

Więcej na temat działalności programu na stronie www.pabwib.pl

Kontakt

dr Andrzej Banasiak
Koordynator Programu
m: 696 405 104
e: abanasiak@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

Warszawski Instytut Bankowości
00-380 Warszawa, ul. Kruczkowskiego 8
t: (22) 182 31 70
www.pabwib.pl

Spis treści

	Streszczenie kierownicze	6
	Wstęp	10
	1. Kredyty mieszkaniowe w Polsce	12
	1.1. Charakterystyka kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu	13
	1.2. Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce – ujęcie historyczne	13
	1.3. Determinanty popytu na kredyty mieszkaniowe	19
	1.4. Determinanty podaży kredytów mieszkaniowych	21
	1.5. Wpływ zmian regulacyjnych na rynek kredytów mieszkaniowych	23
	1.6. Społeczne konsekwencje kredytów mieszkaniowych o zmiennym oprocentowaniu	24
	2. Dane i metoda badania	25
	2.1. Badanie ankietowe i próba badawcza	26
	2.2. Zastosowane metody badania	26
	3. Ogólna charakterystyka ankietowanych gospodarstw domowych	27
	3.1. Respondenci i ich cechy społeczno-demograficzne	28
	3.2. Gospodarstwa domowe – ich skład osobowy i ogólna sytuacja finansowa	30
	4. Całkowite zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów i pożyczek	37
	5. Kredyty mieszkaniowe w PLN o zmiennym oprocentowaniu w gospodarstwach domowych	42



6.	Obciążenia z tytułu kredytów mieszkaniowych a sytuacja gospodarstw domowych	47
7.	Wakacje kredytowe i czynniki sprzyjające ich wykorzystaniu	61
	Podsumowanie	71
	Kredyty mieszkaniowe w Polsce	72
	Ogólna charakterystyka ankietowanych gospodarstw domowych	72
	Całkowite zadłużenie gospodarstw domowych	72
	Kredyty mieszkaniowe w PLN o zmiennym oprocentowaniu w gospodarstwach domowych	72
	Obciążenia z tytułu kredytów mieszkaniowych a sytuacja gospodarstw domowych	73
	Wakacje kredytowe i czynniki sprzyjające ich wykorzystaniu	74
	Wnioski i rekomendacje	75
	Wnioski i rekomendacje dla banków	76
	Wnioski i rekomendacje dla władzy publicznej	77
	Bibliografia	78
	Akty prawne	81

Streszczenie kierownicze





Cel przeprowadzonego badania

Celem przeprowadzonego badania jest rozpoznanie warunków funkcjonowania gospodarstw domowych w latach 2022–2023, zobowiązanych do spłacania podwyższonych rat kredytów mieszkaniowych w PLN. W szczególności, celem raportu jest:

- ▶ ocena wpływu cech gospodarstw domowych na ich wrażliwość na wzrost rat kredytów;
- ▶ identyfikacja cech gospodarstw domowych sprzyjających korzystaniu z wakacji kredytowych, a także weryfikacja zasadności wprowadzenia takiego ustawowego wsparcia.

Odbiorcy raportu

Planowanymi odbiorcami raportu są:

- ▶ banki posiadające należności z tytułu kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych;
- ▶ pośrednicy i doradcy kredytu hipotecznego;
- ▶ instytucje i organy władzy publicznej odpowiedzialne za kształtowanie regulacji prawnych w zakresie kredytowania osób fizycznych przez banki, w tym rząd oraz Komisja Nadzoru Finansowego;
- ▶ instytucje odpowiedzialne za ochronę konsumentów na rynku finansowym, w tym Biuro Rzecznika Finansowego;
- ▶ Organizacje konsumenckie.

Przedmiot analizy

Badaniem objęto 800 gospodarstw domowych w Polsce, mających w latach 2022–2023 zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu. Zbiorowość respondentów (osób będących kredytobiorcami lub współkredytobiorcami) cechowała się podobieństwem do populacji kredytobiorców mieszkaniowych w Polsce, pod względem następujących cech: wieku, wykształcenia, województwa zamieszkania oraz roku zaciągnięcia kredytu.

Informacje na temat rozkładu powyższych cech w populacji kredytobiorców mieszkaniowych w Pol-

sce zostały pozyskane z Biura Informacji Kredytowej S.A., a także Eurosystemu – z bazy „Household Finance and Consumption Survey”.

Wnioski z badania

W latach 2022–2023, sytuacja dochodowa i wydatkowa znacznej części gospodarstw kredytobiorców była trudna. Co czwarte opóźniało moment opłacania stałych rachunków. Blisko połowa ankietowanych odczuła wówczas pogorszenie jakości życia, a co czwarte gospodarstwo uważało, iż żyje skromnie.

W okresie objętym badaniem, co piąte gospodarstwo wnioskowało o nowe kredyty i pożyczki co najmniej dwukrotnie, a co dziesiąte przynajmniej trzykrotnie. Część z nich otrzymała od kredytodawców decyzje odmowne lub możliwość zadłużenia się na kwotę mniejszą od wnioskowanej. Należy podkreślić, że co dziesiąte gospodarstwo domowe z decyzją odmowną było zdeterminowane w pozyskaniu dodatkowego finansowania.

Blisko połowa gospodarstw potwierdziła, iż w latach 2022–2023 koszt posiadanego przez nie zadłużenia z tytułu ogółu kredytów i pożyczek znacząco się powiększył, a co piąte nie było w stanie spłacać rat w terminach umownych.

Badane gospodarstwa domowe zazwyczaj posiadały zobowiązanie z tytułu jednego kredytu mieszkaniowego w PLN o zmiennym oprocentowaniu. Co ważne, 62% z nich zaciągnęło je w warunkach malejących rynkowych stóp procentowych, dających poczucie taniości długów. Warto podkreślić, że około połowa gospodarstw zaciągnęła kredyt o zmiennym oprocentowaniu, ponieważ nie miała możliwości wyboru rodzaju stopy procentowej.

Prawie połowa gospodarstw domowych deklarowała, iż rosnące w latach 2022–2023 koszty kredytów mieszkaniowych miały negatywny, co najmniej duży wpływ na ówczesną jakość ich życia. Sytuacja ta znalazła odzwierciedlenie m.in. w nieterminowym spłacaniu rat kredytów, w tym z opóźnieniem dłuższym niż jeden miesiąc.

Blisko połowa beneficjentów wakacji kredytowych wykorzystała środki z niespłacanych rat na nadpłatę posiadanych zobowiązań, a nieco mniejszy ich odsetek na finansowanie podstawowych potrzeb. Warto zauważyć, iż wprowadzone przez rząd rozwiązanie



częściowo poprawiło spłacalność innych kredytów i pożyczek zaciągniętych przez gospodarstwa domowe. Wydatkowanie środków z rat nie zawsze jednak było racjonalne, bowiem co piąty ankietowany przyznał, że finansował nimi m.in. wydatki nie należące do pilnych, a co dwudziesty nie wiedział na co je przeznaczyć.

Niektóre z tzw. cech metryczkowych gospodarstw, takie jak wykształcenie czy płeć respondenta, okazały się mieć znaczenie dla siły oddziaływania rosnących rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia. Ponadto, bardziej wrażliwe w powyższym zakresie były gospodarstwa:

- ▶ przede wszystkim dwuosobowe;
- ▶ mające dzieci na utrzymaniu;
- ▶ z deficytem płynności, przy czym brak tzw. poduszki bezpieczeństwa finansowego sprzyjał także sięganiu po nowe kredyty i pożyczki w latach 2022–2023, w tym wielokrotnie i do skutku.

Należy podkreślić, iż większy negatywny wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia znajdował odzwierciedlenie w ich nieterminowym spłaceniu, co okazało się mieć swoje źródło m.in. w trudnej sytuacji dochodowo-wydatkowej badanych gospodarstw. Warto jednak podkreślić istotną rolę dochodów z pracy na czas określony dla niwelowania problemów finansowych w latach 2022–2023.

Wyniki badania potwierdziły dodatnią współzależność pomiędzy skłonnością gospodarstw domowych do korzystania z wakacji kredytowych a siłą oddziaływania rosnących rat kredytów mieszkaniowych na jakość ich życia. Wakacje kredytowe często jednak były remedium na problemy finansowe, mające swój początek w pandemii COVID-19. Warto zauważyć, że im większy był wpływ rat kredytów na jakość życia beneficjentów wakacji kredytowych, tym większa była ich skłonność do wydatkowania środków z rat na podstawowe potrzeby, a także na spłatę innych kredytów i pożyczek.

Zainteresowanie wakacjami kredytowymi było większe wśród gospodarstw domowych oceniających standard swojego życia jako relatywnie niski, doświadczających spadku dochodów i wzrostu wydatków w latach 2022–2023. Do gospodarstw szczególnie aktywnych w korzystaniu z wakacji należały te o relatywnie małej liczbie osób.

Mniej zainteresowane wakacjami kredytowymi były natomiast gospodarstwa utrzymujące płynność na poziomie adekwatnym do potrzeb, u których ogół rat z tytułu kredytów i pożyczek absorbował niewielką część dochodów, z małą liczbą czynnych umów kredytowych/pożyczkowych, a także zdolnych do odkładania oszczędności.

Streszczenie rekomendacji raportu

Rekomendacje dla banków

Oferowane konsumentom warunki długoterminowego kredytowania, takiego jak hipoteczne, powinny uwzględniać zależność pomiędzy jakością życia ich gospodarstw domowych a spłacalnością rat w warunkach skrajnych. Należy dodać, iż odsetek niespłacających rat terminowo w latach 2022–2023 byłby wyższy, gdyby nie wprowadzono wakacji kredytowych.

Gospodarstwa domowe doświadczyły negatywnych konsekwencji szybkiego i znacznego wzrostu kosztów odsetek, m.in. z powodu braku wyboru warunków kredytowania. Sytuacja ta podkreśla znaczenie Rekomendacji S w zakresie dostępu konsumentów do produktów zmienne- i stałoprocentowych. Zbyt długi okres pomiędzy pierwszymi zaleceniami KNF z 2016 roku a wprowadzeniem do ofert banków kredytów hipotecznych o okresowo stałym oprocentowaniu działał na niekorzyść blisko połowy ankietowanych.

Obecny kierunek kształtowania polityki kredytowej banków, zorientowany na rozwój akcji kredytowej opartej na stopach okresowo stałych powinien jednak uwzględniać fakt, iż niektóre gospodarstwa mają ograniczoną wrażliwość finansową, a zatem powinny mieć pozostawioną możliwość wyboru rodzaju oprocentowania. Uwagę w szczególności zwraca znaczenie wielkości gospodarstwa domowego – liczby osób w wieku produkcyjnym, osiągniętych dochodów z pracy świadczonej na podstawie umów na czas nieokreślony. Należy zatem rekomendować indywidualne podejście do oceny sytuacji wnioskujących o analizowane kredyty.

Ponieważ gospodarstwa z dziećmi rzadziej korzystały z wakacji kredytowych, a cechowały się zwiększoną wrażliwością finansową, w warunkach skrajnych szczególną uwagę należy kierować na zapewnienie im informacji o dostępnym dla nich wsparciu systemowym.



Wyniki zasygnalizowały problem asymetrii informacji w przypadku gospodarstw zobowiązanych do spłaty kredytów mieszkaniowych i wnioskujących o nowe kredyty lub pożyczki. W warunkach relatywnie wysokich stóp procentowych, blisko co piąte ankietowane gospodarstwo wnioskowało bowiem o nie co najmniej dwa razy, a co dziesiąte było zdeterminowane, by je pozyskać, pomimo otrzymywania od banków decyzji odmownych.

Wnioski i rekomendacje dla władzy publicznej

Wyniki badania potwierdziły, iż segmenty detalicznego rynku finansowego mogą stać się źródłem napięć zagrażających stabilności finansowej.

Powszechność dostępu wakacji kredytowych sprzyjała korzystaniu z nich także przez gospodarstwa, które wsparcia nie potrzebowały. Z wakacji korzystało m.in. co trzecie gospodarstwo nie odczuwające negatywnych zmian w jakości życia w latach 2022–2023. Co więcej, co czwarty beneficjent od-

czuwający brak lub niewielką niedogodność z powodu wzrostu rat kredytów wydatkował środki „uwolnione” z rat na cele, które nie były pilne. Biorąc pod uwagę negatywny wpływ wakacji kredytowych na wyniki finansowe banków, ewentualne przedłużenie tego ustawowego wsparcia powinno wiązać się z wprowadzeniem kryteriów ograniczających jego dostępność do faktycznie potrzebujących.

Wyniki badania potwierdziły znaczenie braku płynności gospodarstw dla ich wrażliwości na zaistnienie warunków skrajnych. Konieczne jest zatem podejmowanie działań mających na celu budowanie świadomości finansowej konsumentów.

Wyniki badania zwróciły także uwagę na edukacyjne znaczenie wkładu własnego, kształtującego nawyk odkładania/oszczędzania części bieżących dochodów. Pomniejszanie jego roli, w szczególności w odniesieniu do długoterminowych kredytów na stopę zmienną, może negatywnie wpływać na zdolność gospodarstw domowych do radzenia sobie ze spłatą rat kredytów w warunkach skrajnych.

Wstęp



Wzrost stopy inflacji po 2020 roku skutkował zastrzeżeniem przez NBP polityki pieniężnej. W efekcie tego, od października 2021 roku zwiększały się raty odsetkowe kredytów mieszkaniowych oprocentowanych według stopy zmiennej. Skala ówczesnego zadłużenia gospodarstw domowych z ich tytułu sprawiła, iż rosnące raty zostały uznane przez rząd za ważny problem społeczny, wymagający wprowadzenia rozwiązania o charakterze systemowym, określanego jako wakacje kredytowe.

Fakt posiadania długoterminowego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oddziaływał nie tylko na kredytobiorców, lecz także na inne osoby, z którymi mieszkali i współdzielili koszty życia. W związku z powyższym, nasz raport przedstawia konsekwencje wzrostu rat owych kredytów dla całych gospodarstw domowych.

Celem niniejszego raportu jest zatem rozpoznanie warunków funkcjonowania gospodarstw domowych w latach 2022-2023, spłacających raty kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu, a w szczególności:

- ▶ ocena znaczenia ich cech społeczno-demograficznych i ekonomicznych dla siły oddziaływania rat odsetkowych na jakość ich życia;
- ▶ identyfikacja ich cech społeczno-demograficznych i ekonomicznych sprzyjających korzystaniu z ustawowych wakacji kredytowych.

Na potrzeby niniejszego raportu, w maju 2023 roku przeprowadzono badanie ankietowe wśród gospodarstw domowych. Jego wyniki posłużyły także do sformułowania wniosków i rekomendacji dla banków oraz władzy publicznej w zakresie kształtowania relacji z kredytobiorcami hipotecznymi oraz stosowania nadzwyczajnych rozwiązań, mających na celu wspieranie ich w spłacie kredytów.

Raport składa się z siedmiu części. W pierwszej, na podstawie istniejącej literatury oraz ogólnodostępnych danych liczbowych, scharakteryzowano produkt finansowy, którego spłata w latach 2022–2023 stała się ważnym problemem społecznym. Ponadto, zaprezentowano w niej ewolucję rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce, ze wskazaniem najważniejszych czynników determinujących zmiany popytu i podaży. Szczególną uwagę skierowano na znaczenie regulacji prawnych dla warunków panujących na rynku owych kredytów.

W drugiej części raportu opisano badanie ankietowe i dobór gospodarstw domowych do próby. Ponadto, scharakteryzowano metody wnioskowania statystycznego, które wykorzystano w badaniu, by móc odnieść się do kwestii ważnych dla celu niniejszego raportu.

W trzeciej części raportu scharakteryzowano respondentów, będących kredytobiorcami lub współkredytobiorcami hipotecznymi, jak również ich gospodarstwa domowe. W tym celu posłużono się wiedzą na temat rozkładu ich cech społeczno-demograficznych i ekonomicznych.

W czwartej części raportu analizie poddano ogólne zadłużenie ankietowanych gospodarstw domowych z tytułu kredytów i pożyczek. Szczególną uwagę skierowano na ich aktywność w zadłużaniu się w latach 2022–2023, a także na problem spłacalności rat kapitałowo-odsetkowych.

Piątą część raportu poświęcono *stricto* kredytom mieszkaniowym w PLN o zmiennym oprocentowaniu, w tym powodom zadłużenia się gospodarstw domowych według zmiennej stopy procentowej, wpływowi rosnących rat na jakość życia i zdolności do ich terminowej spłaty.

W szóstej części raportu uwagę skierowano na związki występujące pomiędzy stopniem uciążliwości podwyższonych rat kredytów mieszkaniowych a wybranymi cechami gospodarstw domowych. Szczególną uwagę skierowano na znaczenie ich sytuacji finansowej dla siły oddziaływania rat na jakość życia, w tym na sytuację dochodowo-wydatkową, płynność, aktywność w zakresie korzystania z wakacji kredytowych i zdolność do terminowego spłacania zadłużenia.

W części siódmej, analizie poddano związki występujące pomiędzy skłonnością gospodarstw domowych do korzystania z wakacji kredytowych a ich określonymi cechami. Wyniki zaprezentowane w tej części pozwoliły na sformułowanie wniosków odnoszących się do efektywności tego ustawowego rozwiązania.

Raport kończy podsumowanie oraz następujące po nim wnioski i rekomendacje dla sektora bankowego w zakresie kształtowania relacji z kredytobiorcami hipotecznymi oraz władzy publicznej, w zakresie stosowania nadzwyczajnych rozwiązań prawnych, mających na celu wspieranie konsumentów w spłacie kredytów.

1. Kredyty mieszkaniowe w Polsce





1.1. Charakterystyka kredytów hipotecznych o zmiennym oprocentowaniu

Zgodnie z hipotezą cyklu życia A. Ando i F. Modiglianiego, długofalowe plany gospodarstw domowych w zakresie poziomu i struktury konsumpcji dokonywane są na podstawie ich własnych prognoz odnośnie przyszłych dochodów (Mazurek-Łopacińska, Sobocińska, 2014). Nabywanie aktywów trwałych o dużej wartości, w tym nieruchomości, najczęściej możliwe jest jednak w sytuacji korzystania z zewnętrznego finansowania, które niezależnie od przyszłej sytuacji zadłużających się, podlega obowiązkowi spłaty (Lewicki, 2019).

Funkcjonowanie współczesnego społeczeństwa, a także pojedynczych osób, jest nieodłącznie związane z korzystaniem z kredytów bankowych. Fakt zaciągnięcia kredytu nie tylko kształtuje relacje pomiędzy wierzycielem (bankiem) a zadłużonym, lecz także przekłada się na sytuację całego jego gospodarstwa domowego. Z jednej strony gospodarstwo domowe może czerpać korzyści z nabytej nieruchomości, z drugiej zaś długookresowo odczuwa finansowe konsekwencje zaciągnięcia kredytu.

Zgodnie z art. 69 ustawy Prawo bankowe (ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku), pod pojęciem umowy kredytu rozumie się zobowiązanie banku do oddania do dyspozycji kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych na określony cel. Jednocześnie umowa nakłada na kredytobiorcę zobowiązanie do zwrotu kwoty kredytu powiększonej o odsetki w wyznaczonym terminie spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego (ustawa z dnia 23 marca 2017 roku) doprecyzowuje pojęcie kredytu hipotecznego, wskazując sposób jego zabezpieczenia (hipotekę na nieruchomości lub inne prawo z nią związane) oraz przeznaczenie (nabycie określonego rodzaju nieruchomości).

Finansowe konsekwencje posiadania zobowiązania z tytułu kredytu hipotecznego, zwracają uwagę na pojęcie całkowitego kosztu kredytu, na który składają się przede wszystkim odsetki (ustawa z dnia 23 marca 2017 roku). Ustawodawca dopuszcza zarówno stałą, jak i zmienną stopę oprocentowania, która stanowi podstawę do wyliczania płatności odsetkowych.

Należy zauważyć, że osoba kredytobiorcy oraz cel kredytowania pozwalają wyodrębnić z kredytów hipotecznych podkategorię kredytów mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 2 ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (ustawa z dnia 9 października 2015 roku), są to kredyty lub pożyczki zabezpieczone hipoteką, zaciągnięte przez osoby fizyczne w związku z zaspokajaniem ich potrzeb mieszkaniowych. Co istotne, w ich przypadku przedmiot kredytowania nie może być związany ani z działalnością gospodarczą, ani z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Rodzaj zastosowanego oprocentowania jest jednym z kryteriów klasyfikacji kredytów mieszkaniowych. Upowszechnienie produktów stałoprocentowych jest wyróżnikiem stabilnych gospodarek i ułatwia kredytobiorcom planowanie wydatków (Mikołajczyk, 2018). W Polsce, kredyty mieszkaniowe w PLN, oparte o stopę zmienną, cieszyły się popularnością do 2020 roku. Zastosowanie w ich przypadku stawki referencyjnej WIBOR (1M, 3M lub 6M) skutkuje okresową aktualizacją jednego z podstawowych parametrów jakim jest oprocentowanie. W efekcie tego, wysokość raty kapitałowo-odsetkowej jest zmienna w czasie i pośrednio zależna od stopy referencyjnej NBP.

1.2. Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce – ujęcie historyczne

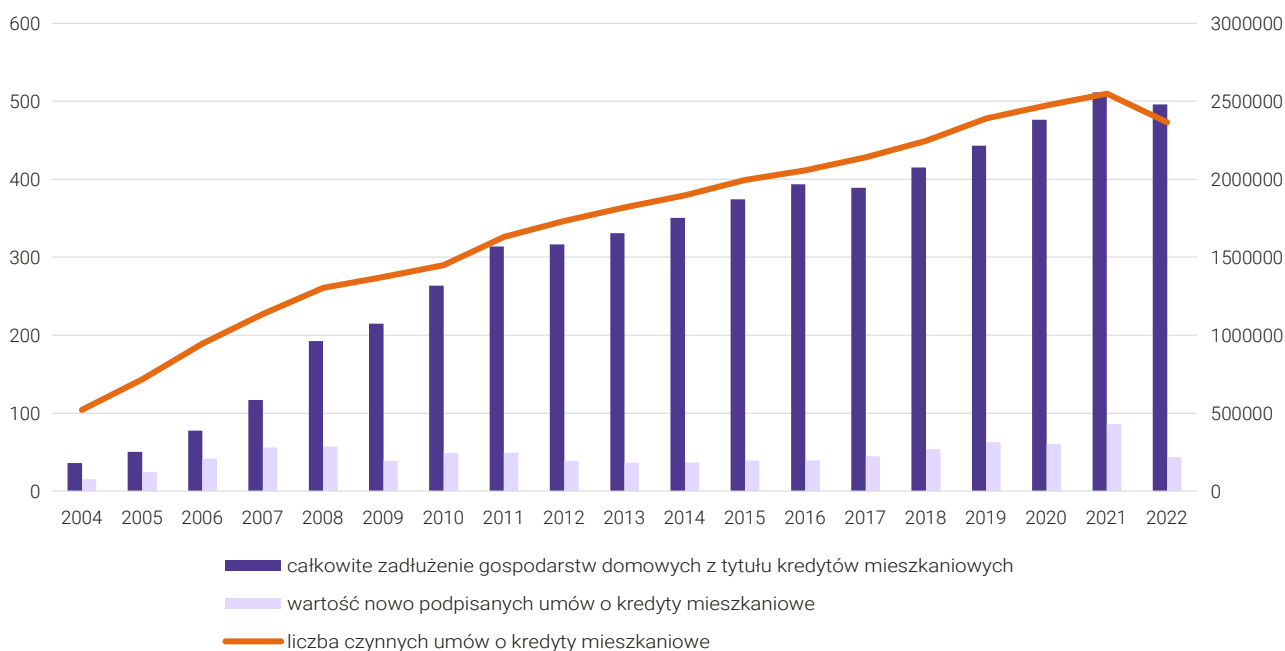
Od 1996 roku, kredyty hipoteczne stanowiły ważną pozycję w ofertach banków komercyjnych w Polsce (Kata, 2015). Do 1999 roku, w należnościach sektora bankowego z ich tytułu dominowały jednak te wynikające z kredytów na cele mieszkaniowe udzielonych przedsiębiorstwom, takim jak spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy czy Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Dopiero od 2000 roku, przeważającą część owych należności stanowiły kredyty mieszkaniowe udzielone bezpośrednio gospodarstwom domowym¹.

Rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce w latach 2004 – 2021² rozwijał się dynamicznie, jednak tempo jego wzrostu nie było jednolite (wykres 1.1).

1 W 2000 r. udział kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych w ogóle kredytów mieszkaniowych po raz pierwszy osiągnął 59,7%, by w przeciągu dwóch kolejnych lat wzrosnąć do 72% (Olszak, 2004).

2 W tej części raportu wykorzystano dane liczbowe, dotyczące rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce, których dostępność jest ograniczona do określonych przedziałów czasowych. Ich dostępność warunkowała zatem zakresy czasowe dla prowadzonych analiz.

Wykres 1.1 Wartość nowo podpisanych umów i całkowitego zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych (mld zł; oś lewa) oraz liczba czynnych umów kredytowych (oś prawa), w latach 2004–2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AMRON-SARFIN, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 15.06.2023).

Świadczy o tym zmienna wartość nowo podpisanych umów, która kształtowała się pod wpływem popytu konsumentów na finansowanie hipoteczne oraz podaży kredytów w bankach.

Rosnące znaczenie kredytów mieszkaniowych jako instrumentu finansowania transakcji zawieranych na rynku nieruchomości było obserwowane od 2006 roku³. Potrzeby mieszkaniowe społeczeństwa i dobra koniunktura gospodarcza, a co za tym idzie rosnąca zamożność społeczeństwa, były ważną siłą napędową tego rynku. Czynnikiem, który ograniczał wówczas jego rozwój były przede wszystkim niewystarczająca zdolność kredytowa części gospodarstw domowych oraz niedobór i struktura depozytów złotych, stanowiących dla banków źródło finansowania wieloletnich kredytów.

Występowanie czynników ograniczających rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w PLN przyczyniło się do popularyzacji produktów kredytowych opartych na walutach obcych, głównie CHF i EUR. Znaczny dysparytet w poziomie stóp procentowych (szczególnie w odniesieniu do CHF) sprzyjał dostęp-

ności takiego finansowania oraz większej zdolności kredytowej gospodarstw domowych (Kata, 2015). Tym samym, większa ich część uzyskała dostęp do kredytów na cele mieszkaniowe.

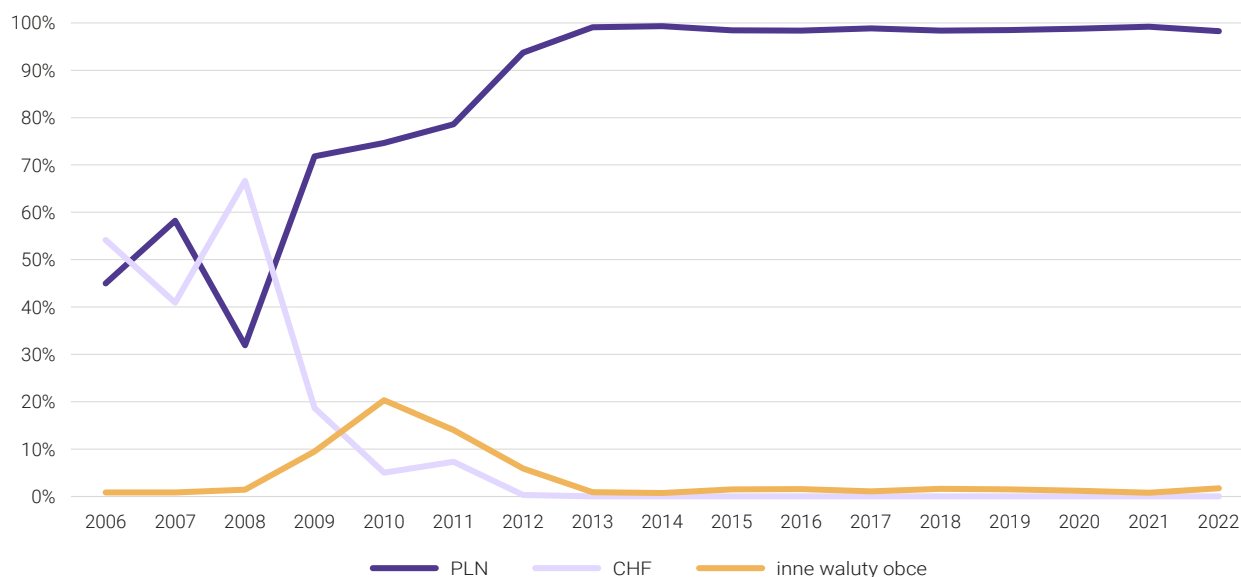
W 2006 roku, przeważająca część wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych była powiązana z CHF (54,15%). Początkowo, nie dostrzegano jednak związanego z nimi ryzyka walutowego. Wymogi ostrożnościowe wynikające z wprowadzonej Rekomendacji S częściowo odmieniły tę sytuację (KNB, 2006), bowiem już w 2007 roku, odwróceniu uległa struktura walutowa nowo udzielanych kredytów (wykres 1.2). Nowe kredyty mieszkaniowe w PLN stanowiły wówczas 58,22% ich ogólnej wartości, zaś w CHF 40,92%.

Wzrost stóp procentowych NBP od marca 2007 do października 2008 roku⁴ przywrócił jednak dominację kredytów walutowych w całkowitej wartości nowych zobowiązań gospodarstw domowych. Dopiero skrajnie trudne doświadczenia zmienności kursu walutowego w latach 2008–2009⁵ spowodowały

³ W 2006 roku łączna wartość nowo zawartych umów o kredyty mieszkaniowe wyniosła 41,782 mld PLN i była wyższa o 72% w stosunku do ich wartości z 2005 roku (AMRON-SARFIN, 2022).

⁴ Stopa referencyjna wzrosła z poziomu 4% do 6% (NBP, 2023c)

⁵ Na przełomie lipca i sierpnia 2008 r., kurs CHF/PLN kształtował się na poziomie bliskim 2 zł, zaś na początku 2009 r. osiągnął on poziom przekraczający 3 zł (<https://pl.investing.com/currencies/chf-pln>).

**Wykres 1.2** Struktura walutowa wartości nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych, w latach 2006–2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AMRON-SARFIN, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 15.06.2023).

trwały odwrót od kredytów denominowanych lub indeksowanych do CHF.

W latach 2010–2011, w ofertach banków uwagę przyciągały jeszcze kredyty mieszkaniowe powiązane z EUR, jednak od 2013 roku ponad 98% nowych kredytów było już zaciąganych przez gospodarstwa domowe w walucie krajowej (wykres 1.2).

Od 2012 roku, liberalizowana przez NBP polityka pieniężna zachęcała gospodarstwa domowe do zaciągania nowych kredytów w PLN na cele mieszkaniowe. Korzystanie z rozwiązań opartych o zmienną stopę procentową pozwalało bowiem ograniczać koszty odsetek oraz dawało poczucie taniości zaciąganych długów. Ponadto, sprzyjała temu nowelizacja Rekomendacji S z 2013 roku, która wprowadziła wymóg zgodności waluty kredytu i głównego dochodu kredytobiorcy.

Komisja Nadzoru Finansowego dostrzegała jednak zagrożenie wynikające z historycznie niskiego poziomu stóp procentowych dla zadłużających się gospodarstw domowych. Zwiększenie ochrony kredytobiorców oraz zapewnienie im odpowiedniej informacji o czynnikach ryzyka, wynikających z rodzaju oprocentowania były przedmiotem korespondencji KNF, kierowanej do prezesów banków w 2016 roku (KNF, 2016).

W 2019 roku, opublikowana została nowelizacja Rekomendacji S, w której wskazano, iż banki powinny posiadać w swoich ofertach także kredyty mieska-

niowe oparte na stałej lub okresowo stałej stopie procentowej (KNF, 2019).

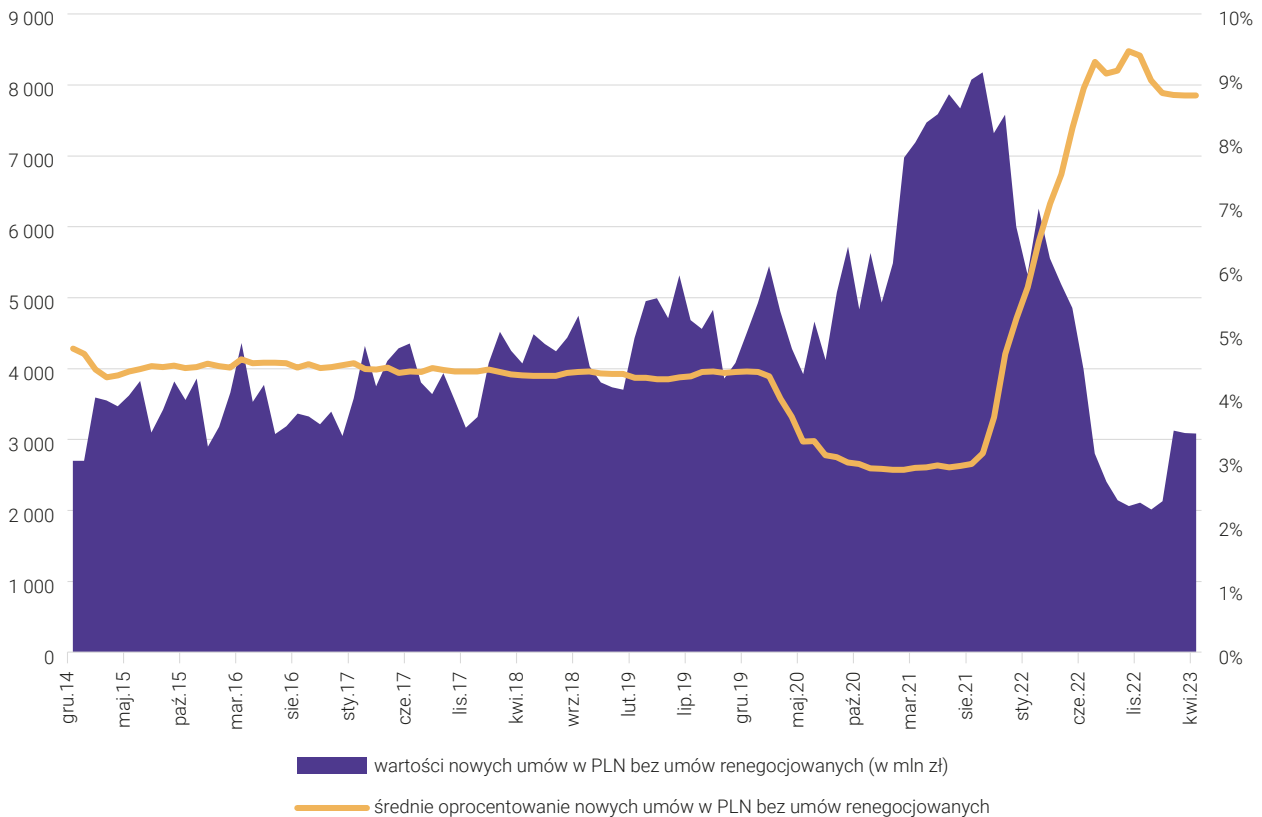
Pomimo powyższych zmian, Polska pozostała w monokulturze kredytów mieszkaniowych zmiennooprocentowych do marca 2020 roku⁶. Zgodnie z danymi Europejskiej Federacji Hipotecznej, w latach 2009–2019 zobowiązania hipoteczne osób fizycznych w całości oparte były na stopie zmiennej (EMF, 2021). Konsumenci, uzależniający decyzje o rodzaju zadłużenia od związanych z nim kosztów, wykazywali stosunkowo niewielkie zainteresowanie produktami z okresowo stałą stopą procentową, która w początkowym okresie kształtowała się na wyższym poziomie niż stopa zmienna. Wykres 1.3 przedstawia sytuację rynkową w latach 2014–2023, ze względu na przeciętny poziom oprocentowania i łączną wartość nowych kredytów w PLN w sektorze bankowym.

Należy zauważyć, że począwszy od października 2021 roku, zmiana kierunku polityki pieniężnej NBP z liberalnej na restrykcyjną przyczyniła się do materializacji ryzyka stopy procentowej⁷. Kredyty, które

⁶ Miesiąc ten przyniósł zmianę w zakresie rodzaju oprocentowania (zmiennie lub stałe) wybieranego przez osoby zaciągające zobowiązania hipoteczne. W zestawieniach przygotowywanych przez NBP pojawiły się należności sektora bankowego z tytułu kredytów dla gospodarstw domowych na nieruchomości mieszkaniowe o stałej stopie powyżej 1 roku (NBP, 2023d).

⁷ Stopa referencyjna wzrosła z poziomu 0,1% we wrześniu 2021 r. do 6,75% we wrześniu 2022 r.

Wykres 1.3. Wartość (w mln zł) oraz przeciętne oprocentowanie nowych umów kredytowych w PLN, bez umów renegocjowanych, w latach 2014–2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/statystyka-stop-procentowych/> (dostęp: 04.07.2023).

przez wiele lat były postrzegane jako bezpieczniejsza alternatywa dla kredytów denominowanych lub indeksowanych do walut obcych, okazały się źródłem znacznych kosztów odsetkowych dla gospodarstw domowych. O istotnym znaczeniu tego problemu świadczy fakt, iż na koniec maja 2023 roku dominująca część portfela kredytów mieszkaniowych brutto w PLN, wynoszącego 390,22 mld PLN⁸, oparta była na zmiennej stopie procentowej (NBP, 2023b).

Należy zauważyć, iż wprowadzane w przeszłości zmiany regulacyjne⁹, mające na celu ochronę kredytobiorców przed skutkami ryzyka walutowego oraz ryzyka stopy procentowej, a także doświadczenia gospodarstw domowych związane ze zmiennością rynku Forex kształtowały strukturę walutową portfela kredytów mieszkaniowych w sektorze bankowym (wykres 1.4).

Wg danych NBP, obecnie 86,42% portfela kredytów mieszkaniowych sektora bankowego w Polsce składa się z kredytów w PLN, zaś zaledwie 9,61% z kredytów w CHF, a 3,96% z kredytów powiązanych z innymi walutami obcymi¹⁰ (rysunek 1.4)

Znaczące zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych były także związane z ewolucją spojrzenia na istotność wkładu własnego kredytobiorców, a tym samym na optymalną wartość wskaźnika *LtV* (*Loan to Value*). Pod wpływem Rekomendacji S z 2013 roku, zalecającej bankom stosowanie odpowiednich ograniczeń przy ustalaniu maksymalnej kwoty kredytu w stosunku do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie (KNF, 2013), a także zmian w sytuacji materialnej gospodarstw domowych, otoczeniu makroekonomicznym, w tym rynku nieruchomości, udział nowych ekspozycji przekraczających

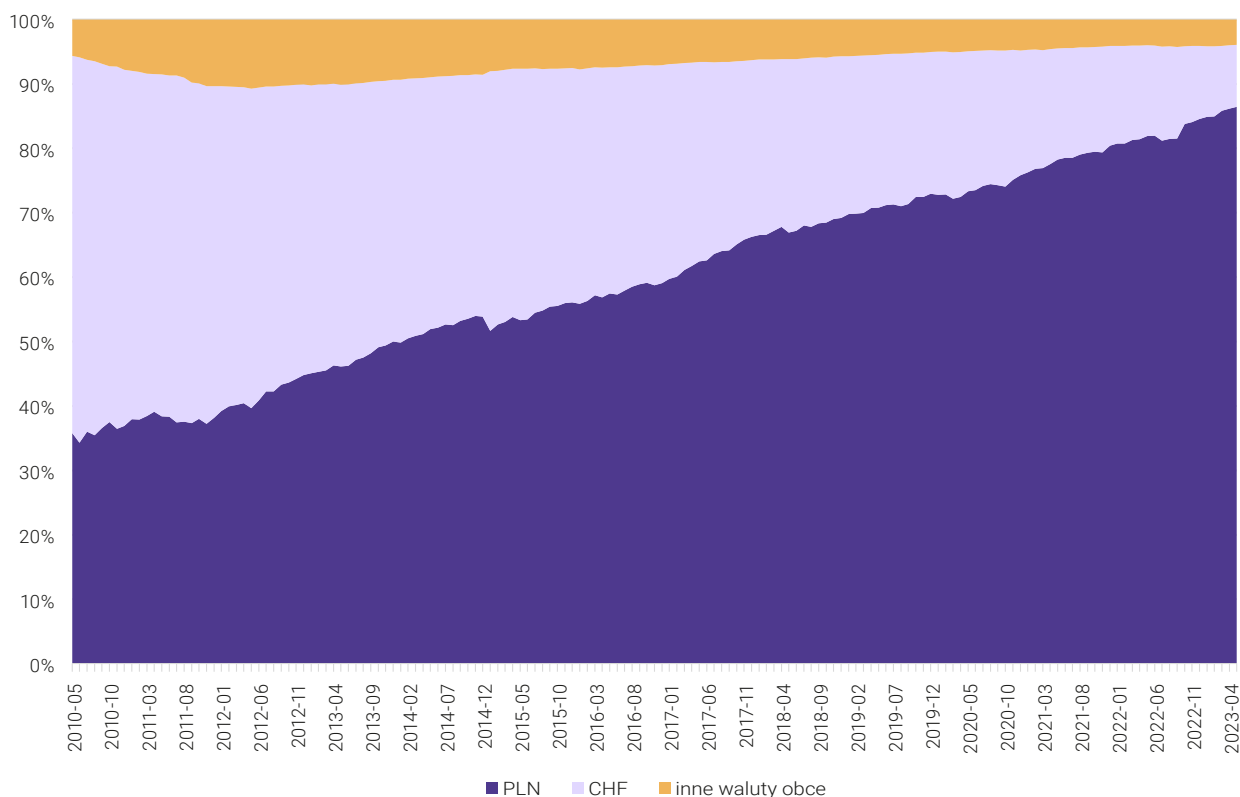
⁸ Zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych stanowią największą kategorię zadłużenia gospodarstw domowych w sektorze bankowym w Polsce (UKNF, 2023).

⁹ Szerzej na ich temat w podrozdziale 1.5.

¹⁰ Kredyty walutowe zaciągane do 2013 r. zostały częściowo spłacone lub przewalutowane. Są także przedmiotem sporów sądowych z bankami.

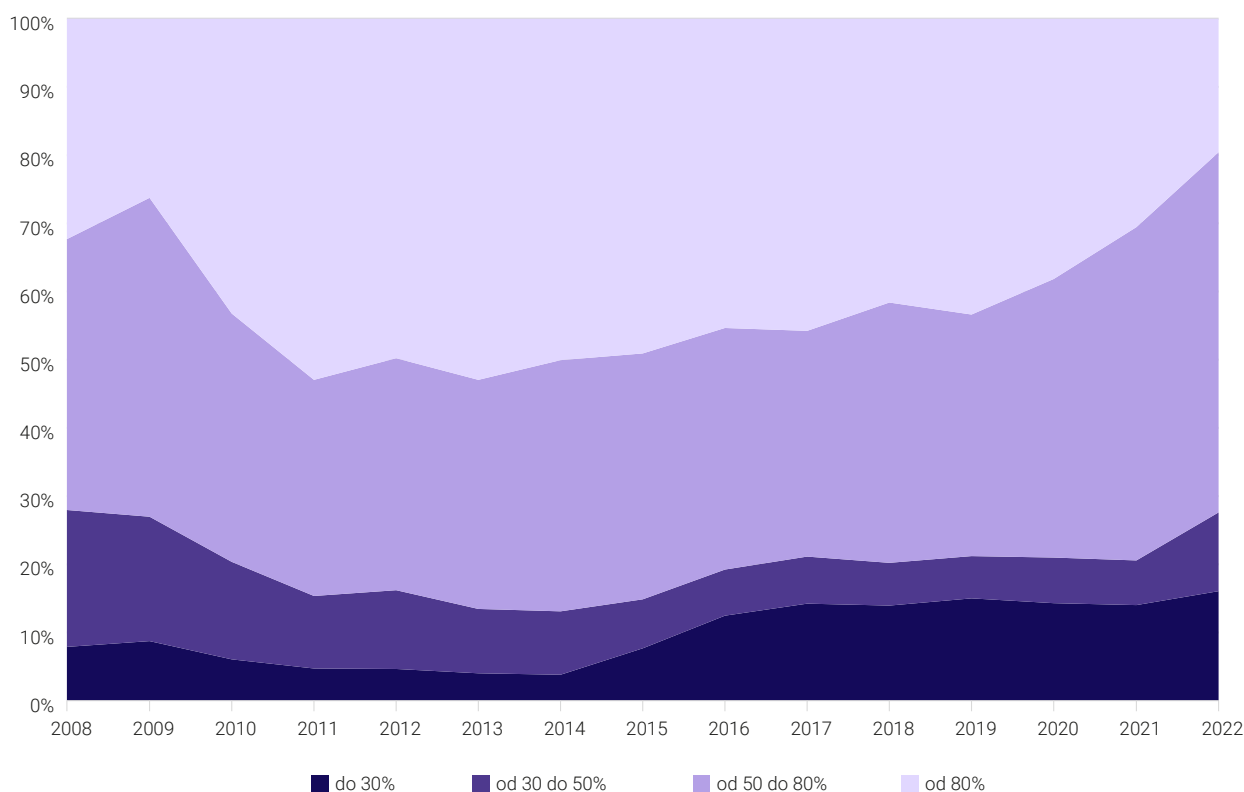


Wykres 1.4. Struktura walutowa portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w sektorze bankowym, w latach 2010–2023

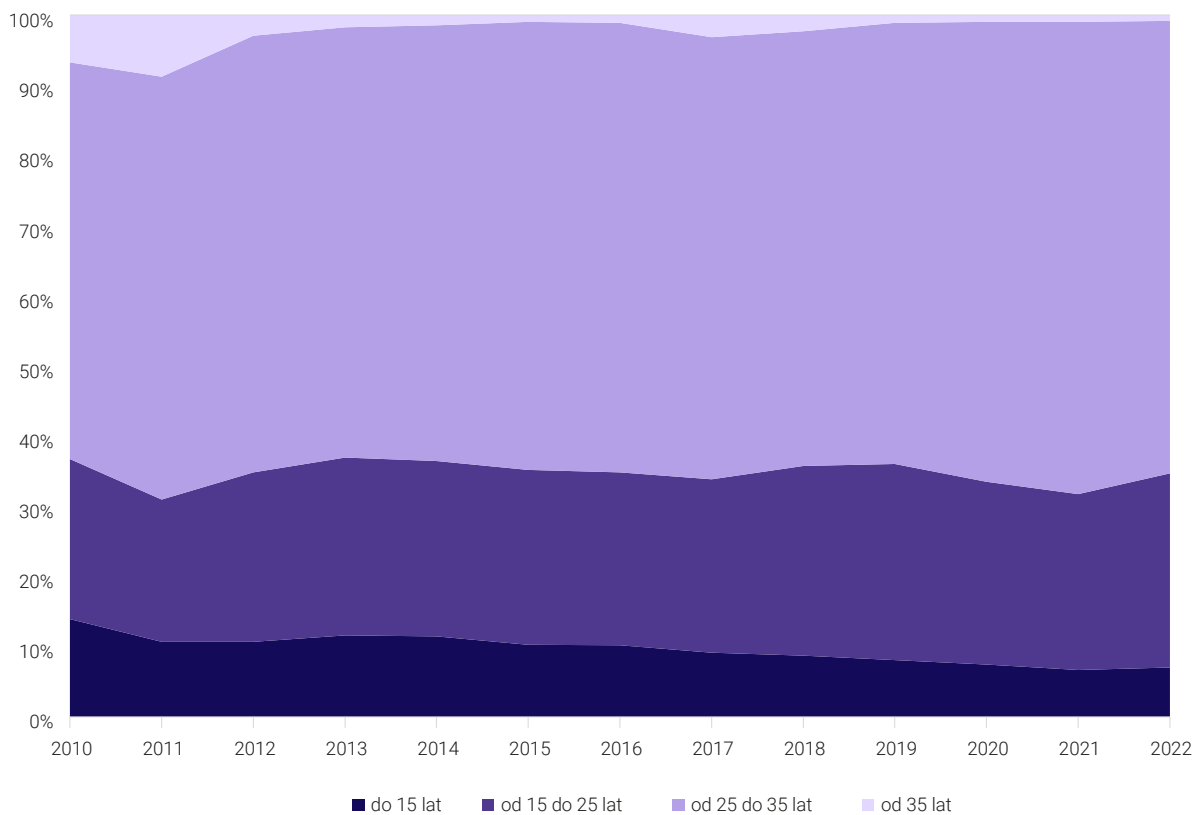


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/dane-finansowe-sektora-bankowego/> (dostęp: 04.07.2023).

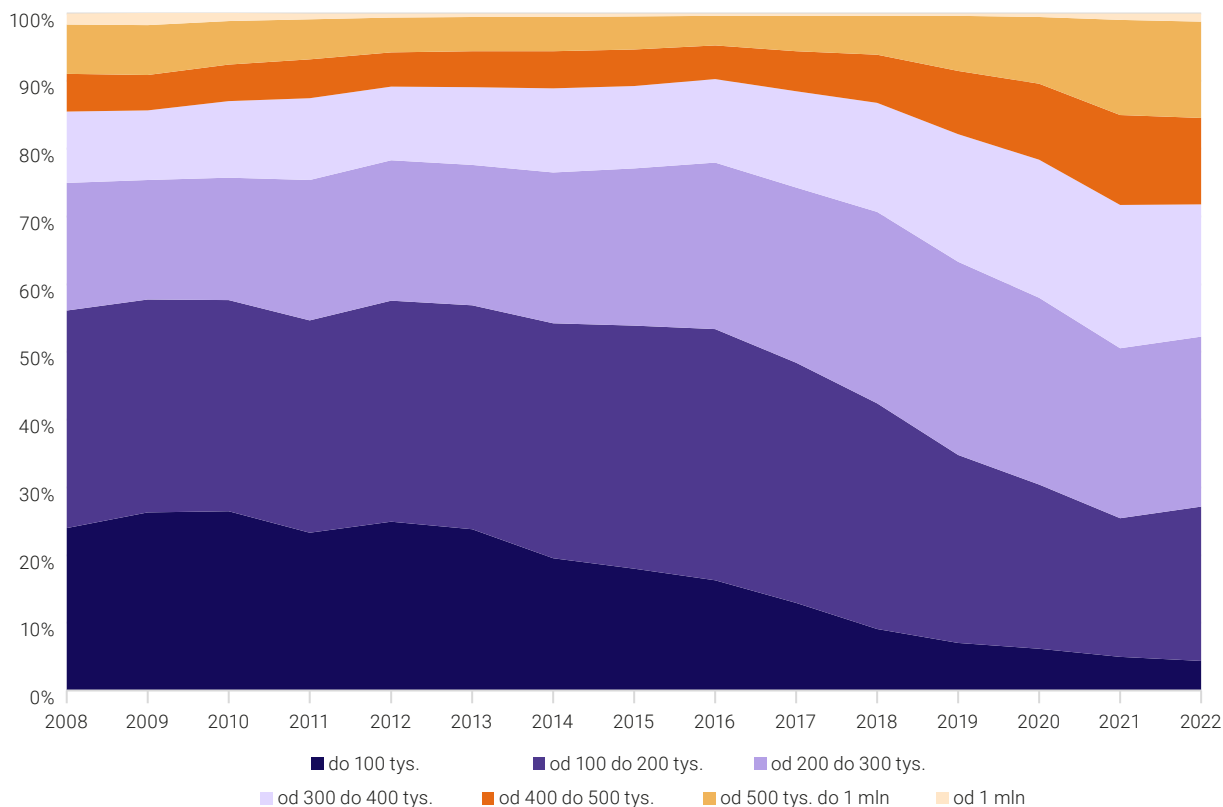
Wykres 1.5 Struktura nowych kredytów mieszkaniowych wg wskaźnika LtV, w latach 2008–2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AMRON-SARFIN, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 15.06.2023).

**Wykres 1.6** Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania, w latach 2010–2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AMRON-SARFiN, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 15.06.2023)

Wykres 1.7 Struktura nowo udzielonych kredytów hipotecznych według ich wartości, w latach 2008–2022

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych AMRON-SARFiN, <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin> (dostęp: 15.06.2023).



80% wartości nieruchomości ulegał stopniowemu zmniejszeniu. Warto zauważyć, że udział kredytów z najwyższym LtV obniżył się z 52,97% w 2013 roku do 19,55% w 2022 roku. Na koniec 2022 roku, struktura nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

- ▶ LtV do 30% – 16,01%;
- ▶ LtV od 30% do 50% – 11,58%;
- ▶ LtV od 50% do 80% – 52,87%;
- ▶ LtV od 80% – 19,55%.

Kolejne zmiany w portfelu kredytów mieszkaniowych w sektorze bankowym związane były z długością okresów umownych. Częściowo, wynikały one ze zmian regulacyjnych, w tym Rekomendacji S z 2011 r. oraz 2013 r. (KNF, 2011; KNF, 2013). Zgodnie z wykresem 1.6, wraz z upływem czasu, zmniejszał się udział nowych kredytów z okresem spłaty do 15 lat (z 13,95% do 7,04%) i powyżej 35 lat (z 6,66% 0,78%), zaś zwiększał z okresem spłaty od 15 do 25 lat (z 22,77% do 27,69%) oraz od 25 do 35 lat (z 56,62% do 64,49%).

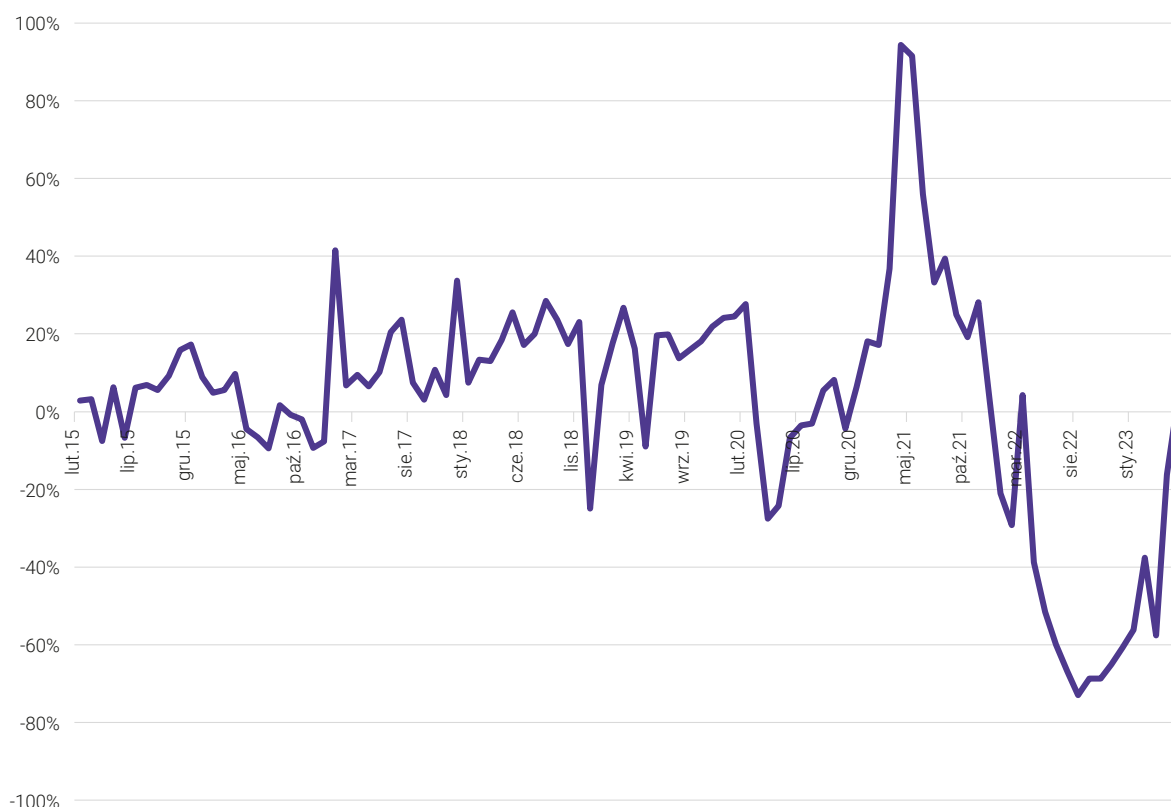
Istotne zmiany na rynku kredytów mieszkaniowych dotyczyły także wartości nowo zawieranych umów (wykres 1.7). W latach 2008–2022, odnotowano znaczący spadek znaczenia kredytów o wartości do 200 tys. złotych. Z kolei udział kredytów w większych kwotach (od 200 tys. do 500 tys.) wzrósł w tym samym okresie z 35,02% do 57,40%. Powyższe zmiany były głównie efektem wzrostu cen rynkowych nieruchomości.

1.3. Determinanty popytu na kredyty mieszkaniowe

Analizę zmian zachodzących w zapotrzebowaniu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe umożliwia *BIK Indeks – Popyt na Kredyty Mieszkaniowe*. Wskaźnik ten obrazuje dynamikę wartości wnioskowanych kredytów w ujęciu rocznym. Przy jego obliczaniu nie uwzględnia się jednak zapytań o kredyty powyżej 1 mln złotych oraz kolejnych wniosków składanych w bankach przez tego samego klienta w okresie 90 kolejnych dni.

Uwagę zwraca zwiększona skala zmienności *BIK Indeks – PKM* w latach 2021–2022, sięgająca

Wykres 1.8. Wartość BIK Indeks – Popyt na Kredyty Mieszkaniowe (w %)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BIK: <https://media.bik.pl/szukaj?offset=96&q=BIK+INDEKS+PKM>,
<https://media.bik.pl/szukaj?q=newsletter+kredytowy> (dostęp: 05.07.2023).


Tabela 1.1. Zmiany popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe oraz determinujące je czynniki w latach 2006–2023

Rok	Popyt				RM				WK				AF				SE				WUK				KUK			
2006	S	W	W	W	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+
2007	S	W	S	S	+	+	-	-	+	+	+	+	+		-	-	+	+	+	+	-	+	-	+		+	-	+
2008	S	W	S	S	-	+	-	-		+	-	-	-		-	-	+	+	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-
2009	S	W	Wn	W	-	-	+	+	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	-	+	+	+	
2010	W	W	W	S	+	+	+	+	-	+	-	+	-		+	-	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-
2011	S	W	S	S	+	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-		-		-	+	+			+		-	-	
2012	S	W	S	Sn	-	+	-	-	-		-	-	-	+	-	+	-		-	-	+	-	-	-	-	-	-	
2013	S	W	W	W	-		+	+	-	+			-	+	+	+	-	-	-	+	+	-		+	-	+	+	
2014	W	W	S	Wn	+	+	-	+					-	-	-	-		+		-	-	-	+	-	-		+	
2015	S	S	S	W	-	-	+	+	-				-	-	-	-	-		+	-	+	-	-	-	-	-		
2016	W	S	S	W	+	-	-	+		-			-	-	-	-			+	-	-	-	+		-	-		
2017	W	W	S	S	+	+	+		+				-	+		-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		
2018	W	W	W	W	+	+	+	+		+	+	+	+					+	+	+			+	+	+		-	
2019	W	W	W	S	+	+	+	+						+			+	+	+	+	+			-				
2020	W	S	W	S	+	-	+	+		-	-	+	+		+	-	+	-	-		-	-	+	-	-	-	+	
2021	W	W	W	S	+	+	+	-		+	-	-	+	+	-	-	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-	-	
2022	S	S	S	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2023	W				+				-				+				-				+				+			
Kwartał	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV

Popyt - zmiana popytu na kredyty mieszkaniowe (**W** - wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe; **Wn** - nieznaczny wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe (zgłaszany przez pojedyncze banki); **Sn** - nieznaczny spadek popytu na kredyty mieszkaniowe (zgłaszany przez pojedyncze banki); **S** - spadek popytu na kredyty mieszkaniowe); **RM** - prognozy odnośnie sytuacji na rynku mieszkaniowym; **WK** - zmiany w wydatkach konsumpcyjnych; **AF** - wykorzystanie alternatywnych źródeł finansowania; **SE** - zmiana sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych; **WUK** - zmiana warunków udzielania kredytów; **KUK** - zmiana kryteriów udzielania kredytów; **!** - czynnik o dużej sile oddziaływania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, <https://nbp.pl/system-finansowy/sytuacja-na-ryнку-kredytowym/> (dostęp: 05.07.2023).

w kwietniu 2021 roku +94,30% (wykres 1.8). Tak wysoka dynamika wartości wnioskowanych kredytów mieszkaniowych była wówczas efektem niskiej bazy¹¹ oraz wzrostu liczby wnioskujących i średniej kwoty kredytu. Z kolei w sierpniu 2022 roku nastą-

pił rekordowy spadek wartości *BIK Indeks – PKM* do -72,90%, głównie w efekcie relatywnie wysokich wówczas stóp procentowych oraz zaostrzenia wymogów regulacyjnych, odnoszących się do wymaganego bufora bezpieczeństwa¹² (BIK, 2016–2023).

11 W kwietniu 2020 r., który stanowił bazę do wyliczenia wartości wskaźnika, liczba wnioskodawców była piątym najniższym poziomem od 2007 r. Lockdown oraz niepewność związana z rozwojem i skutkami pandemii COVID-19 nie zachęcały wówczas gospodarstw domowych do zaciągania wieloletnich zobowiązań.

12 Od kwietnia 2022 r. przy wyznaczaniu zdolności kredytowej osób wnioskujących o kredyt hipoteczny banki musiały uwzględnić stopy procentowe wyższe o 5 pkt. proc. (poprzednio było to 2,5 pkt. proc.).



Wyniki badania ankietowego, prowadzonego cyklicznie przez NBP pozwalają na identyfikację czynników warunkujących zmiany w popycie osób fizycznych na kredyty mieszkaniowe (NBP, 2006-2023).

W tabeli 1.1 zaprezentowano czynniki kształtujące popyt na kredyty mieszkaniowe w poszczególnych kwartałach lat 2006-2023 oraz kierunek ich oddziaływania. Znakiem „+” oznaczono kwartały, w których dany czynnik istotnie zwiększał zapotrzebowanie na kredyty mieszkaniowe, zaś znakiem „-”, w których sprzyjał on spadkowi popytu.

W 37 spośród 69 kwartałów lat 2006–2023 odnotowany został wzrost popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe¹³.

Jak wykazano w tabeli 1.1, najczęściej kształtował się on pod wpływem:

- ▶ prognozowanej sytuacji na rynku mieszkaniowym;
- ▶ zmian warunków udzielania kredytów przez banki¹⁴;
- ▶ zmian sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych;
- ▶ korzystania z alternatywnych źródeł finansowania przez gospodarstwa domowe.

Ponadto, w wybranych kwartałach okresu objętego badaniem znaczenie miały (tabela 1.1):

- ▶ zmiany kryteriów udzielania kredytów¹⁵;
- ▶ zmiany w wydatkach konsumpcyjnych.

Czynnikiem, który najczęściej dodatnio oddziaływał na popyt na kredyty mieszkaniowe była prognozowana sytuacja na rynku mieszkaniowym (jej istotność potwierdzono w 43 z 67 kwartałów). Czynnikiem, który najczęściej ograniczał ów popyt było natomiast korzystanie przez gospodarstwa domowe z alternatywnych źródeł finansowania – oszczędności (jego istotność potwierdzono w 39 z 57 kwartałów).

Warto dodać, że w badanym okresie zostały zidentyfikowane także inne czynniki, które miały istotny wpływ na kształtowanie popytu gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe. Respondenci (przewodniczący komitetów kredytowych banków) podkreślali rolę rządowych programów wsparcia mieszkalnicstwa¹⁶, zmian regulacyjnych (w tym kolejnych nowelizacji Rekomendacji S), poziomu rynkowych stóp procentowych, sytuacji makroekonomicznej, cen na rynku nieruchomości, a w ostatnich latach także niepewności spowodowanej pandemią Covid-19.

1.4. Determinanty podaży kredytów mieszkaniowych

Stronę podażową rynku kredytów mieszkaniowych kształtuje polityka kredytowa banków. Jej okresowe zaostrzenie lub łagodzenie uzależnione jest od szeregu czynników, które zostały wskazane w tabeli 1.2, zgodnie z wynikami cyklicznych badań ankietowych NBP (NBP, 2006–2023). Znakiem „-” oznaczono kwartały, w których dany czynnik skłaniał banki do zaostrzania polityki kredytowej, zaś symbolem „+” do jej łagodzenia.

Należy stwierdzić, iż w długim horyzoncie czasowym polityka kredytowa banków najczęściej była zaostrzana, co potwierdzono w 50 z 69 kwartałów okresu objętego badaniem.

Do najczęściej wskazywanych czynników wpływających na decyzje banków odnośnie podaży kredytów (tabela 1.2) należały:

- ▶ zmiana presji konkurencyjnej;
- ▶ zmiana popytu na kredyty mieszkaniowe;
- ▶ ryzyko związane z sytuacją gospodarczą;
- ▶ prognozy sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Ponadto, w wybranych okresach znaczenie miały (tabela 1.2):

- ▶ sytuacja kapitałowa banku;

13 Warto zauważyć, że w II kwartałach roku z reguły następował wzrost popytu na kredyt mieszkaniowy (76,5% odczytów).

14 Odnoszących się do cech umów kredytowych, takich jak: marża odsetkowa, pozaodsetkowe koszty kredytu, maksymalna kwota kredytu, wymagane zabezpieczenia i maksymalny okres kredytowania.

15 Kryteria udzielania kredytów to ustalone przez bank minimalne standardy zdolności kredytowej, które musi spełnić kredytobiorca, aby uzyskać kredyt.

16 Wśród rządowych programów wsparcia mieszkalnictwa szczególnie ważną rolę odegrały „Rodzina na Swoim” (realizowany w latach 2006-2012) i „Mieszkanie dla Młodych” (2014-2018) (Kisiel, Zielińska-Szczepkowska, Dzieżyk, 2021).



- ▶ zmiany udziału kredytów zagrożonych w portfelu;
- ▶ decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej.

Czynnikami, który najczęściej sprzyjał łagodzeniu polityki kredytowej były zmiany presji konkurencyjnej (ich istotność potwierdzono w 45 na 60 kwartałów). Z kolei decyzje NBP w zakresie kształtowania polityki

pieniężnej można uznać za czynniki, które najczęściej zniechęcały banki do rozwijania akcji kredytowej (ich istotność potwierdzono w 25 na 25 kwartałów).

Wśród innych czynników, nie ujętych w tabeli 1.2, a mających istotny wpływ na dostępność kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, najczęściej wskazywano zmiany regulacyjne.

Tabela 1.2. Zmiany polityki kredytowej banków w zakresie kredytów mieszkaniowych oraz jej determinanty w latach 2006–2023

Rok	PK				SK				PP				SG				RM				KZ				K				PKM			
2006	Ł	Zn	Z	Ł				-					+	+	+		+	+	-		+			-	+	+	+	+	+	-	-	-
2007	Łn	Ł	Z	Z	-		-	-			-		+	-	-	+	+	-	+		-			-	+	+	+	+	-		+	+
2008	Łn	Z	Z	Z	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				-	+	+	+	-	+	+	+	-
2009	Z	Z	Z	Ł	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-		+	+
2010	Z	Ł	Z	Z	+	+	-						+	+	-	-	+	+	+		-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+
2011	Z	Z	Z	Z	+	-	-						+		-	-	+		-	-	-	-	-	+	+	+	-	+	+	+	+	+
2012	Z	Z	Z	Z	-	-	-	-	-				-		-	-			-	-	-	-	-		+	-	-	-	+	-	-	-
2013	Łn	Ł	Ł	Z				-		-			-	-		-	-	-		-	-		-	-		-	-	+	-	-	-	-
2014	Z	Z	Zn	Zn														+					-		-	+	+		-		+	
2015	Z	Ł	Z	Z	-		-	-	-		-	-	-	-		-	+		+	+	-			+	-	+	+	+	-	+	+	+
2016	Z	Z	Z	Ł				+				-	-		-	-	-		+	+			+		-	-	+	+				
2017	Zn	Z	Z	Z		-		+	-				-		-									-	+	-	+	+	-	-	+	
2018	Łn	Z	Z	Z	+									+	-	-	+	-								+	+		-			
2019	Zn	Zn	Z	Z	+		+						-							-	-			+				+	-	+	-	
2020	Z	Z	Ł	Ł	-		-			-	-		-	-	+	-	-	-	+	-	-	-		+		+	+	-		+	+	+
2021	Ł	Ł	Z	Z						-	-	-	+	+	+	-	+	+	+	+				+	+	+	+	+	+	+	+	+
2022	Z	Z	Zn	Łn	+		-		-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+		-			+	+	+	+	+	+	+	+	+
2023	Ł								-				-			+								+				+				
Kwartał	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV

PK - polityka kredytowa banków; **SK** - sytuacja kapitałowa banku; **PP** - decyzje NBP w zakresie polityki pieniężnej; **SG** - ryzyko związane z sytuacją gospodarczą; **RM** - prognoza sytuacji na rynku mieszkaniowym; **KZ** - zmiana udziału kredytów zagrożonych w portfelu; **K** - zmiana presji konkurencyjnej; **PKM** - zmiana popytu na kredyty mieszkaniowe; **Z** - zaostrzenie polityki kredytowej; **Zn** - nieznaczne zaostrzenie polityki kredytowej (przez pojedyncze banki); **Ł** - złagodzenie polityki kredytowej; **Łn** - nieznaczne złagodzenie polityki kredytowej (przez pojedyncze banki); **!** - czynnik o dużej sile oddziaływania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, <https://nbp.pl/system-finansowy/sytuacja-na-ryнку-kredytowym/> (dostęp: 05.07.2023).



1.5. Wpływ zmian regulacyjnych na rynek kredytów mieszkaniowych

Rozwój rynku kredytów mieszkaniowych wymagał działań podejmowanych zarówno przez ustawodawcę, jak i nadzorcę nad rynkiem finansowym.

Do najważniejszych aktów prawnych, które ukształtowały obecny rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce należą:

- ▶ ustawa Prawo bankowe (ustawa z dnia 29 sierpnia, 1997);
- ▶ ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (ustawa z dnia 23 marca, 2017).

Do ważnych aktów prawnych należą także te określające warunki organizacji i funkcjonowania rządowych programów mieszkaniowych, wspierających gospodarstwa domowe w finansowaniu zakupów nieruchomości mieszkalnych z wykorzystaniem kredytów bankowych. Uważa się, iż dotąd dwa programy odegrały szczególną rolę w powyższym zakresie (Kisiel, Zielińska-Szczepkowska, Dzieżyk, 2021):

- ▶ „Rodzina na Swoim”, wprowadzony ustawą o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (ustawa z dnia 8 września 2006 roku);
- ▶ „Mieszkanie dla Młodych”, wprowadzony ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (ustawa z dnia 27 września 2013 roku).

Z kolei spośród wszystkich rekomendacji nadzorcy nad rynkiem finansowym uwagę zwracają w szczególności:

- ▶ Rekomendacja S KNB z 2006 roku (KNB, 2006);
- ▶ Rekomendacja S (II) KNF z 2008 roku (KNF, 2008);
- ▶ Rekomendacja S KNF z 2011 roku (KNF, 2011);
- ▶ nowelizacje Rekomendacji S KNF z 2013 i 2019 roku (KNF, 2013; KNF, 2019).

W pierwszej ze wskazanych rekomendacji (KNB, 2006), instytucja nadzoru zawarła wytyczne odno-

śnie sposobu wyznaczania zdolności kredytowej dla kredytów mieszkaniowych denominowanych lub indeksowanych do walut obcych. Zobowiązała ona banki do proponowania osobom fizycznym w pierwszej kolejności kredytów w PLN oraz nałożyła obowiązki informacyjne w zakresie konsekwencji niekorzystnych zmian kursu walutowego i stóp procentowych dla kredytobiorców. Dodatkowo, przy ustalaniu maksymalnego wskaźnika *LtV* kredytodawca zobowiązany był uwzględniać walutę ekspozycji kredytowej. Kredytobiorca został natomiast zobowiązany do złożenia pisemnego oświadczenia o świadomości ponoszonego ryzyka stopy procentowej.

Rekomendacja S (II) KNF z 2008 roku (KNF, 2008) rozszerzyła obowiązek informacyjny banków o *spread* walutowy i jednocześnie umożliwiła kredytobiorcom spłatę kredytów w walucie indeksacyjnej, bez ponoszenia dodatkowych kosztów.

Od 2011 roku, w wyniku kolejnych zmian powyższej rekomendacji (KNF, 2011), wprowadzony został maksymalny okres (25 lat) na potrzeby obliczania zdolności kredytowej klientów (nawet jeżeli rzeczywisty okres spłaty był dłuższy). Podmiot kredytujący został zobligowany do uwzględnienia prawdopodobnego obniżenia dochodów kredytobiorców po osiągnięciu przez nich wieku emerytalnego. Ponadto, dla kredytów walutowych ustalony został maksymalny poziom zobowiązań z tytułu kredytów w relacji do dochodów netto. Jednocześnie rekomendowano rozdzielenie stanowisk sprzedażowych od analitycznych w bankach.

Główne zmiany wprowadzone nowelizacją Rekomendacji S z 2013 roku (KNF, 2013) dotyczyły wysokości wkładu własnego kredytobiorców oraz wprowadzenia możliwości zaciągania kredytów walutowych przez gospodarstwa domowe nie osiągnące dochodów w te walucie. W 2014 roku, wartość wskaźnika *LtV* nie mogła przekraczać 95%, w 2015 roku 90%, zaś w 2016 roku 85% (ewentualnie 90%, w przypadku ubezpieczenia bądź zabezpieczenia dodatkowej ekspozycji ponad 85%). Docelowo, w 2017 roku wskaźnik *LtV* w momencie udzielania kredytu nie powinien być przekraczać 80% (ewentualnie 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% była ubezpieczona bądź dodatkowo zabezpieczona). Jednocześnie przywrócono kalkulację zdolności kredytowej na okres maksymalnie 30 lat, jednak ograniczono okres kredytowania do 35 lat, rekomendując przy tym okresy nie dłuższe niż 25 lat (KNF, 2013).

Nowelizacja Rekomendacji S KNF z 2019 roku (KNF, 2019) zobowiązała banki do posiadania w swojej ofercie kredytów hipotecznych ze stałym oprocentowaniem na okres minimum pięciu lat. Wprowadziła także postanowienia zwane w skrócie „klucz za dług”, czyli zapisy pozwalające kredytobiorcy na uwolnienie się ze zobowiązania kredytowego w zamian za przeniesienie na bank własności kredytowanej nieruchomości. W zakresie *LtV*, poszerzony został katalog sytuacji pozwalających na kredytowanie do 90% wartości nieruchomości. Wprowadzono również nowe pojęcie bufora dochodowego, a wskaźnik *DStI* zastąpił stosowany do tej pory *DtI*.

1.6. Społeczne konsekwencje kredytów mieszkaniowych o zmiennym oprocentowaniu

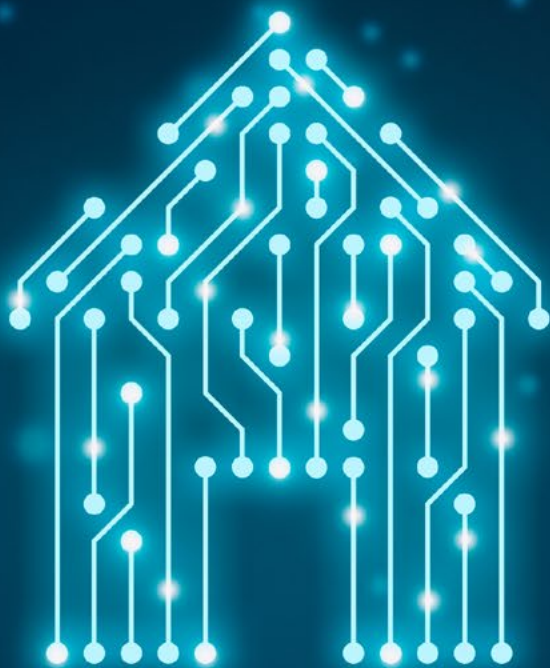
Światowy kryzys finansowy z 2008 roku pokazał jak szerokie i głębokie mogą być konsekwencje niewłaściwych tendencji na rynku kredytowym. W ostatnich kilkunastu latach, koncentracja ryzyka stopy procentowej była w Polsce zauważana i omawiana w przestrzeni publicznej (Lipko, 2019; Boda, 2018; Magdoń, 2017; Mielus, 2017).

Doświadczenia dotychczasowych przesileń na rynkach kredytowych pozwalają na wskazanie katalogu potencjalnych negatywnych konsekwencji, które mogą dotknąć grupę kredytobiorców posiadających długookresowe zobowiązania zmiennoprocentowe, w sytuacji nagłego, znacznego wzrostu stóp procentowych. Należą do nich:

- ▶ utratą płynności, czyli braku możliwości terminowego regulowania posiadanych zobowiązań z uwagi na brak płynnych aktywów (Bywalec, 2012);
- ▶ nadmierne zadłużenie, czyli stan, w którym gospodarstwo domowe spełnia poniższe kryteria: (a) ponosi wysokie płatności z tytułu posiadanych zobowiązań powodujące przekroczenie progu ubóstwa, (b) posiada zaległości o charakterze strukturalnym w spłacie co najmniej jednego zobowiązania finansowego, (c) obciążenia miesięcznymi spłatami ocenia jako duże, (d) uznaje swoją zdolność płatniczą za „bardzo trudną” lub „trudną”, (e) w związku z brakiem płynności nie posiada zdolności do pokrycia nieoczekiwanego wydatku (European Commission, 2008);
- ▶ przekredytowanie jako zjawisko mierzone wskaźnikiem *BIK Debt Index* i odnoszące się do „nadaktywnych” kredytobiorców, posiadających wiele kredytów w różnych bankach. W sytuacji niewystarczających bieżących dochodów mogą oni decydować się na zaciąganie kolejnych kredytów i pożyczek, służących spłacie dotychczasowych długów (Kurkliński i Markowski, 2012);
- ▶ niewypłacalność, rozumiana jako całkowita utrata płynności prowadząca do trwałej utraty zdolności obsługi posiadanych zobowiązań (Świecka, 2009).

Należy podkreślić, że każde ze wskazanych zjawisk jest przejawem wrażliwości finansowej gospodarstwa domowego.

2. Dane i metoda badania



2.1. Badanie ankietowe i próba badawcza

Próba badawcza została pozyskana metodą CAWI przez wyspecjalizowaną agencję zajmującą się badaniem rynku i analizą danych. Liczyła ona 800 gospodarstw domowych, posiadających zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu.

Konstrukcja badania ankietowego zakładała pozyskanie próby badawczej, kontrolowanej pod względem następujących cech:

- ▶ wieku kredytobiorcy;
- ▶ wykształcenia kredytobiorcy;
- ▶ województwa zamieszkania gospodarstwa domowego;
- ▶ roku zaciągnięcia kredytu.

Do tego celu wykorzystano informacje pozyskane od Biura Informacji Kredytowej S.A. nt. struktury populacji kredytobiorców hipotecznych w Polsce, jak również dane o gospodarstwach domowych zadłużonych hipotecznie w Polsce, pochodzące z ostatniej fali badania ankietowego „Household Finance and Consumption Survey”, prowadzonego przez Eurosystem.

2.2. Zastosowane metody badania

W raporcie wykorzystano metody analizy struktury i zależności między cechami. W związku z tym, że zasadnicza liczba cech została poddana pomiarowi przy wykorzystaniu słabych skal (nominalnej lub porządkowej), zastosowane metody analizy statystycznej biorą pod uwagę tę okoliczność.

W części opisującej strukturę badanej zbiorowości posłużono się różnego rodzaju wykresami – kołowymi lub słupkowymi. Natomiast badanie zależności zostało dokonane przy wykorzystaniu analizy tabel kontyngencji i opartych o nie rozkładów warunko-

wych zmiennych składowych tej tabeli. Analiza rozkładów warunkowych pozwala bowiem w prosty sposób uchwycić i graficznie zaprezentować wpływ jednej cechy na rozkład drugiej cechy. Jeśli taki rozkład warunkowy jest różnicowany (warunkowany) zmianą wartości drugiej cechy (zmiennej) to można pokazać, że ta cecha determinuje rozkład pierwszej cechy, czyli istnieje zależność między nimi. Oprócz analizy rozkładów warunkowych tablice kontyngencji pozwalają na wykorzystanie testu niezależności, w którym weryfikuje się hipotezę o niezależności dwóch cech. Odrzucenie tej hipotezy prowadzi do wniosku o statystycznie istotnej zależności. Zasadniczo przyjęto poziom istotności równy 0,05; w szczególnych sytuacjach poziom ten zwiększono do wartości 0,1. Wyznaczona wartość statystyki testowej była z kolei podstawą do wyznaczenia mierników zależności, w tym najpopularniejszego – współczynnika V-Cramera oraz współczynnika ϕ Yule’a. Przyjmując one wartości z przedziału od zera do jeden – wartość bliższa zeru wskazuje na brak lub niski poziom zależności.

Warto wspomnieć, że niektóre kategorie danej cechy charakteryzowały się znikomym udziałem w całkowitym rozkładzie tej cechy. Wówczas zdecydowano o łączeniu sąsiednich kategorii tak, aby zapewnić odpowiednio duży udział połączonej kategorii, co miało także znaczenie dla konstrukcji tabel kontyngencji, analizy rozkładów warunkowych oraz badania zależności.

W przypadku tabel wielodzzielczych (tabel krzyżowych, kontyngencji) z obydwoma zmiennymi o uporządkowanych kategoriach dodatkowo obliczany był współczynnik korelacji tau-Kendalla (w wersji b i c – pierwsza bierze pod uwagę rangi powiązane, druga nie) i R Spearmana. Przyjmując one wartości w przedziale [-1;1]. Zero oznacza brak zależności. Ujemna wartość oznacza, że wzrost wartości dla jednej zmiennej (o uporządkowanych kategoriach) współistnieje ze spadkiem wartości drugiej zmiennej (również o uporządkowanych kategoriach); wartość dodatnia łączy się ze wzrostem wartości jednej i drugiej cechy (zmiennej). Im silniej wartości oddalają się od zera, tym silniejsza zależność.

3. Ogólna charakterystyka ankietowanych gospodarstw domowych



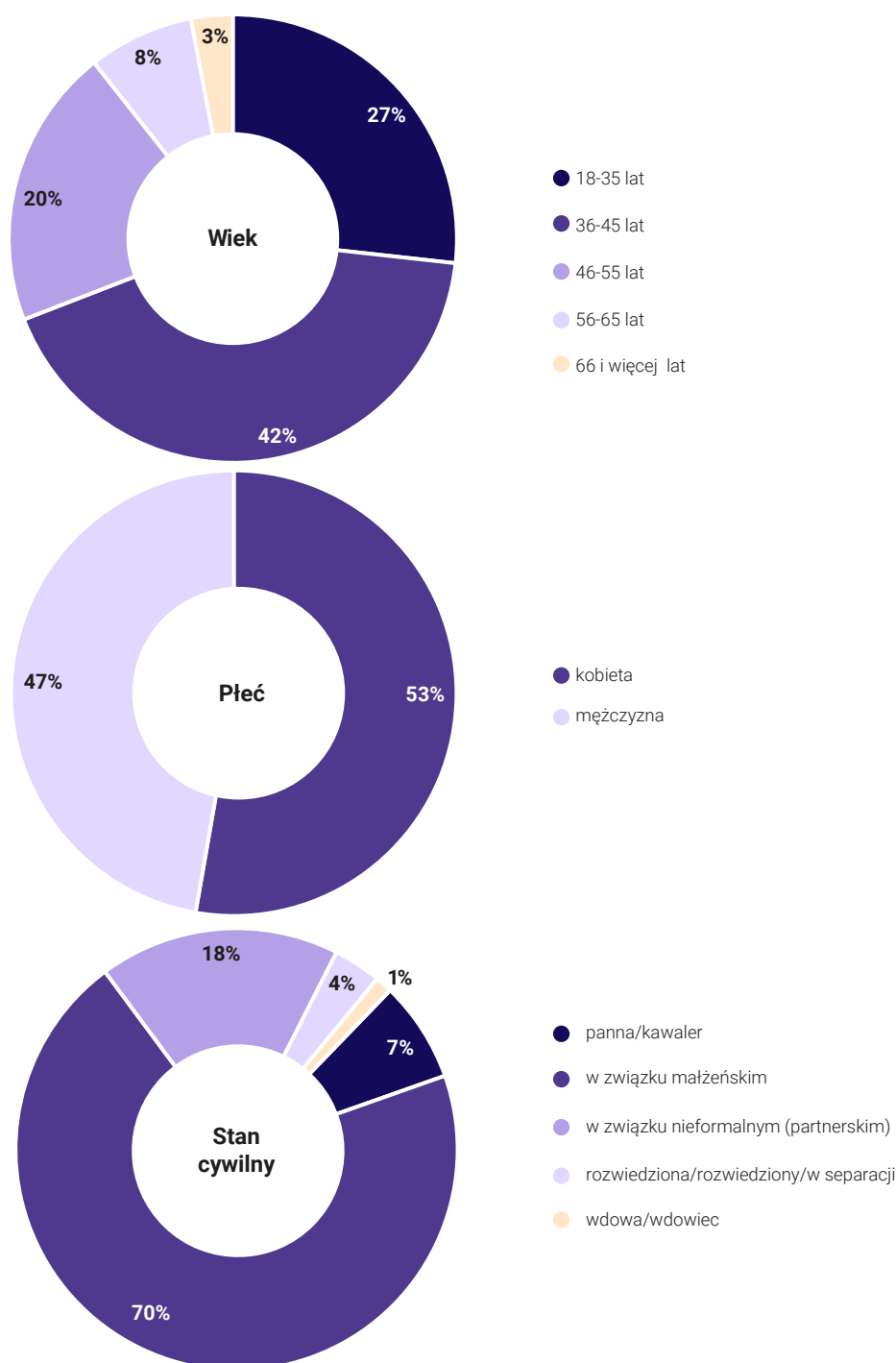
3.1. Respondenci i ich cechy społeczno-demograficzne

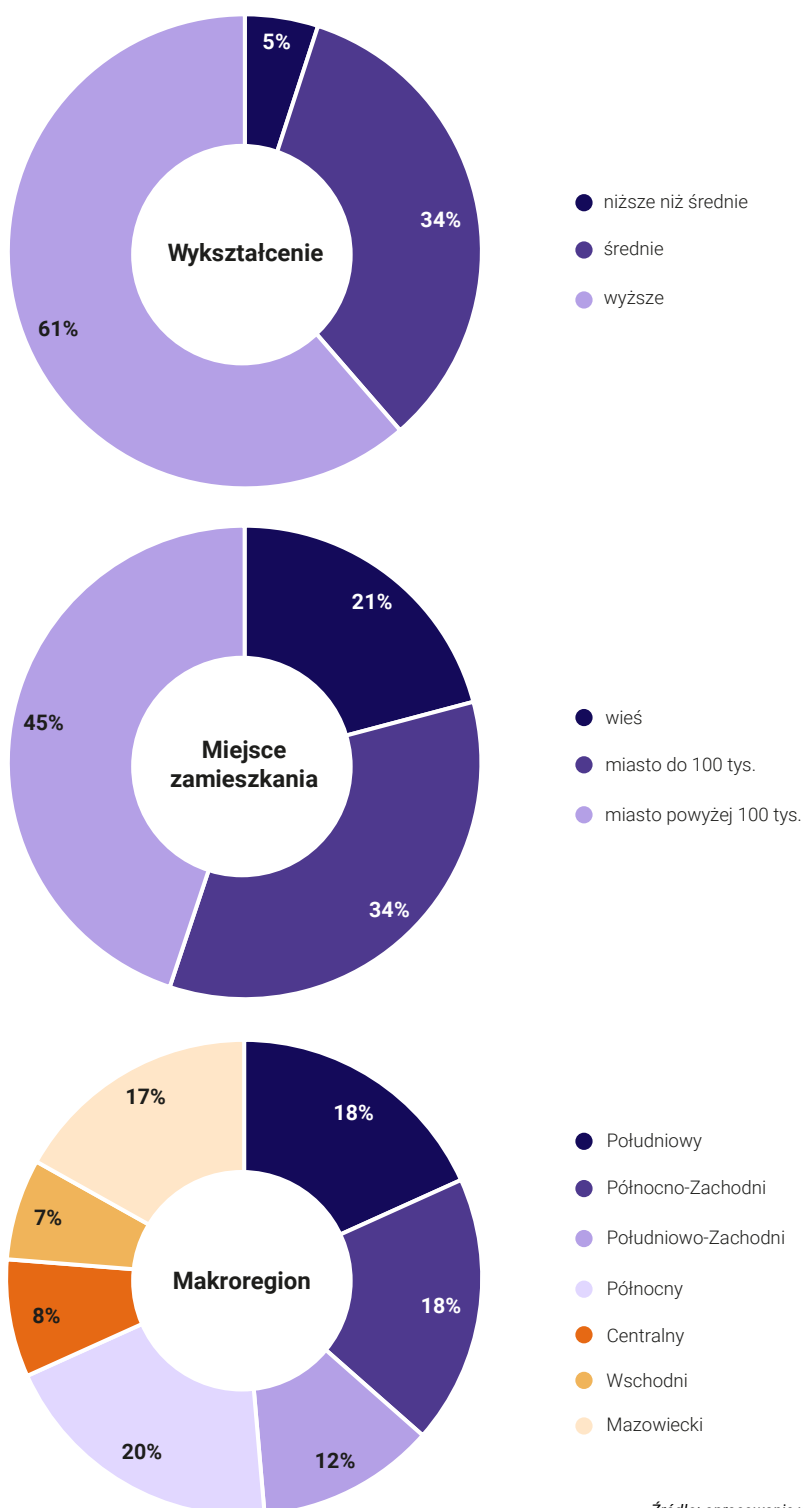
Osoby reprezentujące gospodarstwa domowe, które zostały objęte badaniem ankietowym, cechowały się zróżnicowaniem pod względem podstawowych cech (wykres 3.1). Należy wyjaśnić, iż były one kredytobiorcami lub współkredytobiorcami hipotecznymi.

Jak wyjaśniono w podrozdziale 2.1., ich zbiorowość wykazywała podobieństwo z populacją kredytobiorców mieszkaniowych w Polsce pod względem rozkładu kluczowych cech, zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej S.A.

Wśród respondentów nieznacznie przeważały kobiety. Blisko połowa (42%) była w wieku 36–45 lat, przy

Wykres 3.1. Struktura zbiorowości respondentów wg wybranych cech





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

relatywnie wysokich udziałach osób do 35 lat (28%) oraz w wieku 46–55 lat (20%). Najwięcej, bo 61% ankietowanych, posiadało wykształcenie wyższe, a 36% – wykształcenie średnie. Zdecydowana większość respondentów pozostawała w związku małżeńskim (70%), a blisko co piąty w związku nieformalnym (partnerskim).

Co drugi ankietowany mieszkał w dużym mieście (powyżej 100 tys. mieszkańców), a co trzeci był mieszkańcem mniejszych miast. Ponadto, co piąty respondent był mieszkańcem wsi. Największe udziały w próbie badawczej mieli respondenci z makroregionów: Północno-Zachodniego, Północnego oraz Centralnego (po ok. 20%). Co szósty respondent pochodził z Makroregionu Mazowieckiego.

3.2. Gospodarstwa domowe – ich skład osobowy i ogólna sytuacja finansowa

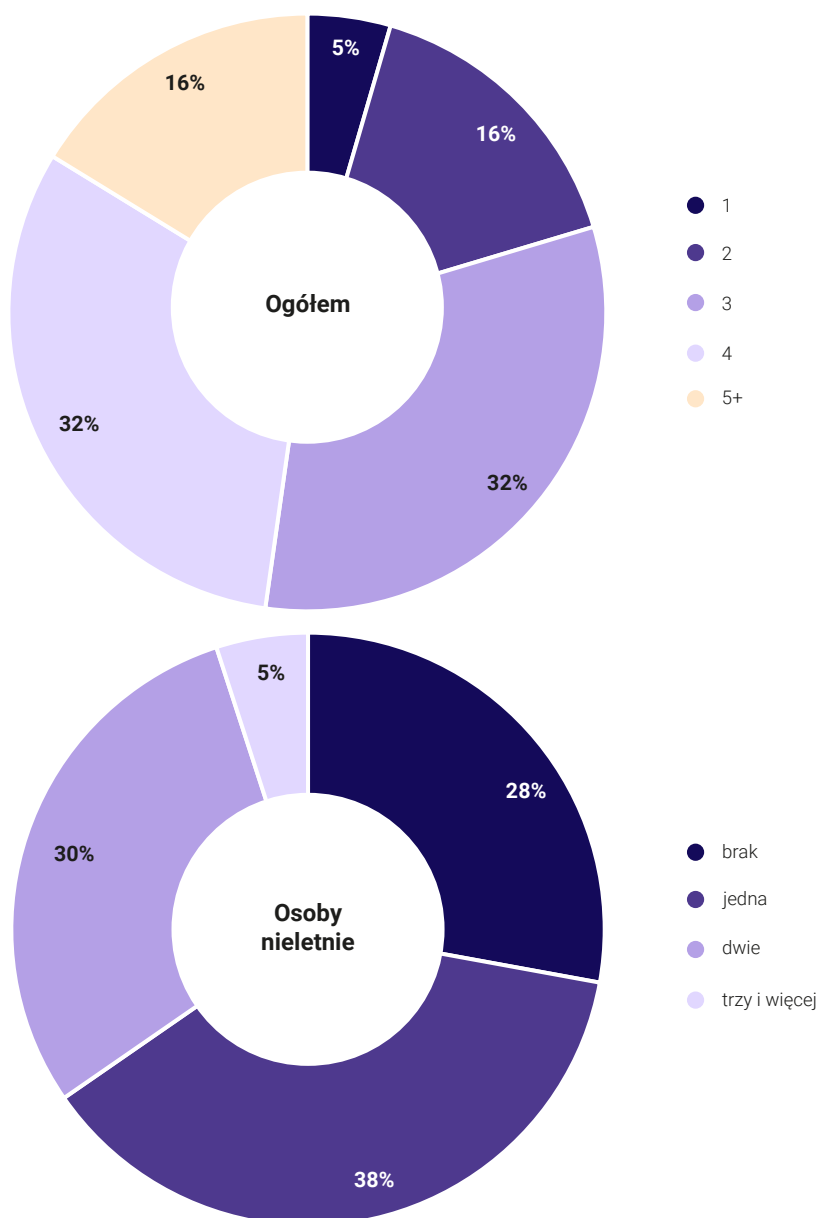
Fakt posiadania zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych oddziaływał nie tylko na kredytobiorców i współkredytobiorców, lecz także na inne osoby współtworzące z nimi gospodarstwa domowe.

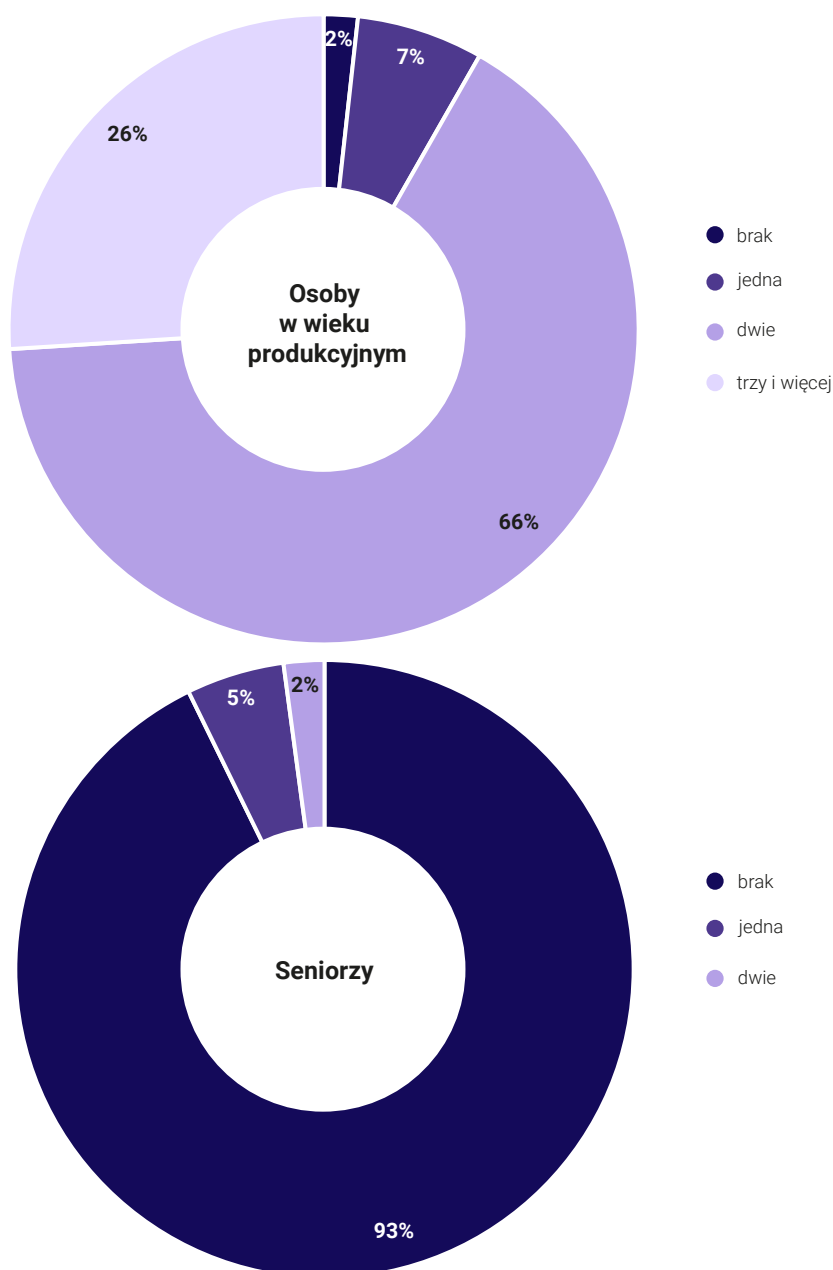
Badana zbiorowość gospodarstw domowych była zróżnicowana pod względem liczby członków, w tym liczby dzieci i osób w wieku aktywności zawodowej. Najmniejsze różnice pomiędzy gospodarstwami wynikały z obecności seniorów (wykres 3.2).

Najwięcej gospodarstw domowych było współtworzonych przez trzy (32%) oraz cztery osoby (32%), stanowiących łącznie 64% próby badawczej. O połowę mniejsze udziały charakteryzowały gospodarstwa dwu- oraz co najmniej pięcioosobowe (po 16%). Natomiast najmniej było gospodarstw singli (5%).

Większość gospodarstw domowych miała w swoim składzie osoby nieletnie (72%). Najczęściej było to jedno lub dwoje dzieci (odpowiednio: 38% i 30%). Nieco mniejszy udział miały gospodarstwa bezdzietne (28%). Odsetek deklarujących posiadanie trojga lub więcej dzieci na utrzymaniu należy uznać za niewielki (5%).

Wykres 3.2. Struktura gospodarstw domowych z zadłużeniem hipotecznym wg liczby osób





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Finansowe konsekwencje korzystania z kredytów mieszkaniowych, tj. obowiązek spłacania rat kapitałowo-odsetkowych, skłoniły do analizy badanej zbiorowości pod kątem obecności osób w wieku aktywności zawodowej. W przeważającej części gospodarstw występowały dwie takie osoby (66%), a blisko co trzecia miała je trzy. Niewielki był zatem odsetek gospodarstw cechujących się podwyższonym ryzykiem utraty zdolności do spłaty kredytu ze względu na jedną osobę dorosłą w wieku produkcyjnym (7%) oraz takich, które w momencie ankietowania nie miały jej w swoim składzie (2%). Odnosząc się do tych ostatnich, należy zauważyć, że długookresowe kredyty mieszkaniowe, zgodnie z prze-

pisami obowiązującymi do 2011 roku mogły być udzielane osobom, które osiągały wiek emerytalny w trakcie ich spłaty (KNF, 2011).

Warto zauważyć, że zaledwie 7% całej zbiorowości gospodarstw miało w swoim składzie seniorów, a zatem osoby pow. 65 roku życia.

Blisko 90% badanych gospodarstw utrzymywało się z dochodów z pracy, świadczonej przez ich członków na podstawie umowy na czas nieokreślony, które dla 74% z nich stanowiły największe źródło utrzymania (wykresy 3.3–3.4). Ponadto, 32% gospodarstw regularnie otrzymywało dochody z tytułu umów o pracę

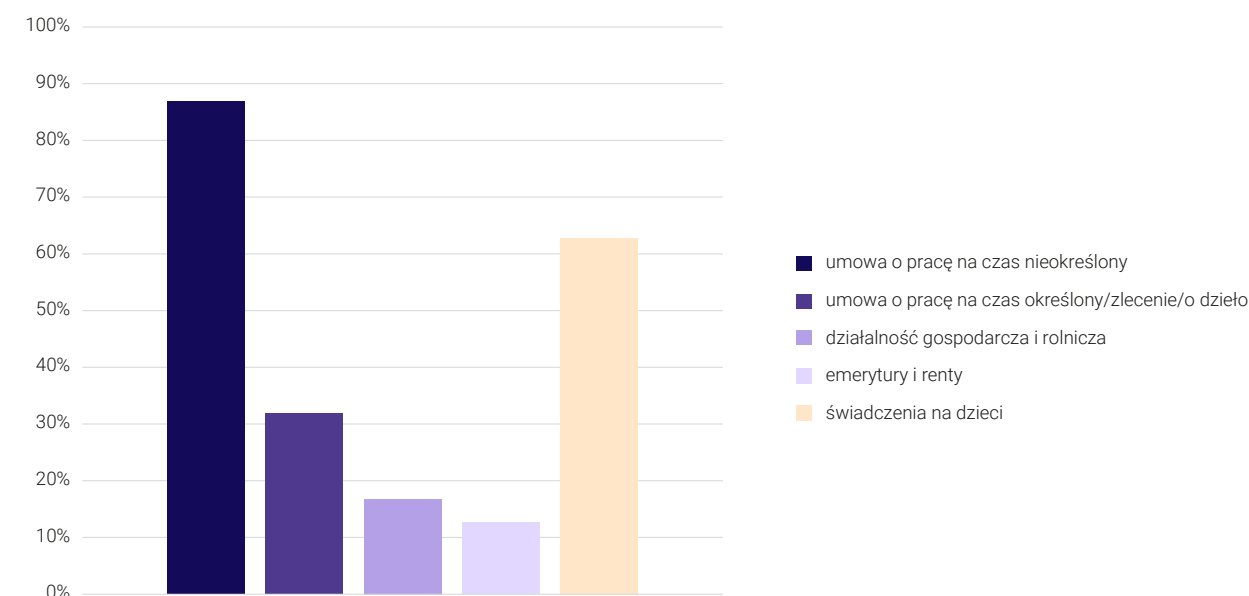
na czas określony, a także umów cywilno-prawnych. Dochody z działalności gospodarczej, w tym rolniczej, osiągało blisko co szóste gospodarstwo, a co dziesiąte uznawało je za największe. Emeryturami i rentami zasilane było co szóste gospodarstwo domowe, lecz zaledwie 3% deklaroowało je jako główny dochód. Warto dodać, że 63% gospodarstw domowych otrzymywało także świadczenia pieniężne na dzieci.

Preferencje banków odnośnie źródeł utrzymania kredytobiorców skłaniają do analizy badanej zbioro-

wości gospodarstw domowych pod względem liczby osób osiągających dochody z tytułu zawartych umów o pracę na czas nieokreślony (rysunek 3.5). W co drugim gospodarstwie występowały dwie takie osoby, a w co trzecim – jedna. **Co ważne, aż 13% badanych deklaroowała brak posiadania takiego źródła utrzymania.**

Zarówno jakość życia, jak i zdolność do spłaty zaciąganych kredytów warunkuje poziom dochodów rozporządzalnych. Ze względu na fakt, iż badane

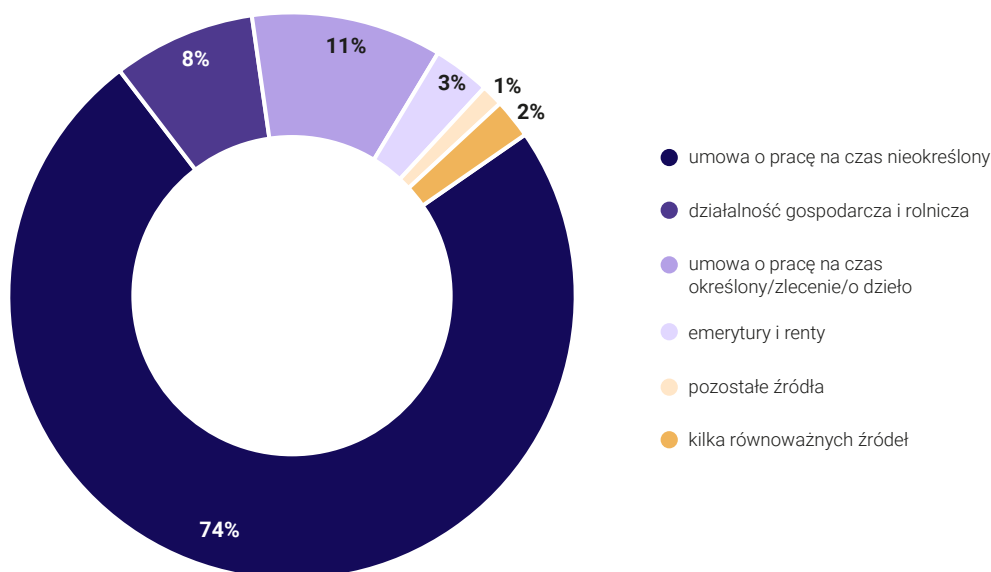
Wykres 3.3. Struktura gospodarstw domowych wg rodzaju dochodów



Uwaga: gospodarstwa domowe mogły otrzymywać więcej niż jeden rodzaj dochodów, zatem suma wszystkich udziałów nie sumuje się do 100%.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 3.4. Struktura gospodarstw domowych wg największego źródła dochodów



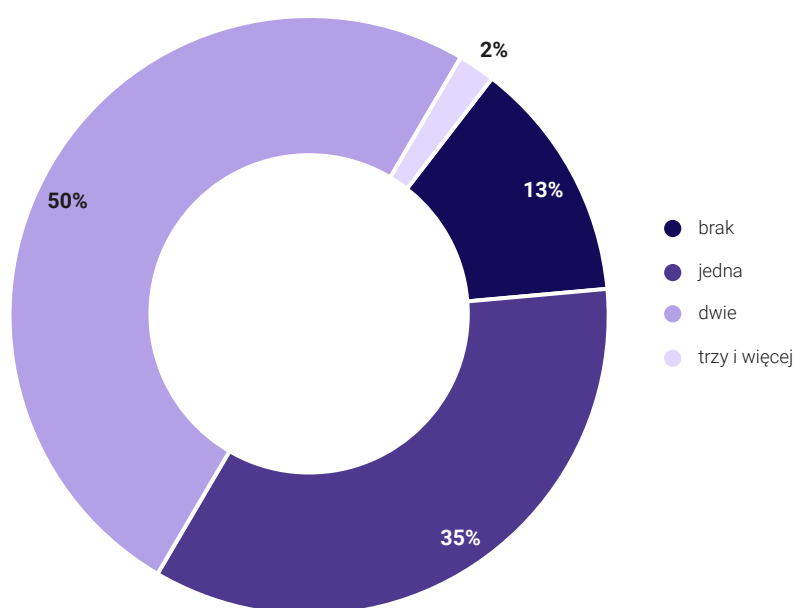
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.



gospodarstwa domowe były zróżnicowane pod względem wielkości, analizie poddano ich dochody rozporządzalne w przeliczeniu na osobę. Do ich oceny wykorzystano przeciętny poziom takich dochodów za 2022 rok w Polsce, wynoszący wg GUS 2250 złotych miesięcznie (GUS, 2023). Uwagę zwraca **aż 30% badanej zbiorowości, dysponującej dochodami rozporządzalnymi niższymi niż ich przeciętny poziom w skali kraju (wykres 3.6).**

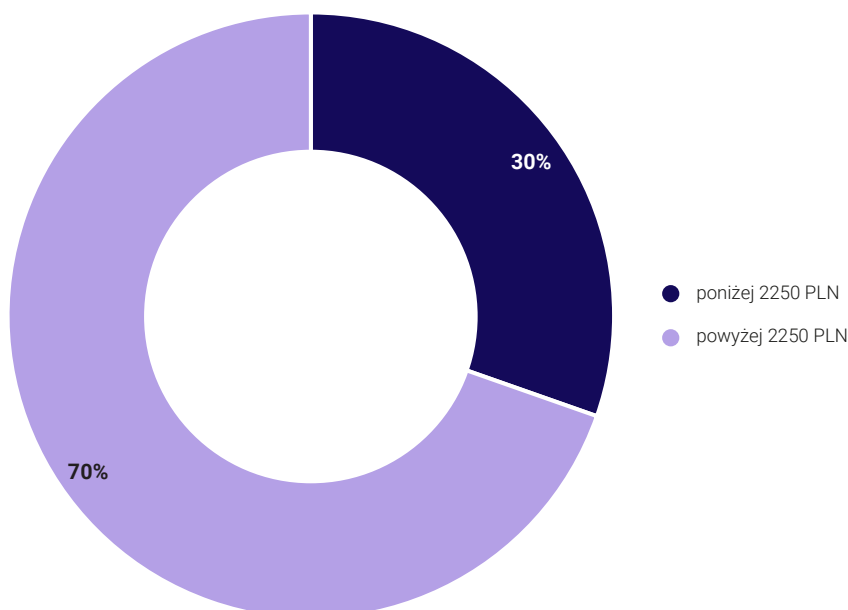
Zasadne jest zatem pytanie, czy relatywnie niskie dochody rozporządzalne znacznej części gospodarstw były problemem stałym, czy też wynikającym ze specyfiki lat 2022–2023. Okazuje się, że u 75% ankietowanych dochody te nie uległy zmianie lub zwiększyły się w okresie objętym badaniem, przy czym ów wzrost wskazało 45% respondentów (wykres 3.7). Wśród deklarujących spadek dochodów, większość oceniła go jako niewielki (16%).

Wykres 3.5. Struktura gospodarstw domowych wg liczby osób posiadających umowy o pracę na czas nieokreślony



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 3.6. Struktura gospodarstw domowych wg poziomu dochodów rozporządzalnych



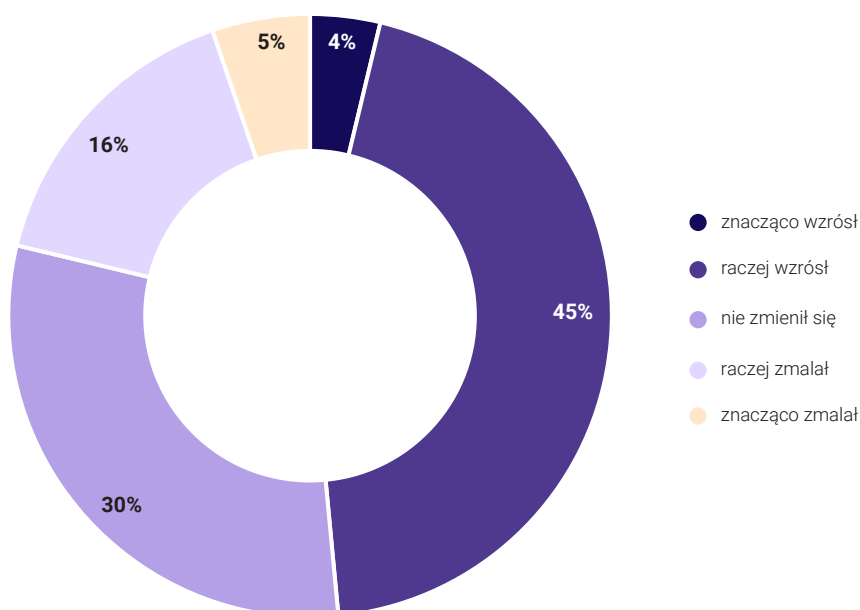
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Stabilizację lub poprawę sytuacji dochodowej przeważającej części gospodarstw domowych należy uznać za zjawisko pozytywne, jednak ze względu na wysoką inflację w latach 2022–2023, konieczne było przyjrzenie się także ich sytuacji wydatkowej (wykres 3.8). Aż 85% ankietowanych potwierdziło wzrost podstawowych wydatków (tj. na żywność, utrzymanie domu i raty kredytów), a 43% oceniło go jako duży. Odsetek gospodarstw twierdzących, iż ich wydatki w badanym okresie

zmały, był marginalny i stanowił zaledwie 4% badanej zbiorowości.

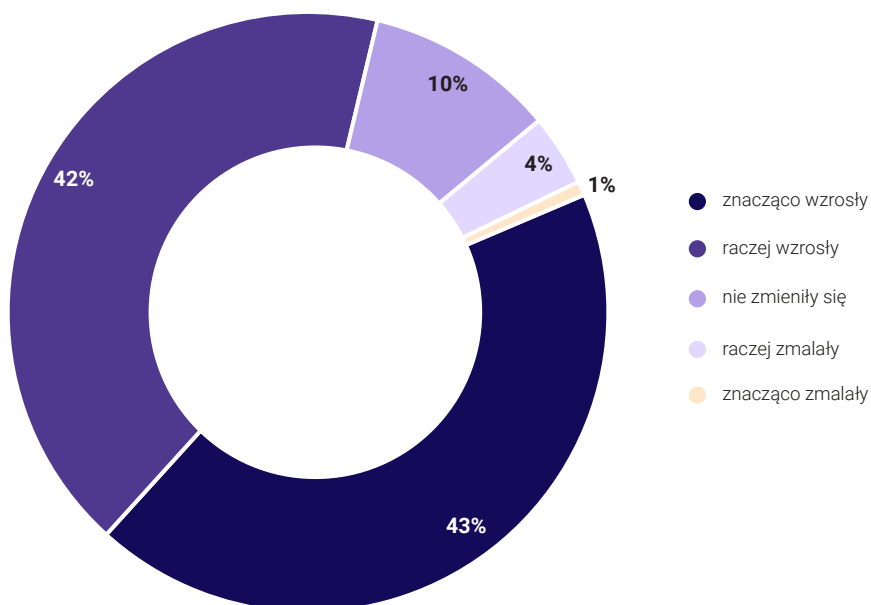
Ponieważ poziom ponoszonych wydatków jest wyznacznikiem zdolności do zaspokajania podstawowych potrzeb gospodarstw, badaniu poddano ich poziom w przeliczeniu na osobę, odnosząc go przy tym do przeciętnego poziomu wydatków w całej populacji gospodarstw domowych w Polsce. Według danych GUS, w 2022 roku kształtował się on na

Wykres 3.7. Struktura gospodarstw domowych sytuacji dochodowej w latach 2022–2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 3.8. Struktura gospodarstw domowych wg sytuacji wydatkowej w latach 2022–2023



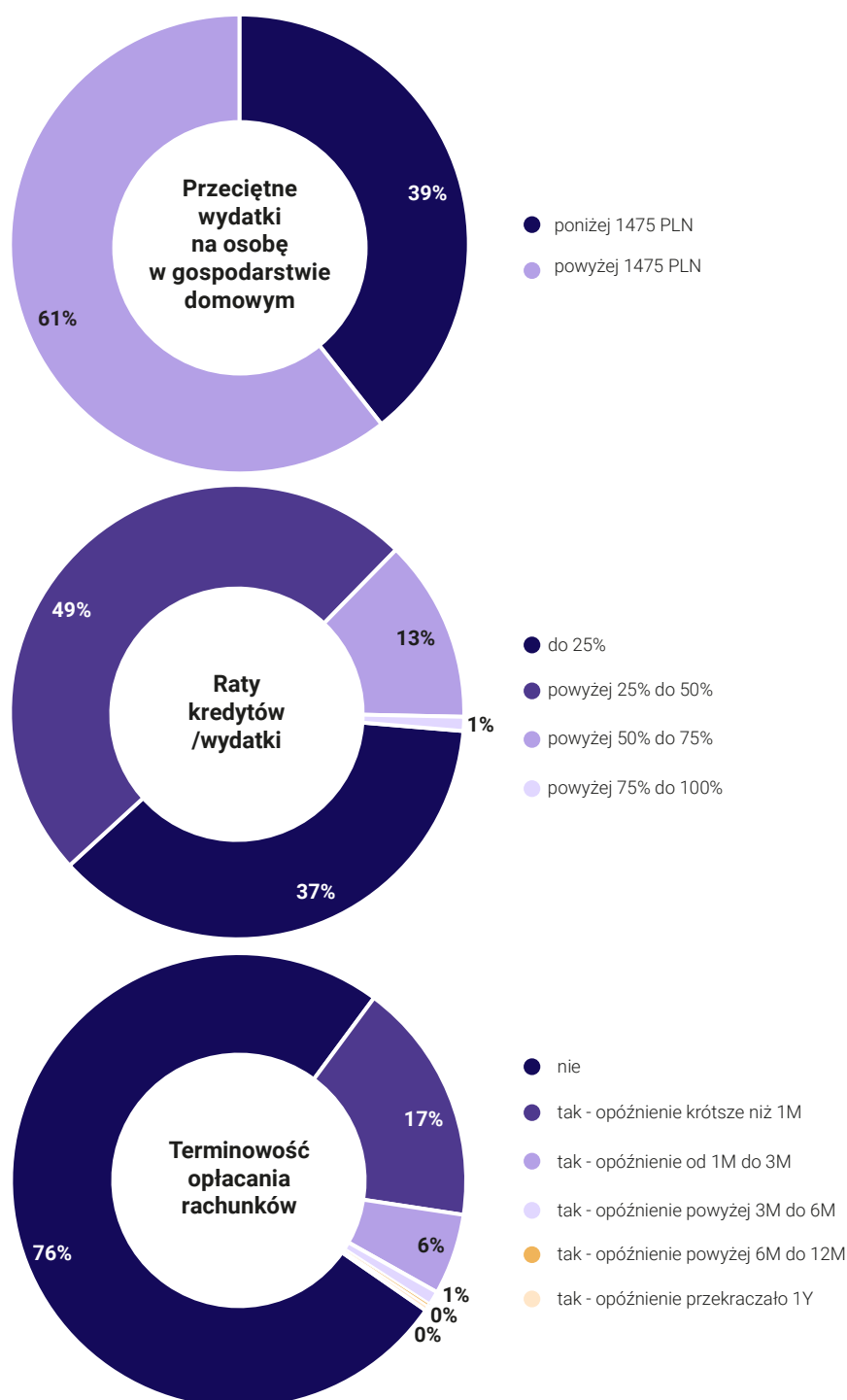
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.



poziomie 1475 złotych (GUS, 2023). Należy zauważyć, że aż 40% ankietowanych wydatkowało mniej niż przeciętne gospodarstwo w Polsce (wykres 3.9). Co ważne, u prawie połowy ankietowanych ogół spłacanych rat kredytów i pożyczek stanowił co najmniej 75% ich stałych wydatków. Sygnalizuje to, iż ich podstawowe potrzeby mogły nie być wówczas w pełni zaspokajane.

Biorąc pod uwagę zróżnicowaną sytuację dochodowo-wydatkową badanej zbiorowości należy podkreślić, że 76% gospodarstw nie wykazywało w latach 2022–2023 problemów z terminowym opłacaniem podstawowych, stałych rachunków, np. za media i utrzymanie mieszkania. Warto jednak zauważyć, że blisko co piąte opłacało je z opóźnieniem do jednego miesiąca, zaś u 7% opóźnienie to było dłuższe.

Wykres 3.9. Sytuacja wydatkowa gospodarstw domowych w latach 2022–2023

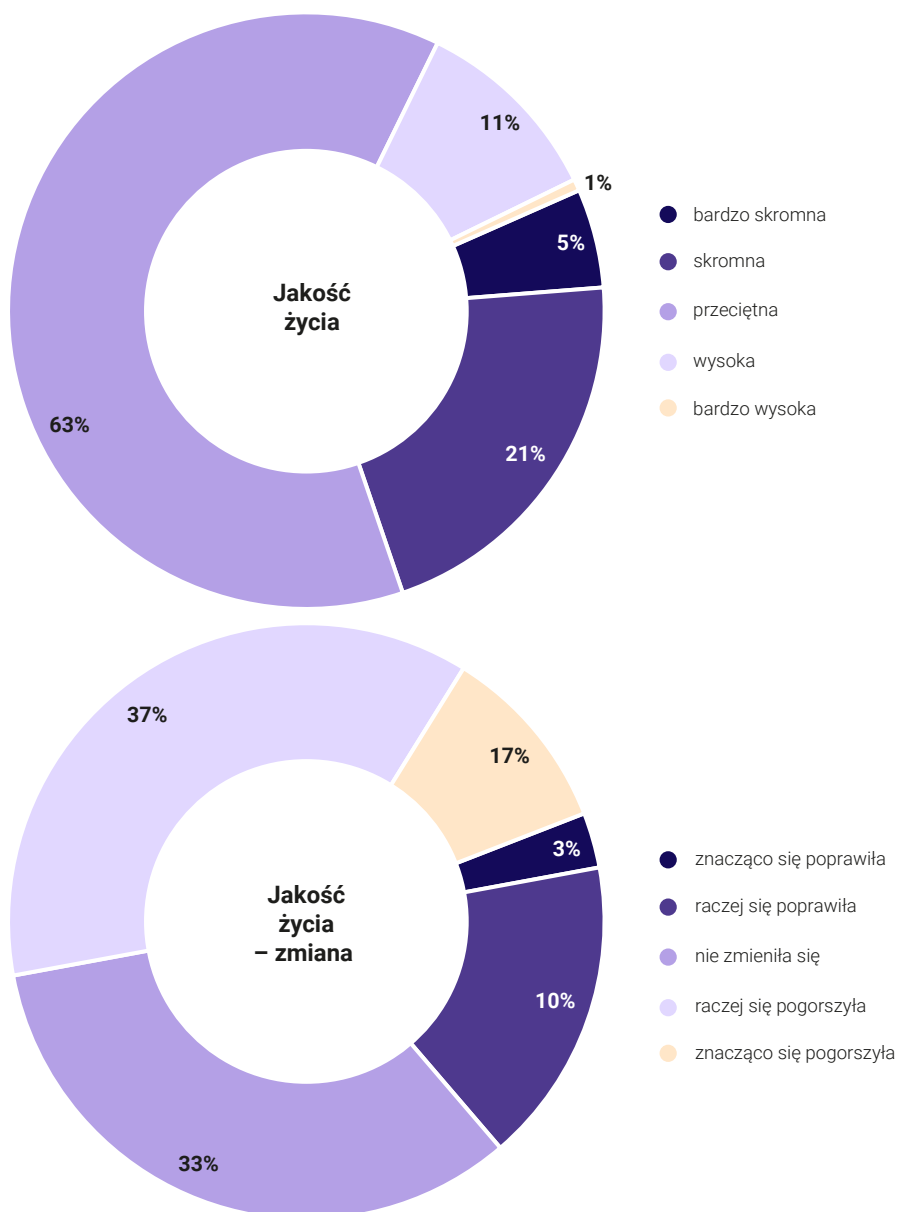


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

W powyższych warunkach, ankietowane gospodarstwa domowe najczęściej oceniały jakość swojego życia jako przeciętną (63%), a co czwarte uważało, że żyje skromnie lub bardzo skromnie (wykres 3.10). Wysoki lub bardzo wysoki komfort życia dotyczył zaledwie co dziesiątego ankietowanego.

Warto zauważyć, że warunki panujące w latach 2022–23 znalazły odzwierciedlenie w powyższych ocenach. W co drugim gospodarstwie pogorszyła się bowiem wówczas jakość życia, a jedynie 20% potwierdziło jej poprawę.

Wykres 3.10. Obecna jakość życia i jej zmiana w latach 2022–2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

4. Całkowite zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów i pożyczek

%

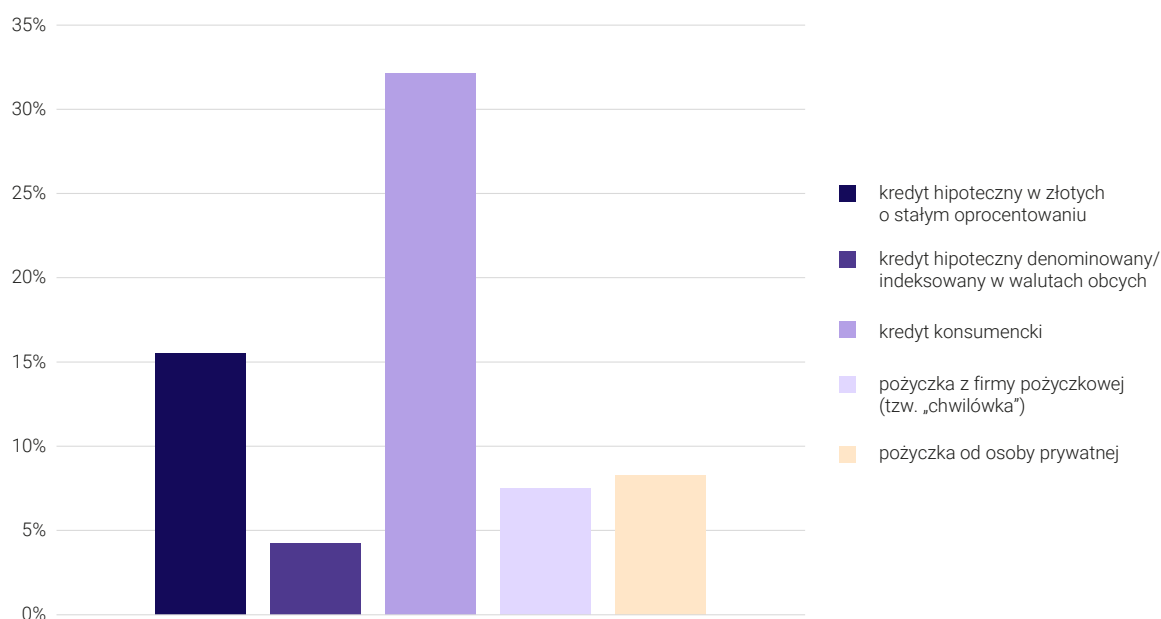


Badane gospodarstwa domowe często posiadały zobowiązania nie tylko z tytułu kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu, lecz także innych kredytów i pożyczek. Zaciągały je w bankach, innych podmiotach finansowych, a także u osób prywatnych (wykres 4.1). Gospodarstwa te najczęściej spłacały raty kredytów konsumpcyjnych (32%). Co ciekawe, 16% z nich spłacało także raty kredytów mieszkaniowych w PLN o stałym oprocentowaniu.

Blisko połowa gospodarstw domowych posiadała tylko jedno zobowiązanie z tytułu innych kredytów i pożyczek. Prawie co trzecie gospodarstwo miało natomiast zadłużenie z dwóch lub trzech takich tytułów (wykres 4.2).

Biorąc pod uwagę fakt, iż 89% ankietowanych gospodarstw domowych oceniało jakość swojego życia jako co najwyżej przeciętną, a uwarunkowania lat 2022–2023 sprzyjały utracie płynności, należało za-

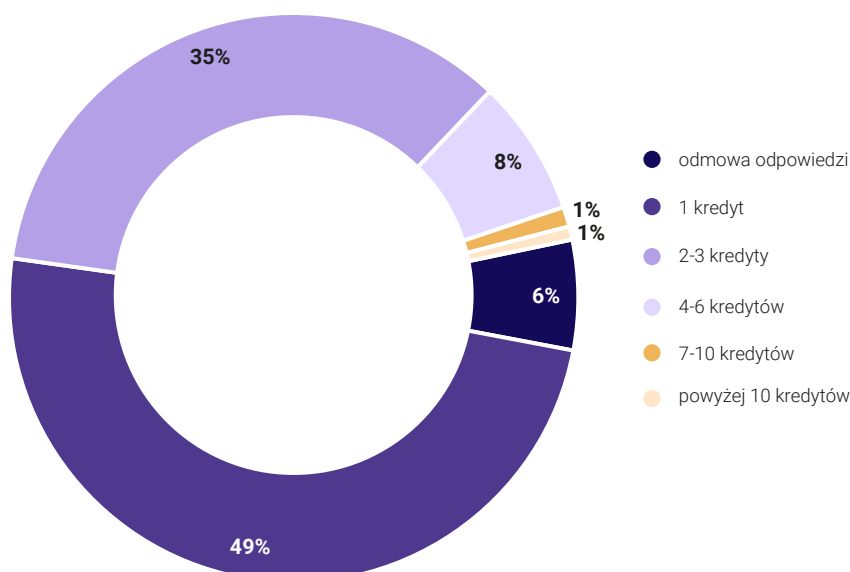
Rysunek 4.1. Inne zobowiązania gospodarstw domowych z tytułu kredytów i pożyczek



Uwaga: gospodarstwa domowe mogły mieć więcej niż po jednym kredycie/pożyczce, zatem udziały nie sumują się do 100%.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 4.2. Struktura gospodarstw domowych wg liczby innych kredytów i pożyczek do spłaty



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

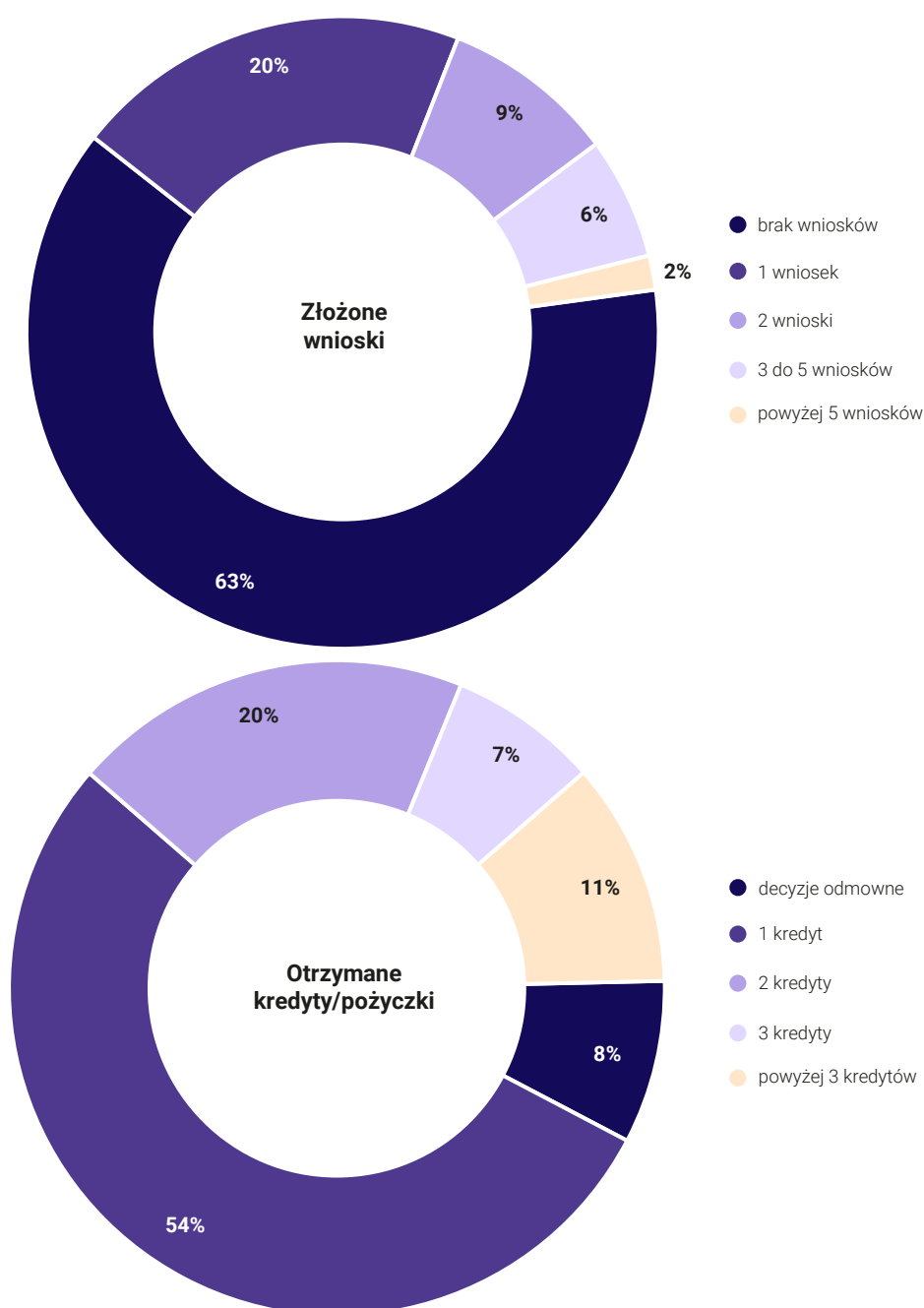


dać pytanie o ich ówczesną aktywność w zaciąganiu kredytów i pożyczek. Nowo pozyskane środki mogły bowiem służyć utrzymaniu spłacalności wcześniejszych zobowiązań, jak i zdolności do ponoszenia innych niezbędnych wydatków.

W warunkach relatywnie wysokiej inflacji i rynkowych stóp procentowych, 63% gospodarstw domowych nie była zainteresowana zaciąganiem nowych zobowią-

zań. Co piąte gospodarstwo złożyło natomiast jeden wniosek o kredyt lub pożyczkę (wykres 4.3). Łącznie 17% gospodarstw domowych złożyło więcej takich wniosków w bankach i innych instytucjach finansowych. Spośród wnioskujących, 8% otrzymało decyzje odmowne. Natomiast blisko co drugie gospodarstwo zostało zasilone jednym kredytem lub pożyczką, a co piąte dwoma. Co dziesiąty wnioskujący otrzymał w latach 2022–2023 więcej niż trzy kredyty.

Rysunek 4.3. Wnioskowanie o kredyty i pożyczki i ich otrzymywanie w latach 2022–2023

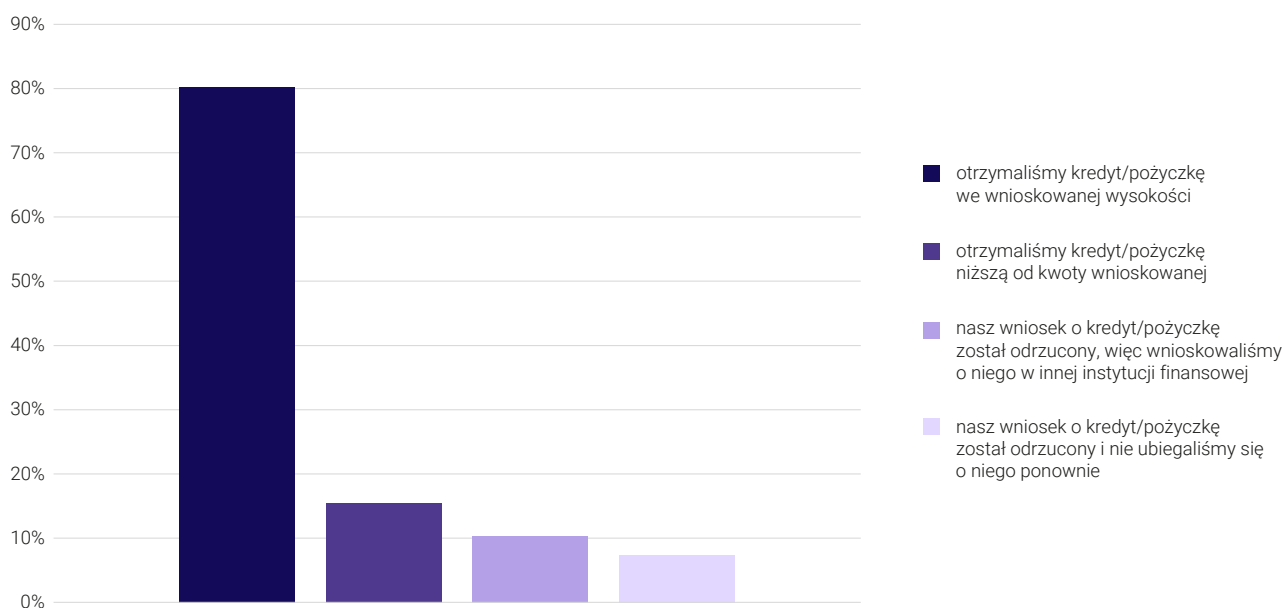


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Warto dodać, że 80% gospodarstw domowych podejmujących próbę zaciągnięcia nowych zobowiązań otrzymało co najmniej jeden kredyt lub pożyczkę we wnioskowanej wysokości. Co siódme gospodarstwo doświadczyło natomiast sytuacji, w której zadłużenie było możliwe, ale w niższej kwocie. Należy podkreślić, że co dziesiąte gospodarstwo doświadczyło odmowy kredytu lub pożyczki, co determinowało je do poszukiwania ich w innych podmiotach.

Warto podkreślić, że uwarunkowania lat 2022-2023 nie pozostawały bez wpływu na ogólną wysokość rat kredytów i pożyczek spłacanych przez gospodarstwa domowe (wykres 4.5). Blisko 80% ankietowanych potwierdziło wzrost owych obciążeń, w tym 42% oceniło go jako znaczący. Pozostałe odpowiedzi respondentów (tzn. brak zmian lub spadek obciążeń) można tłumaczyć przede wszystkim ich częściową spłatą, jak również posiadaniem zobowiązań o stałym oprocentowaniu.

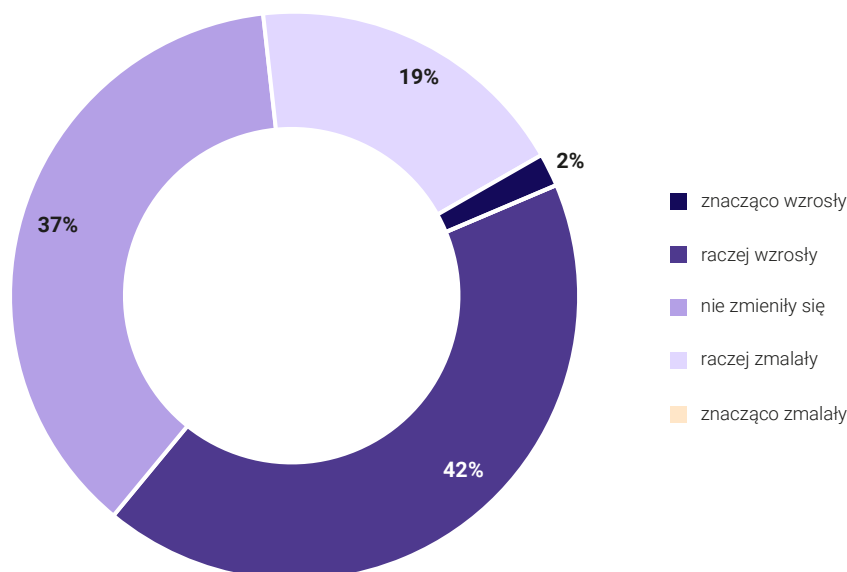
Wykres 4.4. Efekty wnioskowania o kredyty i pożyczki przez gospodarstwa domowe w latach 2022–2023



Uwaga: pytanie wielokrotnego wyboru, udziały nie sumują się do 100%.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Rysunek 4.5. Wysokość rat kredytów i pożyczek ogółem, spłacanych przez gospodarstwa domowe w latach 2022–2023



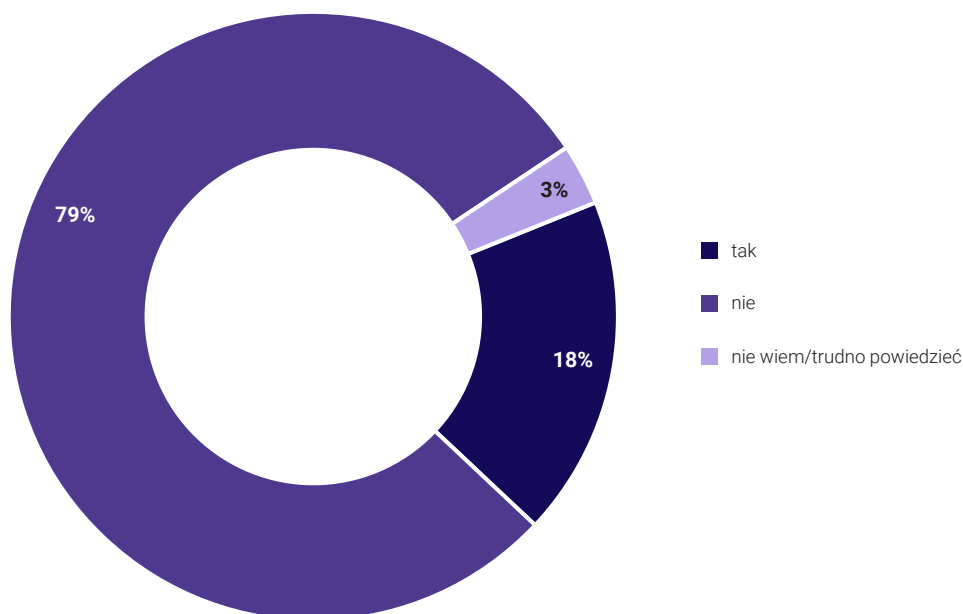
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.



Pomimo wzrostu obciążeń z tytułu rat kredytów i pożyczek, u większości gospodarstw domowych nie wystąpiły problemy z terminową ich spłatą. Za-

ledwie co piąte gospodarstwo raportowało bowiem taką sytuację (wykres 4.6).

Rysunek 4.6. Struktura gospodarstw domowych wg terminowości spłacania rat kredytów i pożyczek w latach 2022–2023



Uwaga: tak – terminowa spłata kredytu; nie – nieterminowa spłata kredytu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

5. Kredyty mieszkaniowe w PLN o zmiennym oprocentowaniu w gospodarstwach domowych





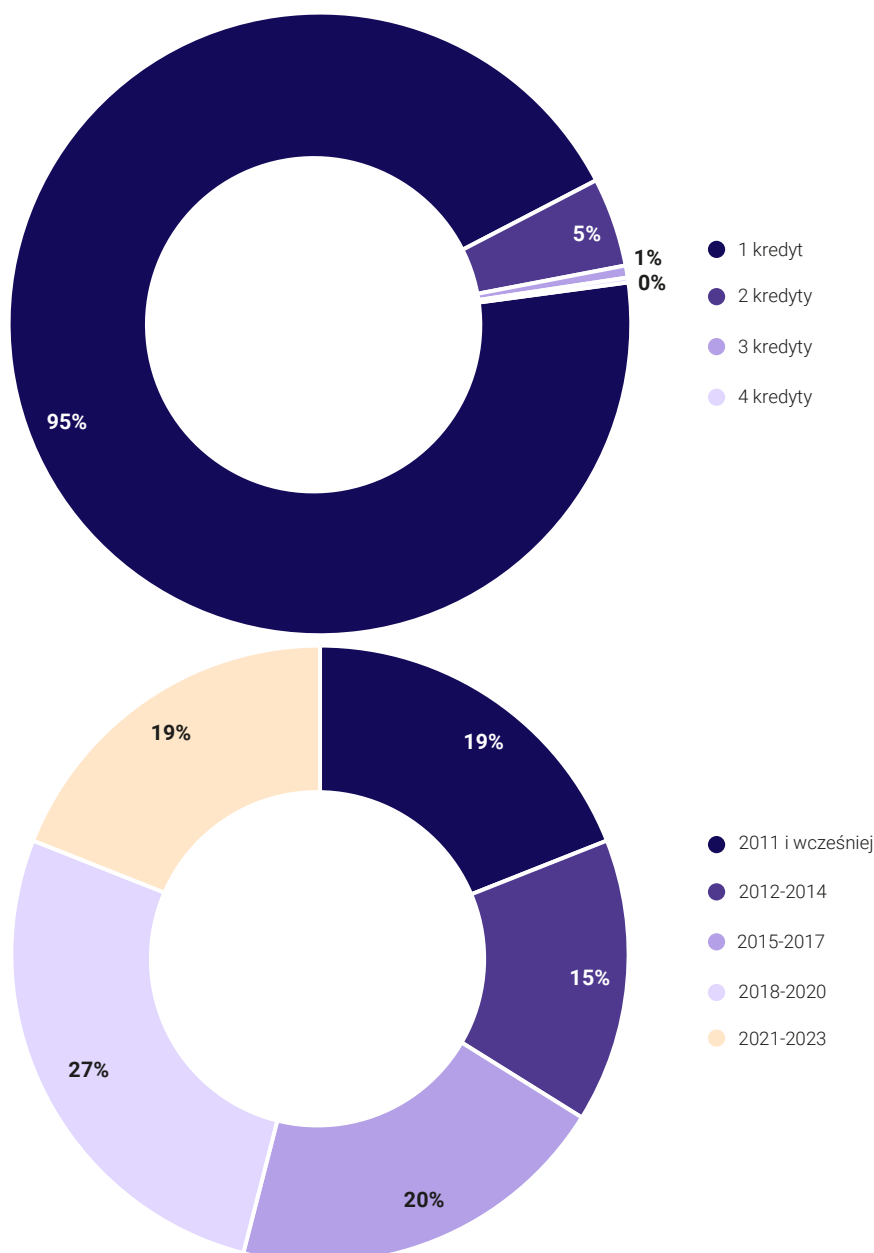
Ze względu na cel niniejszego raportu, uwagę skierowano wyłącznie na zobowiązania gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu. Przeważająca część ankietowanych (95%) miała do spłaty jeden taki kredyt (wykres 5.1). Gospodarstwa mające ich więcej, stanowiły zaledwie 5% ogółu badanych.

Najwięcej gospodarstw domowych (27%) zaciągnęło owe kredyty w latach 2018–2020, a zatem w okresie historycznie najniższych rynkowych stóp procentowych. Co piąte zdecydowało się na

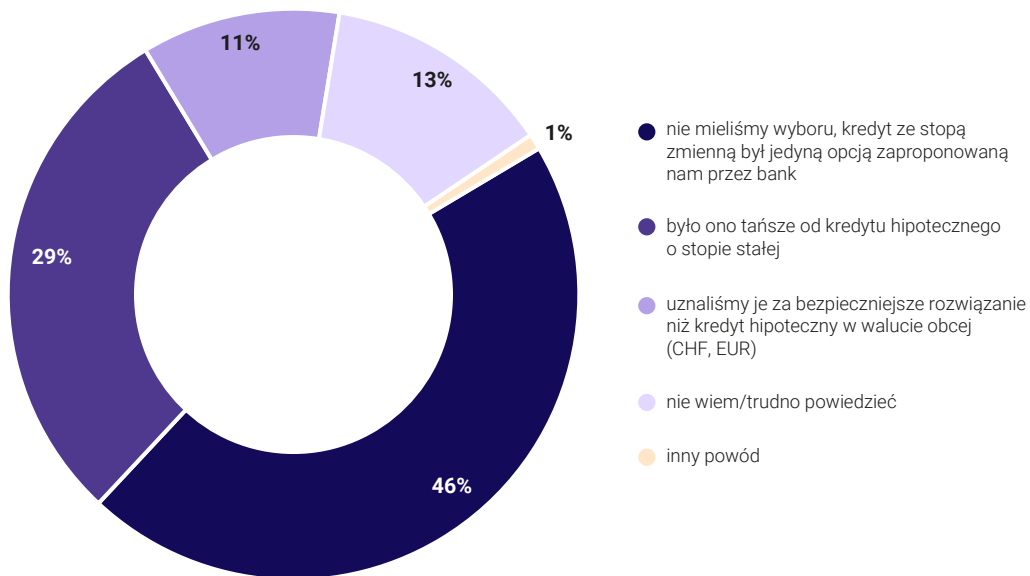
taki kredyt po 2020 roku. Także co piąte gospodarstwo podpisało umowę kredytową w latach 2015–2017. Podobny odsetek zaciągnął kredyty przed 2012 rokiem.

Szczegółowe wyniki analizy pozwoliły stwierdzić, że w co czwartym gospodarstwie domowym zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych nie przekraczało 20% wartości rynkowej nieruchomości, która stanowiła zabezpieczenie. Z kolei w co piątym, relacja zadłużenia do wartości nieruchomości kształtowała się na poziomie co najmniej 60%.

Wykres. Liczba kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu oraz rok ich zaciągnięcia



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

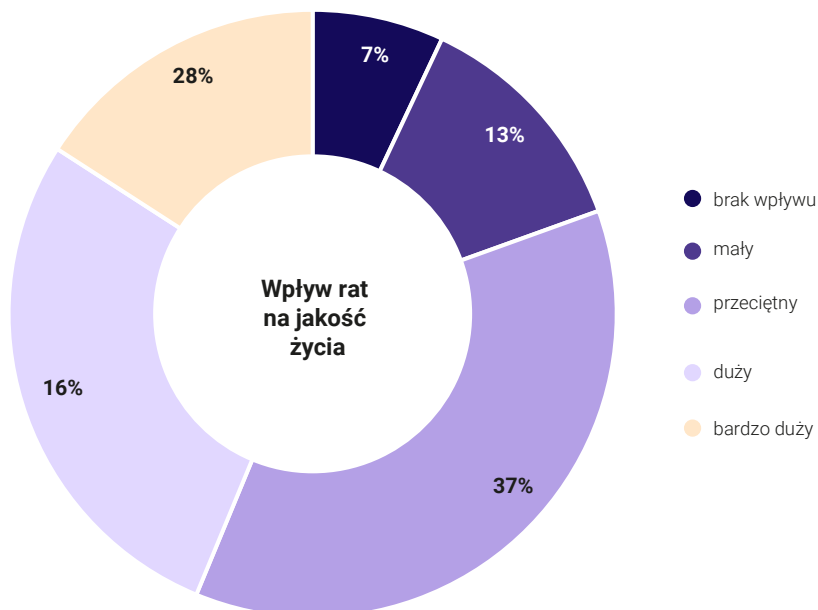
**Wykres 5.2.** Powody zaciągania kredytów mieszkaniowych ze zmienną stopą procentową

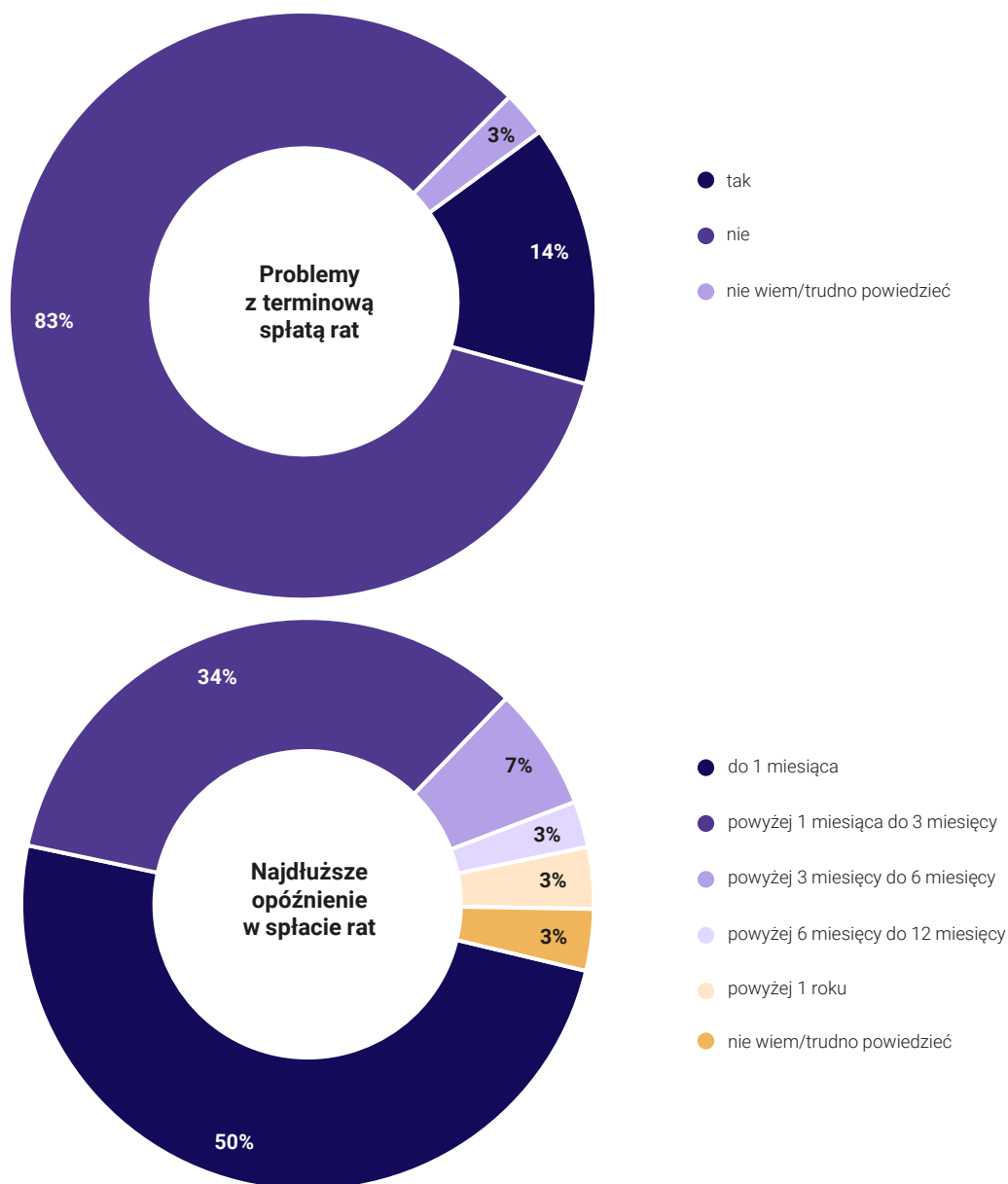
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Jak wyjaśniono powyżej, analizowane kredyty zaciągano w różnych okresach, a zatem różne czynniki mogły przesądzić o tym, która z ofert kredytowych została wybrana przez gospodarstwo domowe (wykres 5.2). Prawie połowa badanych wskazała, iż w momencie decydowania się na kredyt mieszkaniowy w PLN o zmiennym oprocentowaniu *de facto* nie miała wyboru rodzaju stopy procentowej. Co trzecie gospodarstwo decydowało się na zmienne a nie

stałe oprocentowanie, ze względu na wysokość pierwszej raty. Co dziesiąty ankietowany potwierdził, że mając wybór pomiędzy kredytem mieszkaniowym w CHF a PLN wybrał ten drugi, uznając go za bezpieczniejszy.

Należy podkreślić, że dla większości gospodarstw, obecnie spłacane raty kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu nie pozostają bez

Wykres 5.3. Ocena wpływu poziomu rat kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu na jakość życia oraz ich spłacalność



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

negatywnego wpływu na jakość ich życia (wykres 5.3). Prawie połowa ankietowanych oceniła ów wpływ jako co najmniej duży, a jedynie 13% określiło go jako mały.

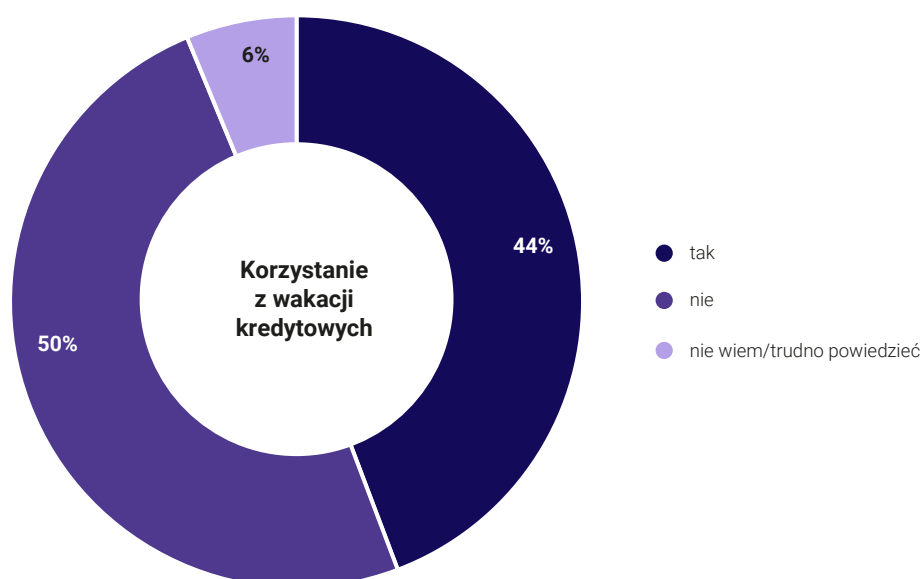
Co ważne, w latach 2022-2023, u 14% gospodarstw pojawiły się problemy ze spłatą rat tych kredytów. Wśród niespłacających terminowo przeważało opóźnienie do jednego miesiąca (50%), lecz aż 34% z nich spóźniało się ze spłatą rat przez okres do trzech miesięcy.

Ze względu na negatywny wpływ zwiększonych rat kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu na jakość życia zaobserwowany u 93%

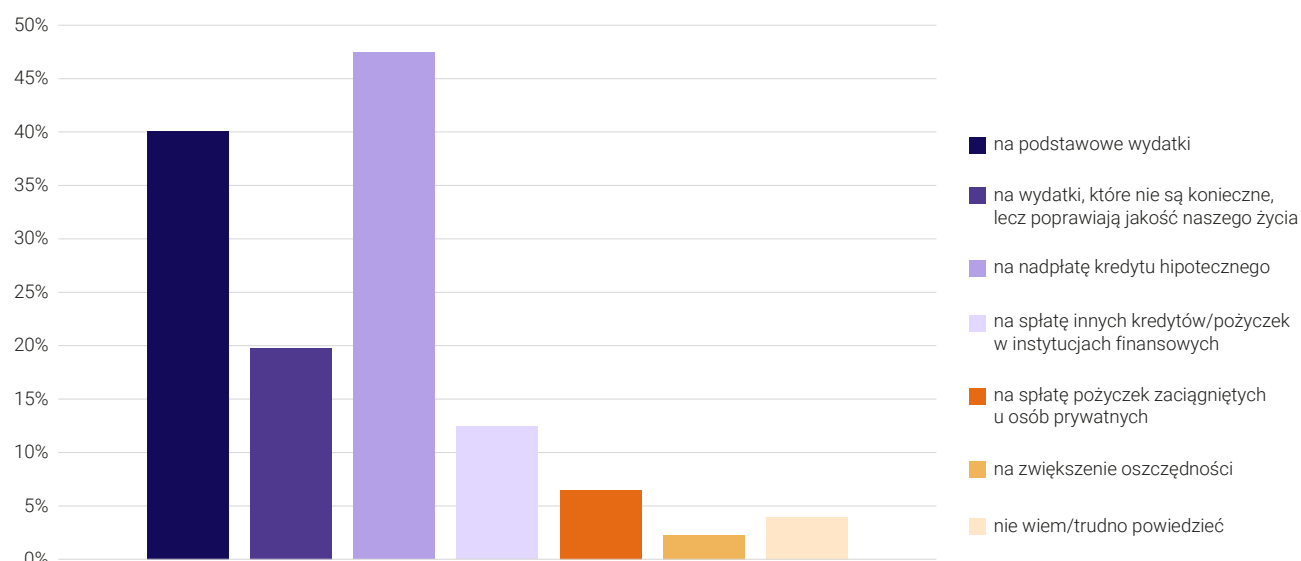
ankietowanych, należało zadać pytanie o podejście gospodarstw domowych do ustawowych wakacji kredytowych w latach 2022–2023. Blisko połowa z nich potwierdziła, że jest lub planuje być beneficjentem owych wakacji (wykres 5.4).

W przypadku korzystających z wakacji kredytowych, środki pieniężne uwalniane z rat kredytów najczęściej wydawkowano na ich nadpłatę (47%), a także na podstawowe wydatki (40%). Uwagę zwróciło przy tym 12% beneficjentów, którzy potwierdzili, iż przeznaczali je na zaspokajanie potrzeb, które nie należały do pilnych. Ponadto, 4% beneficjentów nie potrafiło wskazać na co zostały one wydawkowane.

Wykres 5.4. Korzystanie z wakacji kredytowych i wydatkowanie środków z niezapłaconych rat w latach 2022–2023



Przeznaczenie środków z niezapłaconych rat*



* Uwaga: pytanie wielokrotnego wyboru, udziały nie sumują się do 100%.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

6. Obciążenia z tytułu kredytów mieszkaniowych a sytuacja gospodarstw domowych

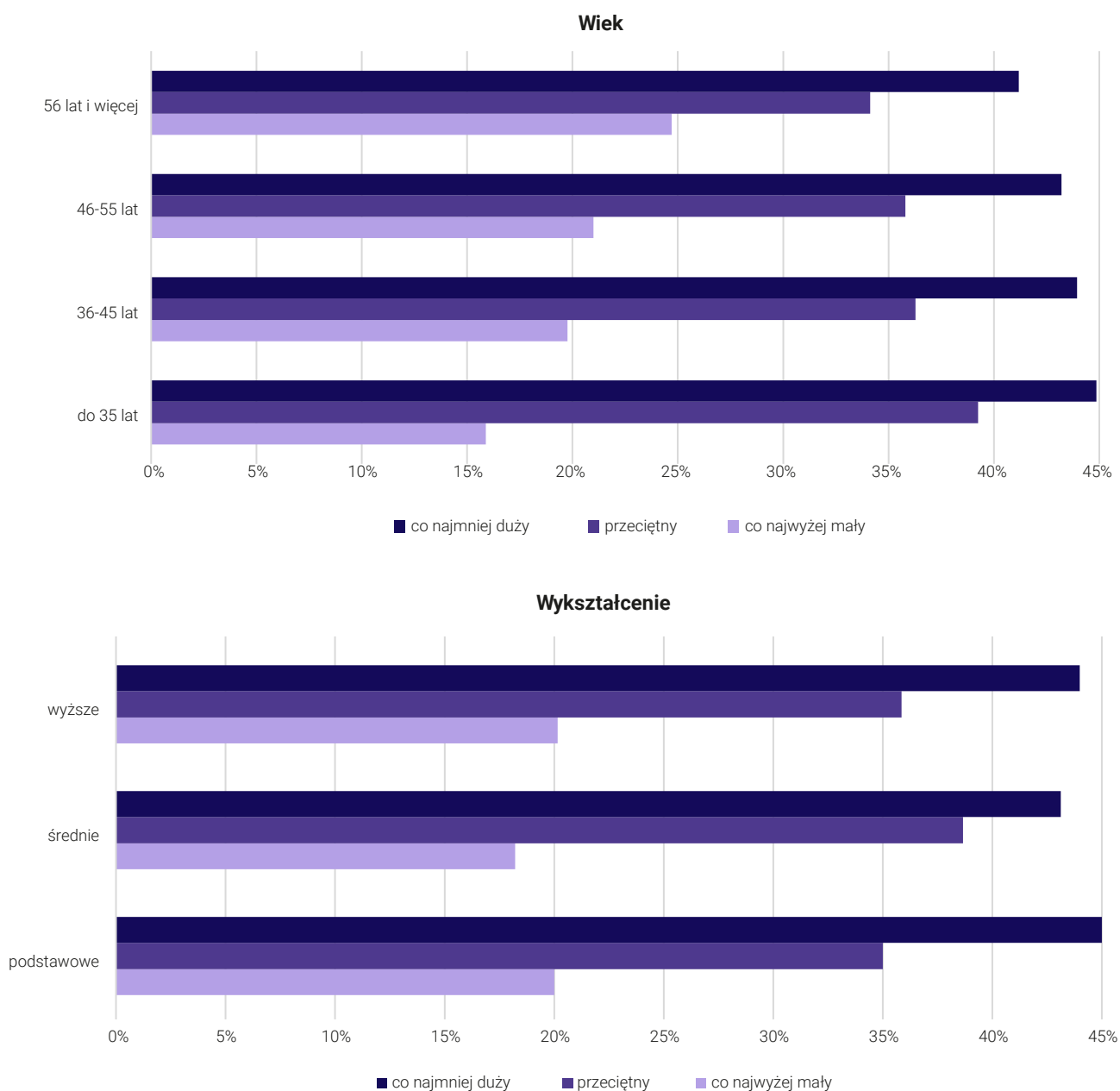


Trudne warunki lat 2022-2023, związane z wysoką stopą inflacji i poziomem rynkowych stóp procentowych, miały negatywny wpływ na jakość życia większości ankietowanych gospodarstw domowych. Jak wyjaśniono wcześniej, prawie połowa z nich (44%) oceniła ów wpływ jako co najmniej duży, a 37% jako przeciętny. Gospodarstwa domowe deklarujące małe znaczenie ówczesnych uwarunkowań dla jakości ich życia stanowiły 13% badanej zbiorowości, zaś te oceniające je jako nieistotne – zaledwie 7%. W związku z powyższym należało zadać pytanie, w których go-

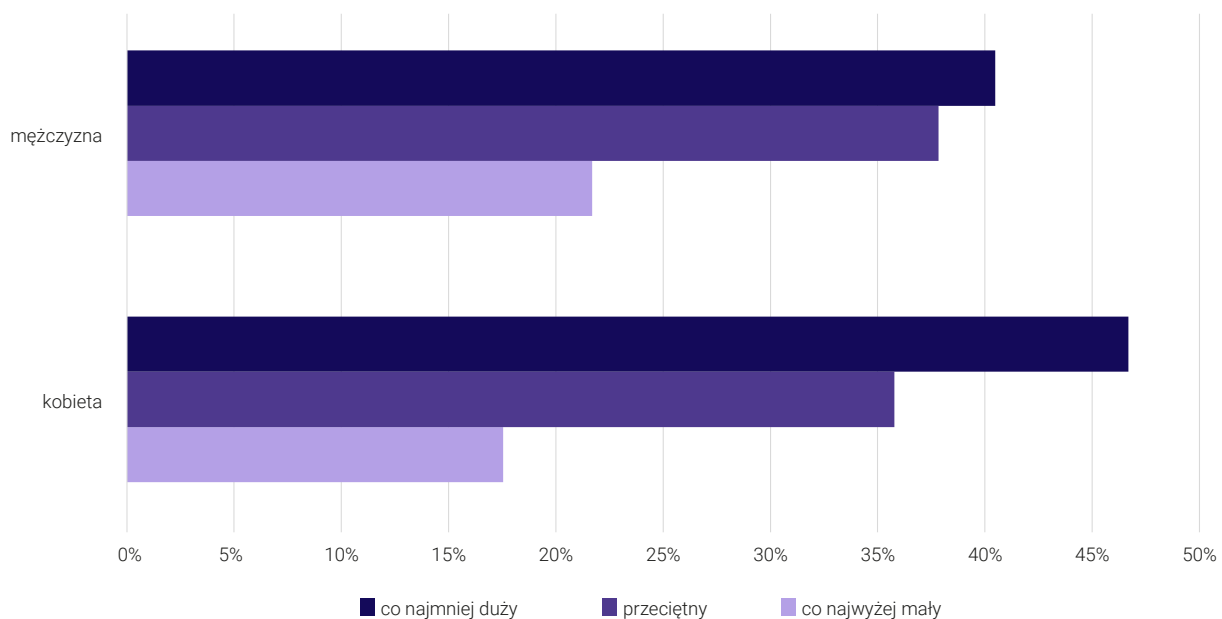
spodarstwach domowych wrażliwość na zaistniałe warunki była podwyższona.

W pierwszej kolejności uwagę skierowano na cechy respondentów, będących kredytobiorcami lub współkredytobiorcami hipotecznymi. W każdej z wyodrębnionych podgrup wiekowych prawie połowę stanowiły osoby reprezentujące gospodarstwa domowe, dla których negatywny wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia był co najmniej duży (wykres 6.1). Warto jednak zauważyć, że zaledwie co szósty respondent w wie-

Wykres 6.1. Wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia a wiek i wykształcenie respondentów



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

**Wykres 6.2.** Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a płeć respondentów*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.*

ku do 35 lat, oceniał ów wpływ jako nieistotny lub mały.

Siła oddziaływania podwyższonych rat na sytuację gospodarstw domowych była nieznacznie zróżnicowana pomiędzy podgrupami kredytobiorców z wykształceniem podstawowym, średnim oraz wyższym (wykres 6.1). W każdej z nich, blisko połowa deklarowała co najmniej duży wpływ rat kredytów na jakość ich życia, lecz najmniej osób z wykształceniem średnim (18%) oceniało go jako co najwyżej mały.

Warto dodać, że zarówno wśród gospodarstw domowych reprezentowanych przez kobiety, jak i mężczyzn najwięcej deklaracji dotyczyło co najmniej dużego wpływu rat kredytów na jakość ich życia. W grupie kobiet-kredytobiorców problem ten dotyczył jednak blisko połowy z nich, przy wyraźnie mniejszym udziale doświadczających co najwyżej małego wpływu.

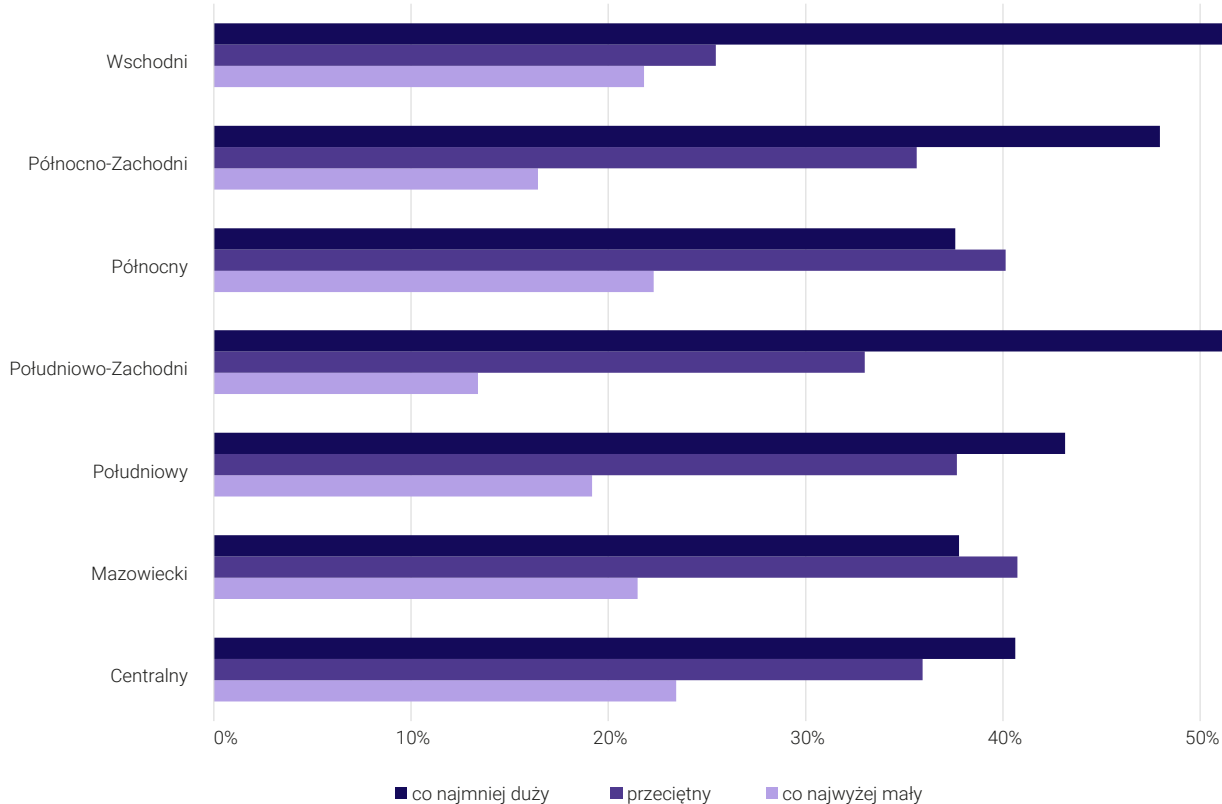
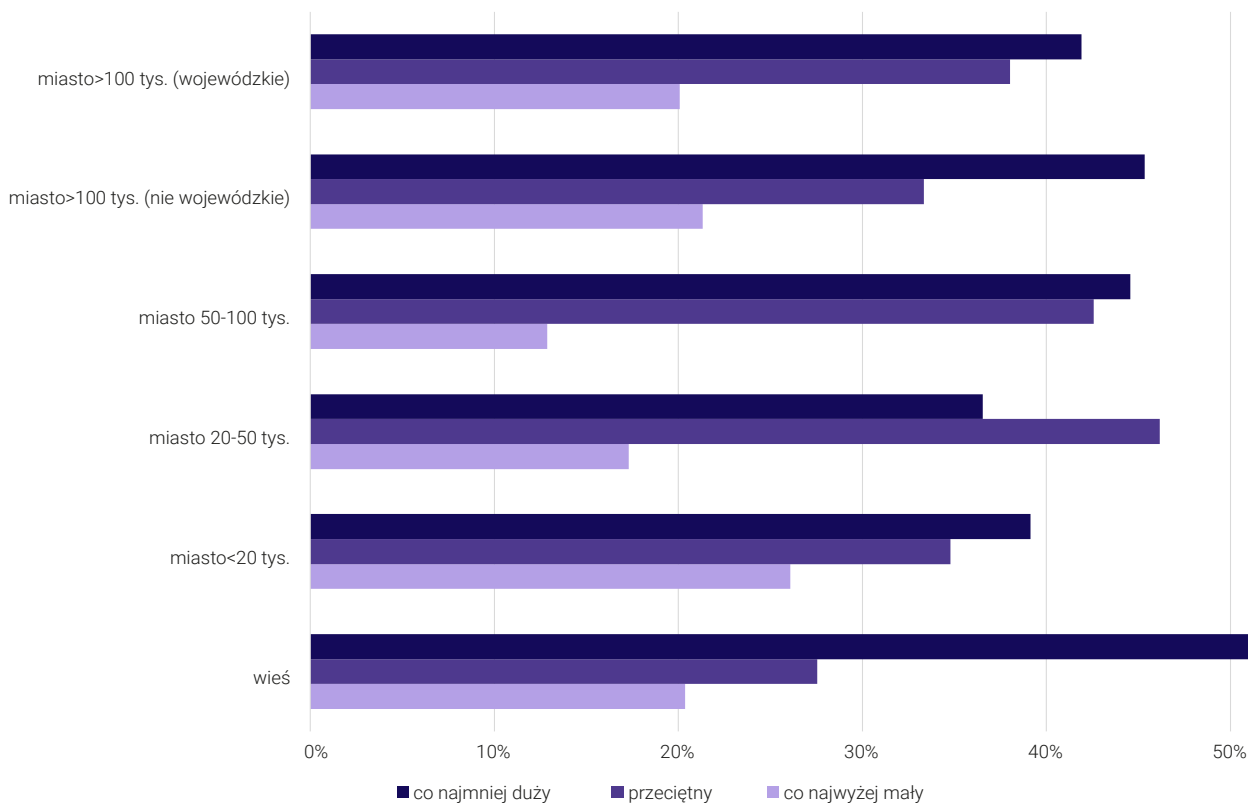
Wyraźne zróżnicowanie sytuacji gospodarstw domowych można było zaobserwować pomiędzy poszczególnymi makroregionami Polski (wykres 6.3). W Makroregionie Południowo-Zachodnim oraz Makroregionie Wschodnim przeważali bowiem kredytobiorcy z co najmniej dużym wpływem rat kredytów na jakość ich życia (odpowiednio: 54% i 53%). Warto dodać, że w pierwszym z nich, zaledwie co szósty uważał ów wpływ za co najwyżej mały. Z kolei w Makroregionie Północnym oraz Makroregionie Mazowieckim, udział

gospodarstw doświadczających co najmniej dużego wpływu rat na jakość życia wynosiły zaledwie po 38%.

Siła wpływu rat kredytów na jakość życia gospodarstw domowych okazała się także różna w zależności od zamieszkiwanej miejscowości (wykres 6.4). Uwagę zwróciła przy tym sytuacja mieszkających na terenach wiejskich, z najwyższym odsetkiem wskazań co najmniej dużego wpływu (52%). Najmniej takich gospodarstw było natomiast w małych miastach, liczących do 20 tys. mieszkańców (39%) oraz pow. 20 tys. do 50 tys. mieszkańców (37%). Z kolei wśród zamieszkujących miasta średniej wielkości (pow. 50 do 100 tys. mieszkańców) najmniej było zgłoszeń co najwyżej małego wpływu rat kredytów na jakość życia.

W dalszej kolejności uwagę zwróciło znaczenie wielkości i składu osobowego gospodarstw domowych dla analizowanego zjawiska.

W gospodarstwach domowych do czterech osób, najwięcej oceniał wpływ rat kredytowych jako co najmniej duży (od 44% do 47%). Najwyższy okazał się on w gospodarstwach dwuosobowych. Inaczej natomiast wyglądała sytuacja w podzbiorze gospodarstw pięcioosobowych i większych, w których najwięcej (39%) wskazań dotyczyło przeciętnego wpływu rat kredytów na jakość ich życia, przy aż 26% deklarujących, iż był on co najwyżej mały (wykres 6.5).

**Wykres 6.3.** Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a makroregion zamieszkania*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.***Wykres 6.4.** Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a wielkość zamieszkiwanej miejscowości*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.*



Nieco inaczej kształtował się wpływ analizowanych rat na jakość życia gospodarstw domowych z dziećmi oraz bez dzieci (wykres 6.6). Należy podkreślić, że w pierwszym przypadku, większy był odsetek deklaracji co najmniej dużego ich wpływu na jakość życia (45%). Był on przede wszystkim wysoki w gospodarstwach z jednym dzieckiem. Blisko co drugie takie gospodarstwo deklarowało, iż raty kredytów znacząco pogorszyły jakość ich życia. Natomiast najwięcej wskazań co najwyżej małego wpływu odnotowano w gospodarstwach z dwojgiem nieletnich.

Na siłę oddziaływania rosnących rat kredytów miała także wpływ liczba osób w okresie aktywności zawodowej (pow. 18 lat do 65 lat). Wyniki badania wykazały, iż wraz ze wzrostem ich liczby zmniejszał się udział gospodarstw doświadczających dużych i bardzo dużych skutków wzrostu oprocentowania, przy jednoczesnym wzroście odsetka deklarujących, iż ów skutek był co najwyżej mały (wykres 6.7).

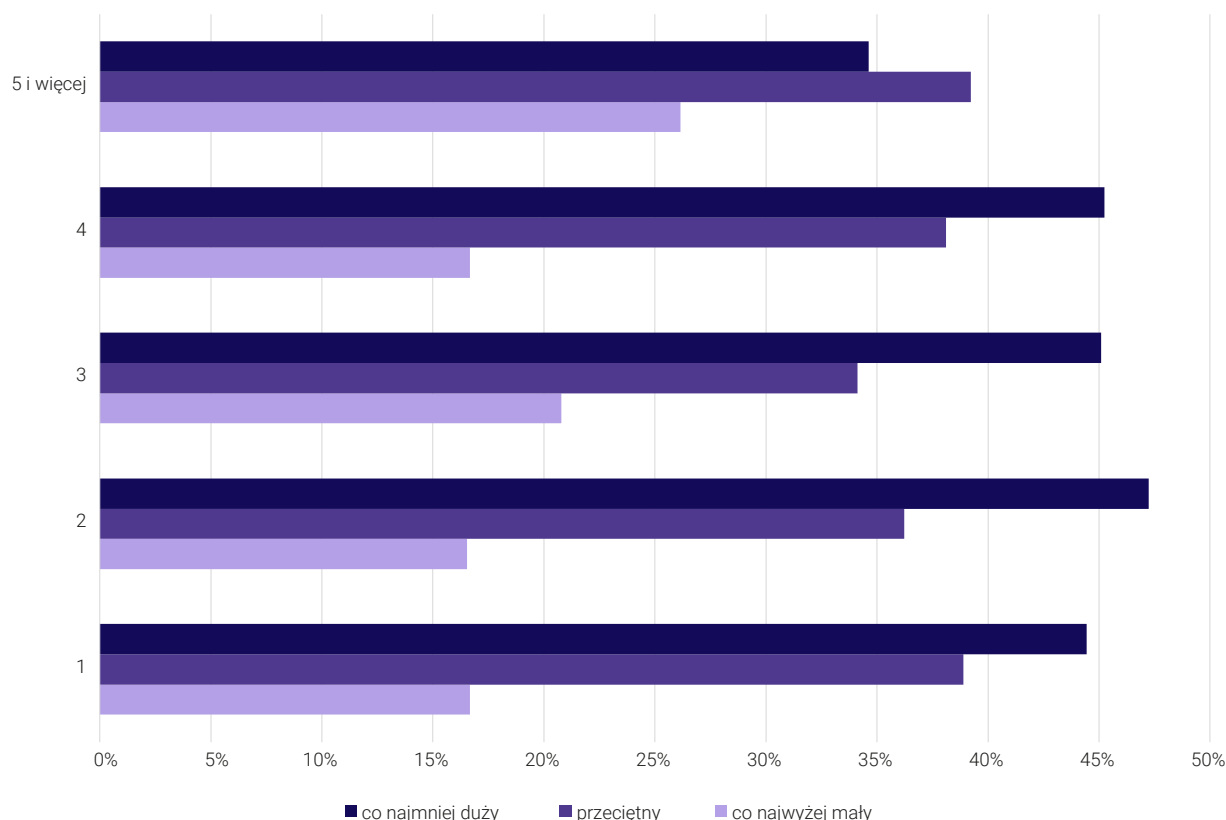
Z kolei udział osób w wieku emerytalnym w gospodarstwie domowym ograniczał siłę oddziaływania rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia (wy-

kres 6.8). W gospodarstwach mających je w swoim składzie, odsetek zgłaszających co najmniej duży wpływ owych rat wynosił 31% i był niższy niż w gospodarstwach bez takich osób aż o 14 pkt. proc. Przyczyn tej sytuacji można poszukiwać w ówczesnej polityce senioralnej rządu, związanej z waloryzacją emerytur i wypłatą dodatkowych świadczeń, ponad dwunaste w danym roku.

Analizie poddano także siłę oddziaływania rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia w kontekście źródeł dochodów gospodarstw domowych.

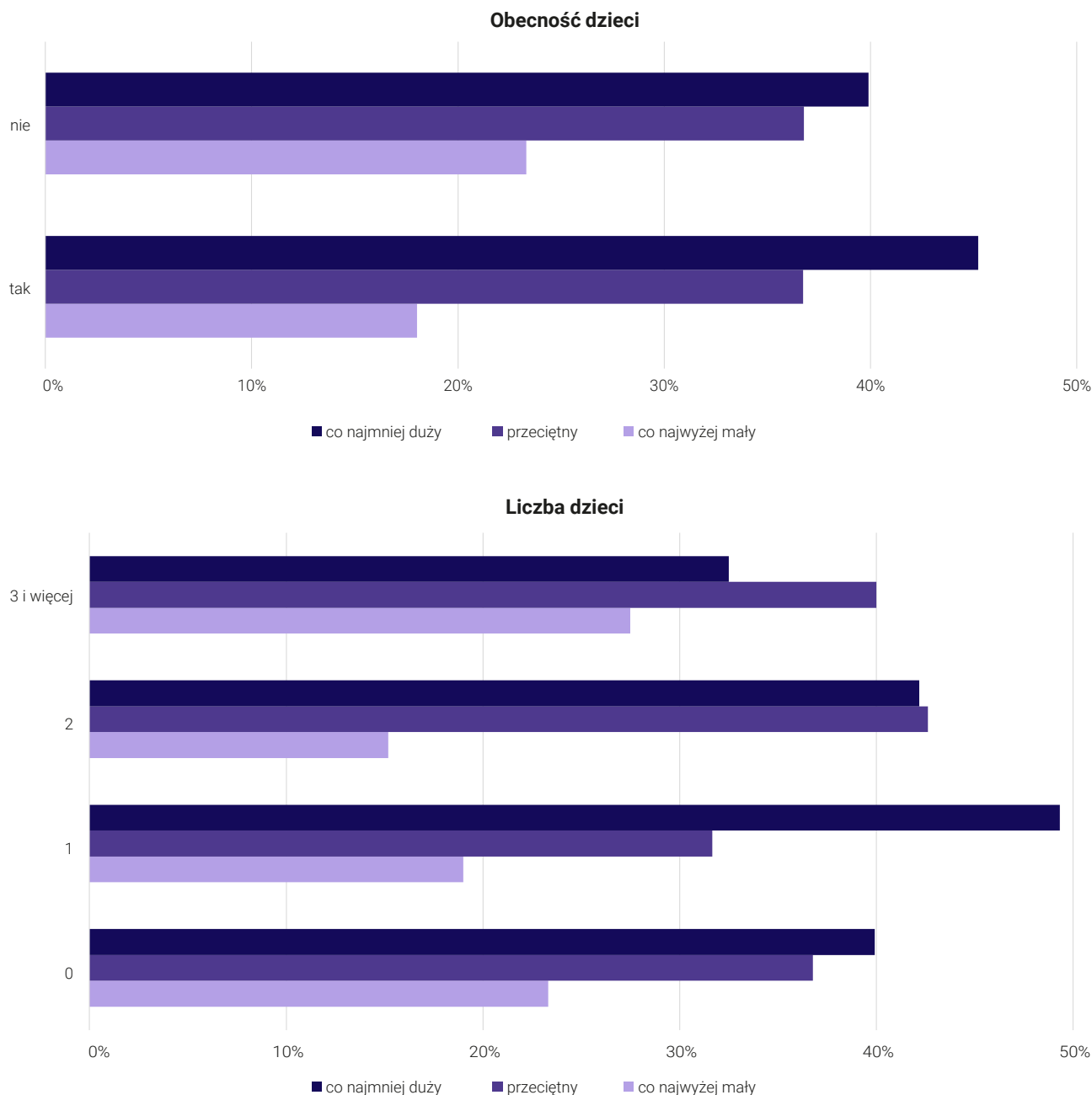
Powszechność dochodów z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony, najważniejszych z punktu widzenia zdolności kredytowej sprawiła, iż ocenie poddano wpływ rat kredytu na jakość życia w gospodarstwach o określonej liczbie osób, które je osiągały. Uwagę zwrócił szczególnie wysoki przeciętny wpływ owych rat w zbiorowości gospodarstw z co najmniej trzema takimi osobami. Z kolei najwyższy udział odnotowujących co najmniej duży wpływ rat kredytów na jakość życia wystąpił w podzbiorze gospodarstw z jedną taką osobą. Największy odsetek deklarujących, iż ów wpływ był co najwyżej mały odnotowano

Wykres 6.5. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a wielkość gospodarstwa domowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.6. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a dzieci w gospodarstwach domowych



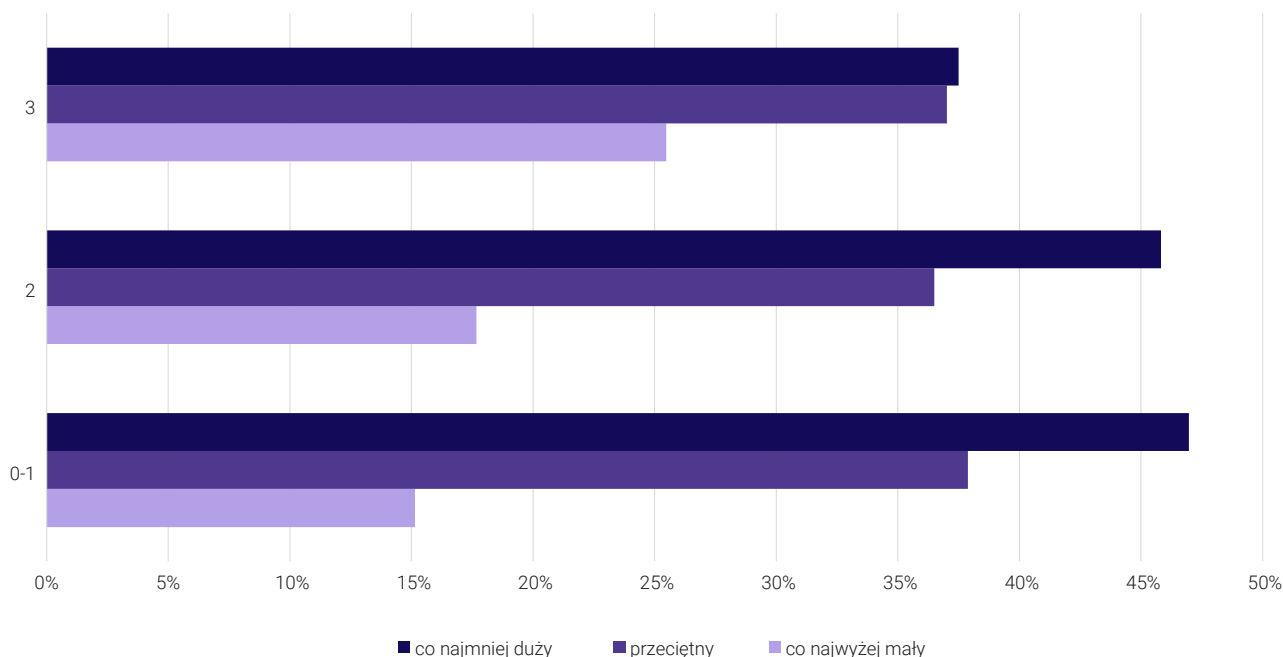
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

zaś w podzbiorze gospodarstw nie mających takich osób w swoim składzie. Tym samym, ich sytuację w latach 2022–2023 warunkowały inne rodzaje dochodów.

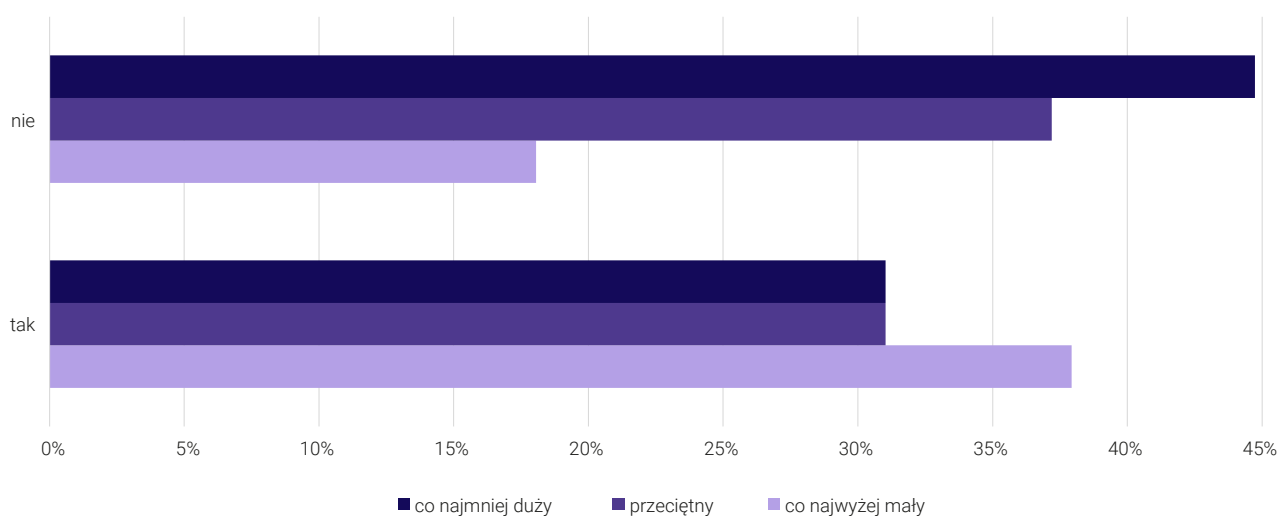
W podobny sposób analizie poddano problem wpływu rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia gospodarstw o określonej liczbie osób osiągających dochody z pracy świadczonej przez czas określony (rysunek 6.10). Okazuje się, iż w analizowanym

okresie ten rodzaj dochodów stanowił ważną pozycję w budżetach gospodarstw domowych, bowiem wraz ze wzrostem liczby osiągających je osób mała odsetek uważających raty kredytów jako znacząco pogarszające jakość życia i zwiększał się udział tych, deklarujących co najwyżej niewielkie ich znaczenie.

Z kolei obecność osób osiągających dochody z działalności gospodarczej znajdowała odzwierciedlenie

**Wykres 6.7.** Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a osoby w wieku aktywności zawodowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.8. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a obecność seniorów w gospodarstwach domowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

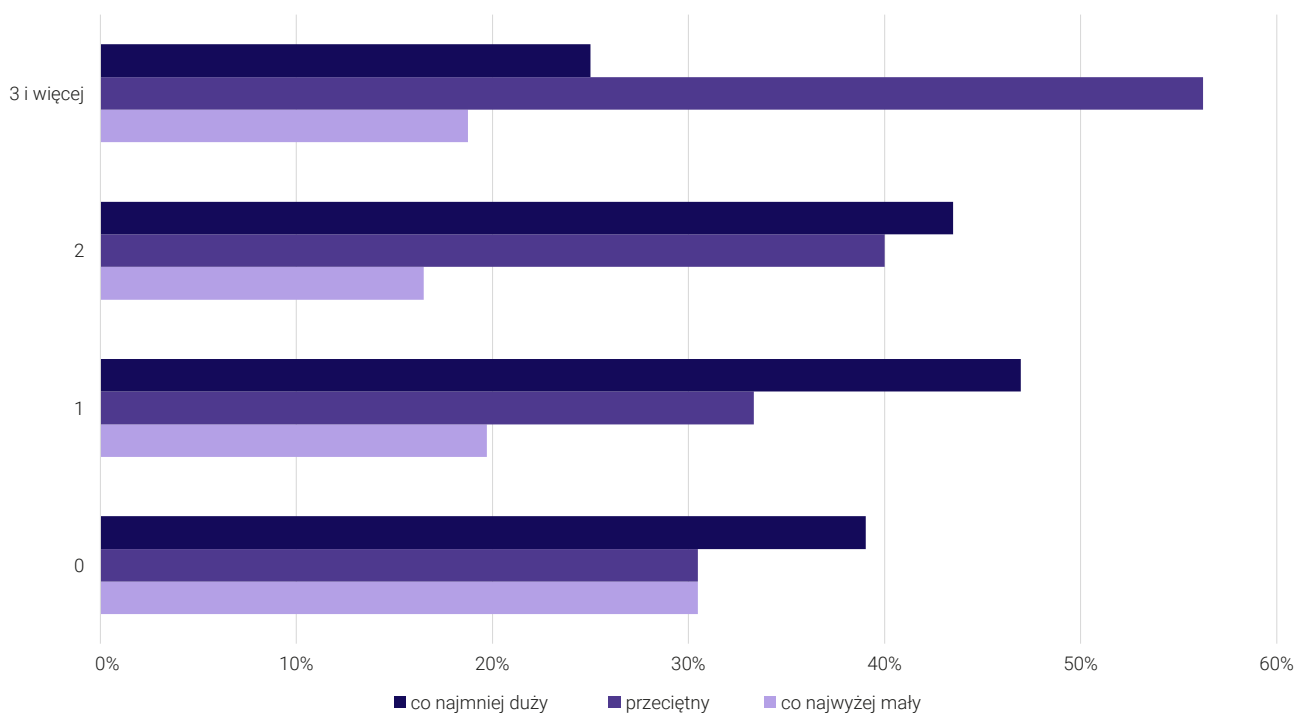
zarówno w większym odsetku oceniających wpływ rat kredytów na jakość życia jako co najmniej duży, jak i co najwyżej mały (wykres 6.11). Nie można zatem jednoznacznie ocenić ich wpływu na stopień uciążliwości spłacanych rat.

Także w przypadku gospodarstw z osobami osiągającymi dochody z tytułu umów zlecenia i umów o dzieło można dostrzec zarówno większy odsetek deklarujących zarówno znaczną, jak i co najwyżej małą siłę oddziaływania rat kredytów na jakość życia.

Co ciekawe, obecność osób z prawem do emerytur w gospodarstwach domowych sprawiała, że odsetek odczuwających znaczną uciążliwość rosnących rat kredytowych był mniejszy, przy jednocześnie większym odsetku oceniających wpływ owych rat na jakość życia jako co najwyżej mały (wykres 6.13). Jak wspomniano powyżej, sytuację tę można tłumaczyć stabilnością dochodów z tytułu emerytur w trudnych okresach, jak również polityką rządu, prowadzącą do konsekwentnego zwiększania ich poziomu poprzez rewaloryzację i dodatkowe świadczenia.

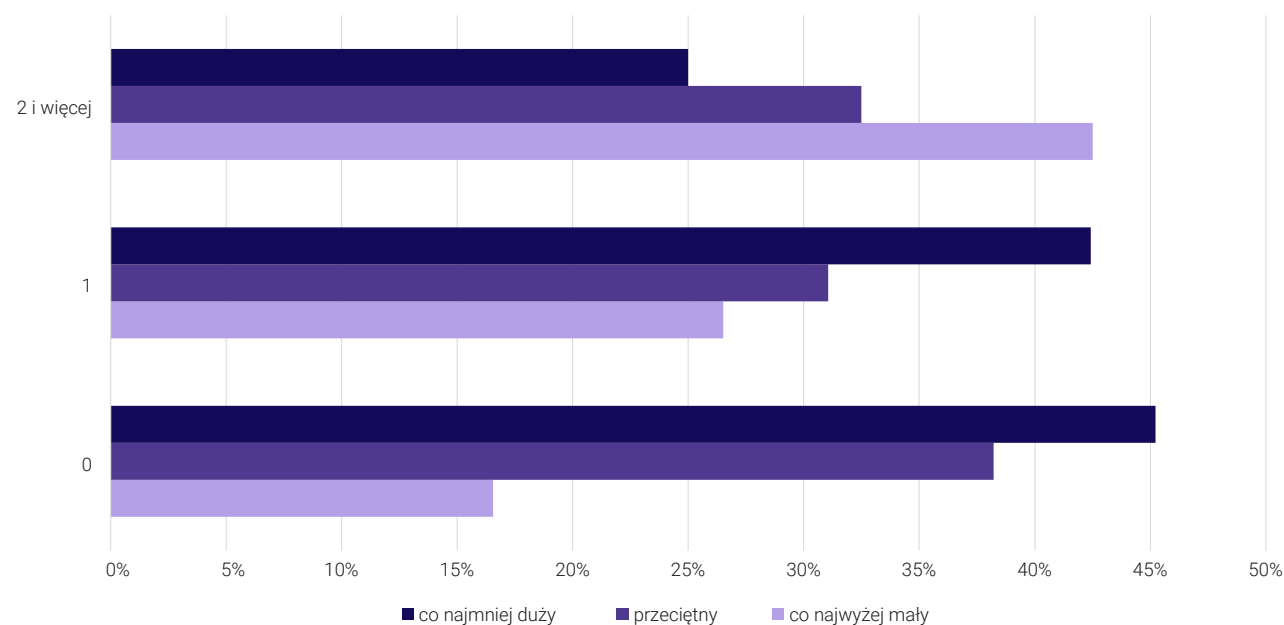


Wykres 6.9. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a liczba osób osiągających dochody z pracy na czas nie-
określony



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.10. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a liczba osób osiągających dochody z pracy na czas
określony



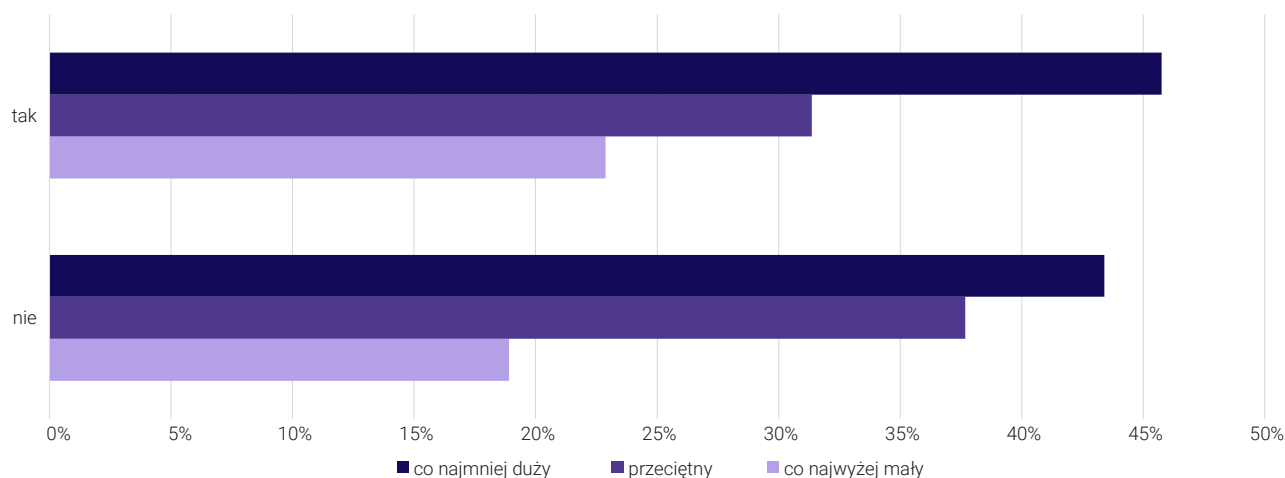
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Powyższe wyniki potwierdziły, iż niektóre z cech respondentów i ich gospodarstw domowych miały znaczenie dla skali negatywnego wpływu rosnących rat kredytów mieszkaniowych na jakość ich życia.

W dalszej części analizy warto zatem odnieść się do kwestii spłacalności rosnących rat kredytowych w podzbiorach gospodarstw domowych o odmiennych doświadczeniach związanych z ich uciążliwością. Wśród deklarujących co najmniej duży wpływ

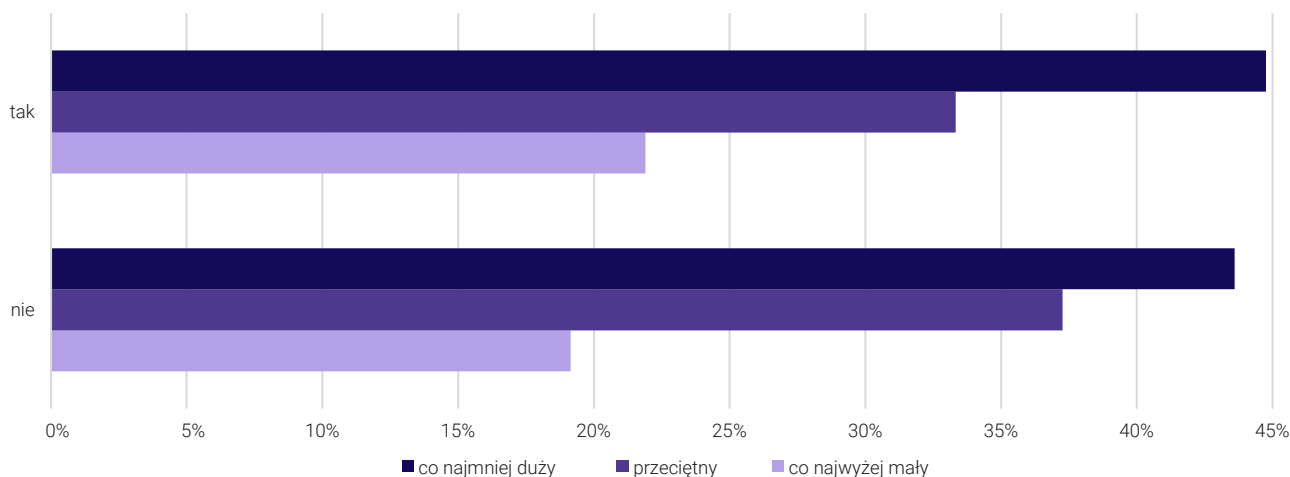


Wykres 6.11. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a obecność osób osiągających dochody z działalności gospodarczej innej niż rolnicza



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

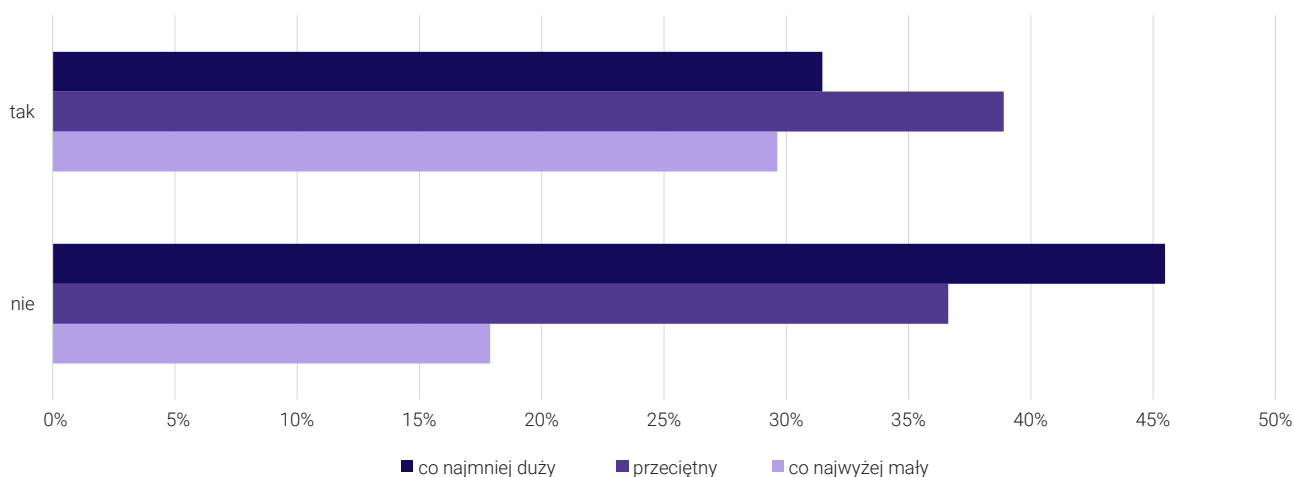
Wykres 6.12. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a obecność osób osiągających dochody z umów cywilno-prawnych



Uwaga: tak – gospodarstwo domowe osiągało dochody z umów cywilno-prawnych; nie – gospodarstwo domowe nie osiągało dochodów z umów cywilno-prawnych.

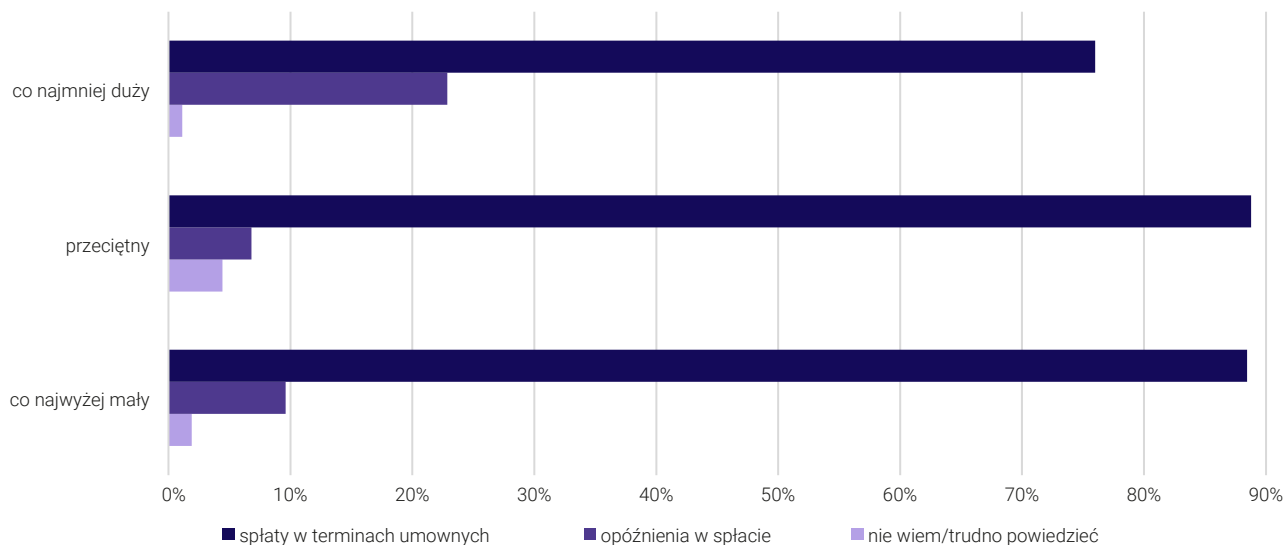
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.13. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a obecność osób osiągających dochody z tytułu emerytur



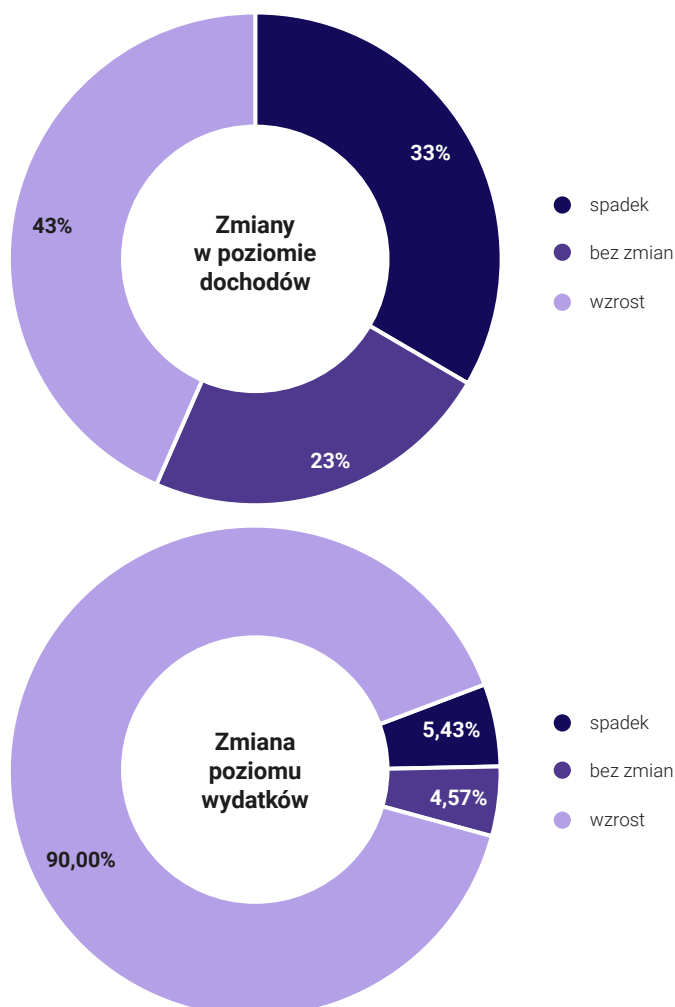
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.14. Wpływ rat kredytów na jakość życia gospodarstw a terminowość ich spłaty w gospodarstwach domowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.15. Sytuacja dochodowo-wydatkowa gospodarstw domowych oceniających wpływ rat kredytowych na jakość życia jako co najmniej duży



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.



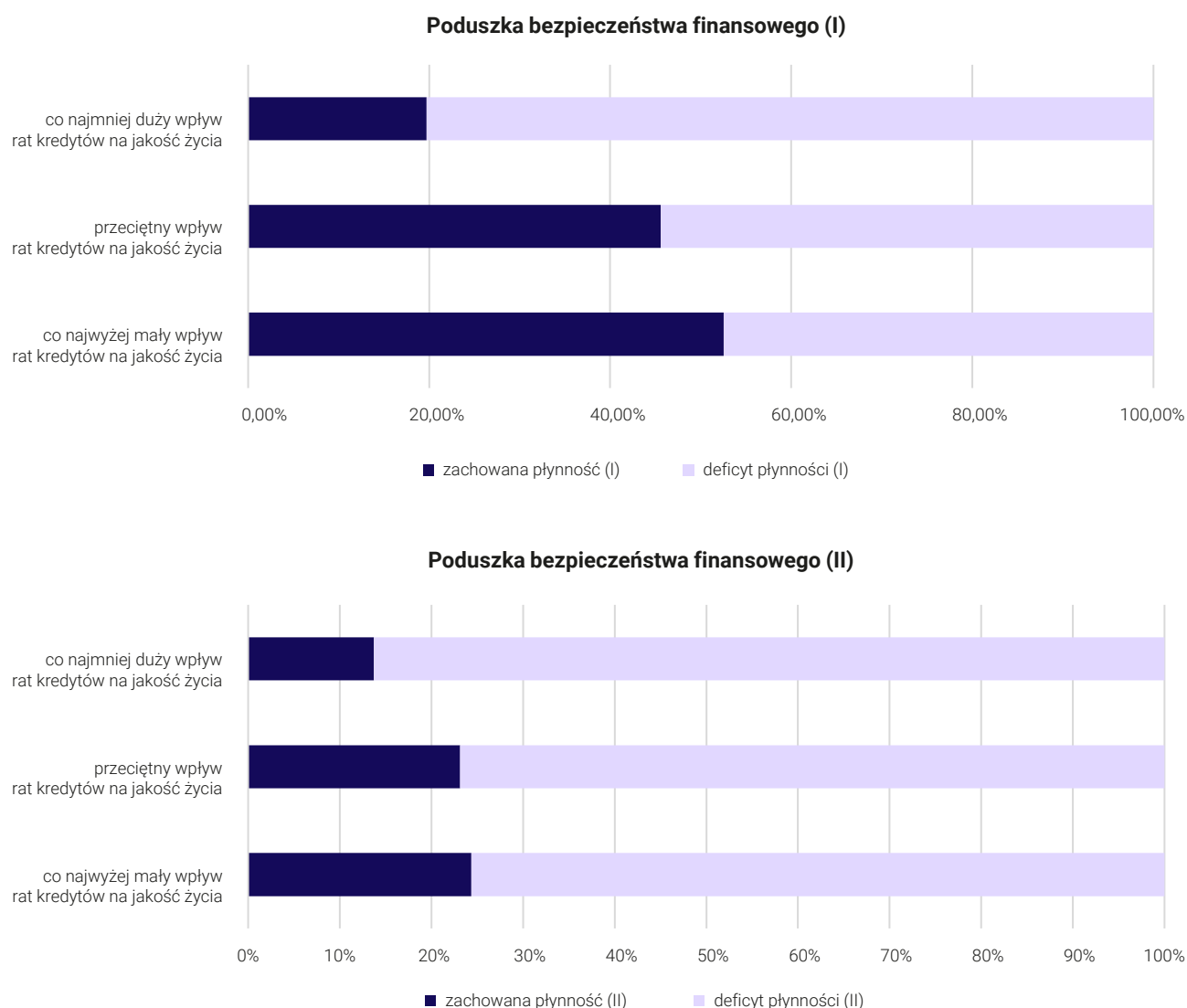
rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia, udział gospodarstw spłacających je nieterminowo sięga 23% i był znacząco wyższy niż w pozostałych podgrupach (wykres 6.14). Warto dodać, iż wyniki szczegółowej analizy tej podgrupy potwierdziły, że w 12% przypadków opóźnienie to trwało nie dłużej niż 1 miesiąc, a w 8% – ponad 1 miesiąc do 3 miesięcy.

Warto zauważyć, że co trzecie gospodarstwo doświadczające co najmniej dużego wpływu rat kredytów na jakość życia odnotowało spadek dochodów w latach 2022–2023, a blisko co-czwarte – brak zmian w powyższym zakresie (wykres 6.15), pomimo ówczesnej presji płacowej, spowodowanej inflacją. Co więcej, 90% z nich potwierdziło ogólny wzrost wydatków w tym trudnym okresie.

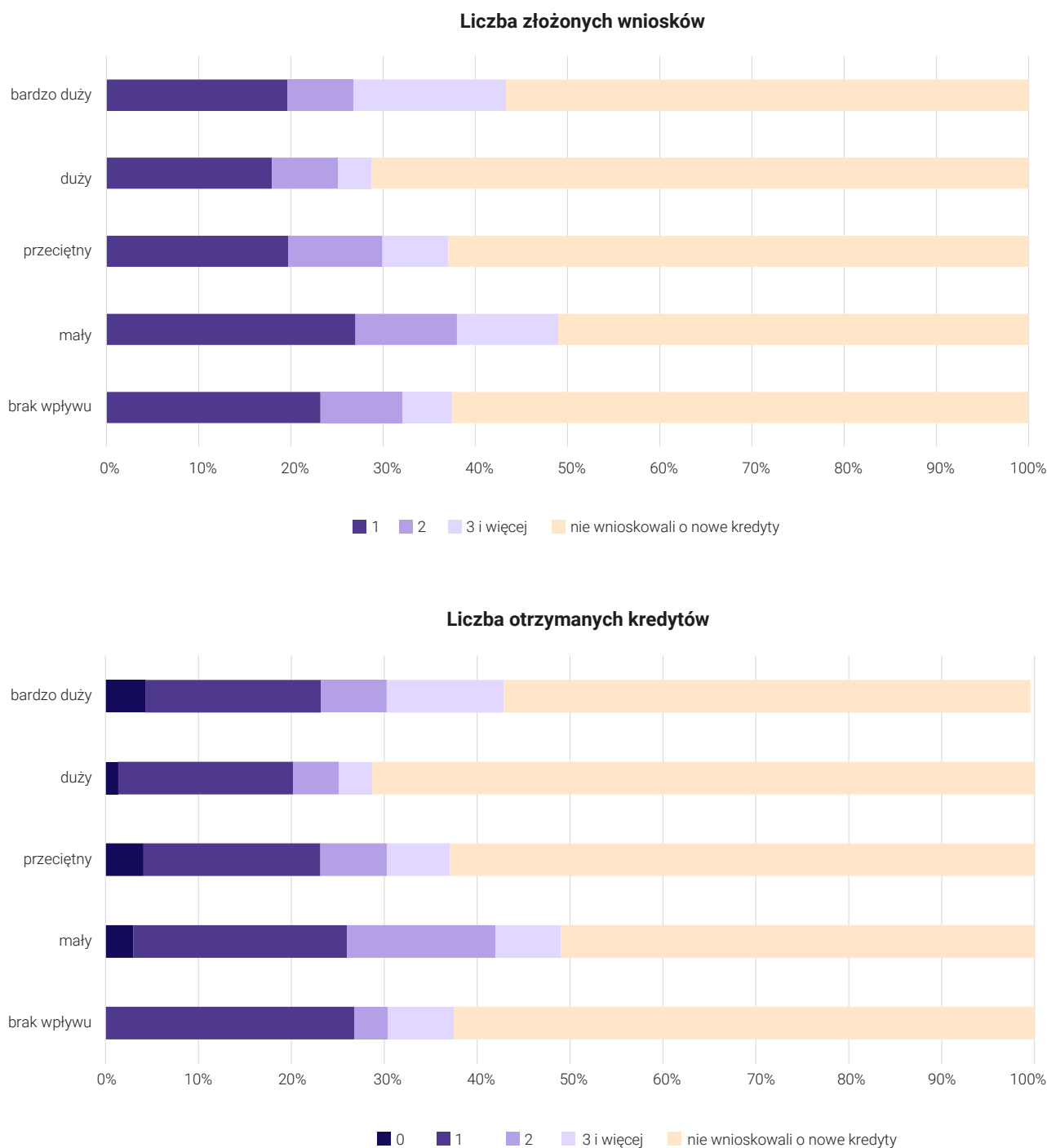
Należy przyjąć, iż możliwą przyczyną nieterminowej spłaty rat kredytów był brak wystarczających środków pieniężnych. Z tego względu, ocenie poddano płynność ankietowanych gospodarstw domowych. Literatura przedmiotu wskazuje dwa stany, świadczące o płynności, które najczęściej określa się mianem „poduszki bezpieczeństwa finansowego” (Kata i in., 2021). Pierwszy z nich oznacza posiadanie zasobów odpowiadających co najmniej sześciokrotności miesięcznych wydatków gospodarstwa, zaś drugi – trzykrotności jego miesięcznych dochodów netto.

Wyniki potwierdziły, iż wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia badanych gospodarstw był związany z ich sytuacją płynnościową (wykres 6.16).

Wykres 6.16. Doświadczenia gospodarstw domowych z rosnącymi ratami a ich płynność



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 6.17. Liczba złożonych wniosków oraz otrzymane kredyty i pożyczki w latach 2022–2023


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Przeważająca część określających go jako co najmniej duży (80%) nie dysponowała poduszką bezpieczeństwa finansowego, wyrażoną jako relacja własnych środków pieniężnych do ponoszonych wydatków. Ponadto 86% z nich nie wykazywało wystarczającej płynności wyrażonej relacją własnych środków pieniężnych do dochodów netto.

Należy podkreślić, że wśród gospodarstw domowych odnotowujących co najwyżej małą, jak i przeciętną uciążliwość rosnących rat kredytów, odsetki nie mających odpowiedniego zabezpieczenia płynnościowego były wyraźnie niższe. Brak wystarczających zasobów pieniężnych u części gospodarstw domowych skierował uwagę na ich aktywność w za-

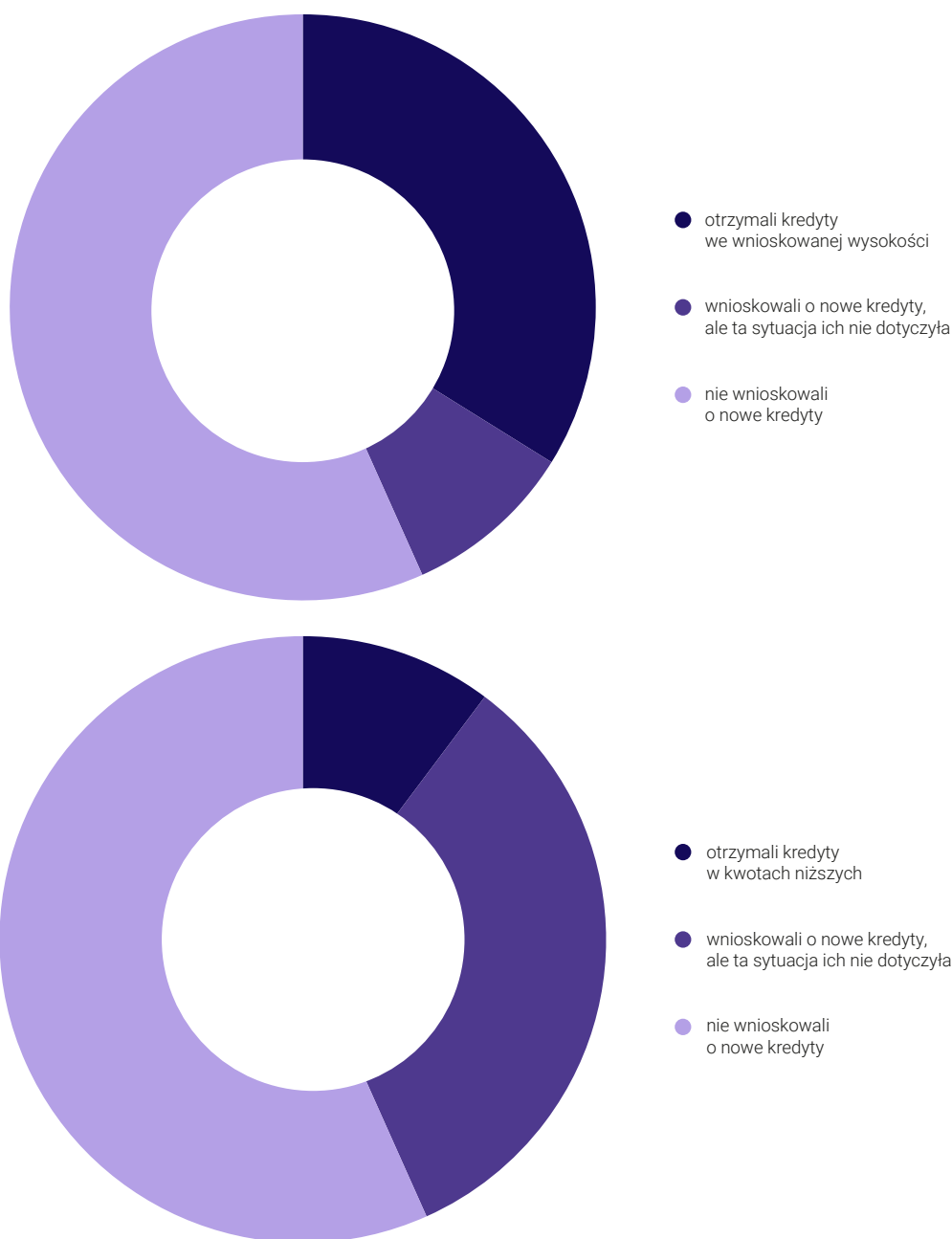


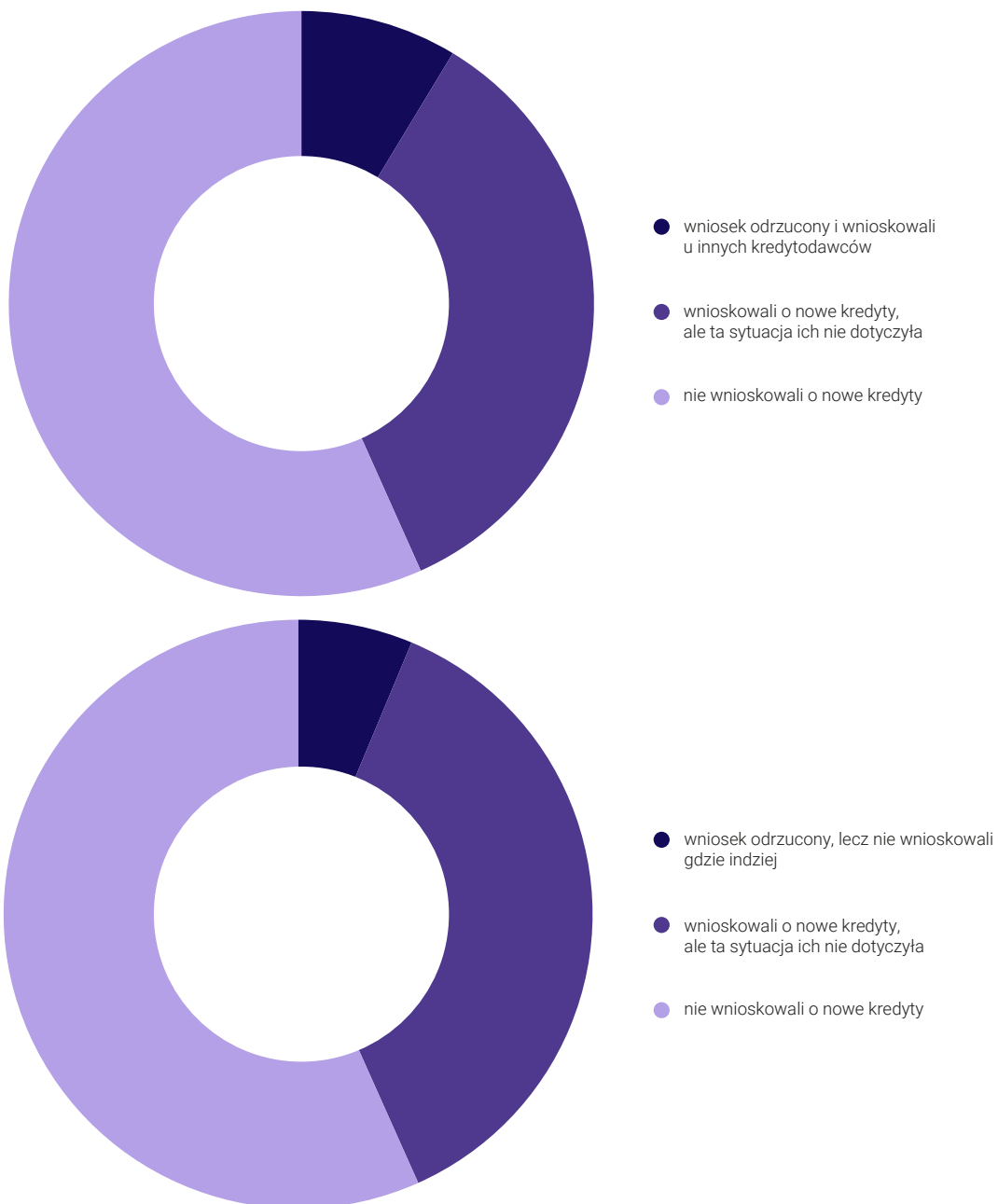
ciąganiu nowych zobowiązań finansowych w latach 2022–2023. Z jednej strony nowe kredyty i pożyczki mogły bowiem służyć poprawie spłacalności rat kredytów mieszkaniowych, z drugiej zaś zaspokajaniu innych potrzeb, mających istotne znaczenie dla jakości życia.

Wyniki badania ankietowego wykazały, iż przeważająca część gospodarstw, które w latach 2022–2023 odczuły negatywne skutki wzrostu rat kredytów mieszkaniowych (niezależnie od ich nasilenia), nie decydowała się wnioskować o nowe kredyty lub pożyczki.

Uwagę zwróciły jednak te gospodarstwa, dla których wzrost rat kredytów mieszkaniowych okazał się najtrudniejszy (wykres 6.17). Wśród nich, wysoki był bowiem odsetek wnioskujących o nowe kredyty i pożyczki (43%), w tym co najmniej trzykrotnie (17%). Warto zauważyć, że nie wszystkie z nich faktycznie otrzymały finansowanie.

Wykres 6.18. Wnioskowanie o nowe kredyty i pożyczki przez gospodarstwa domowe najsilniej dotknięte wzrostem rat kredytów mieszkaniowych w latach 2022–2023





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Co trzecie gospodarstwo domowe najsilniej odczuwające wpływ zwiększonych rat kredytowych na jakość życia otrzymało nowy kredyt lub pożyczkę we wnioskowanej wysokości (wykres 6.18). Z kolei co dziesiąte zaakceptowało niższą ich kwotę

niż wskazana we wniosku. Część, otrzymując odmowę udzielenia kredytu lub pożyczki, dążyło do ich pozyskania z innych źródeł (10%). Co dwudzieste gospodarstwo traktowało natomiast decyzję odmowną jako ostateczną.

7. Wakacje kredytowe i czynniki sprzyjające ich wykorzystaniu



W latach 2022–2023, odpowiedzią rządu na rosnące obciążenia gospodarstw domowych z tytułu rat kredytów mieszkaniowych były tzw. wakacje kredytowe, dostępne na warunkach określonych w ustawie o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (ustawa z dnia 7 lipca 2022 roku).

Szczegółowe wyniki badania potwierdziły, iż im silniejszy był wpływ rosnących rat kredytów mieszkaniowych na sytuację gospodarstw kredytobiorców, tym chętniej sięgały one po tę formę wsparcia (wykres 7.1). Udział beneficjentów wakacji kredytowych w poszczególnych podgrupach gospodarstw domowych kształtował się od 25% (wśród najslabiej odczuwających wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia) do 72% (wśród najsilniej odczuwających ów wpływ). Co ważne, beneficjentami wakacji kredytowych było aż 34% gospodarstw domowych, dla których rosnące raty kredytów nie stanowiły istotnej uciążliwości.

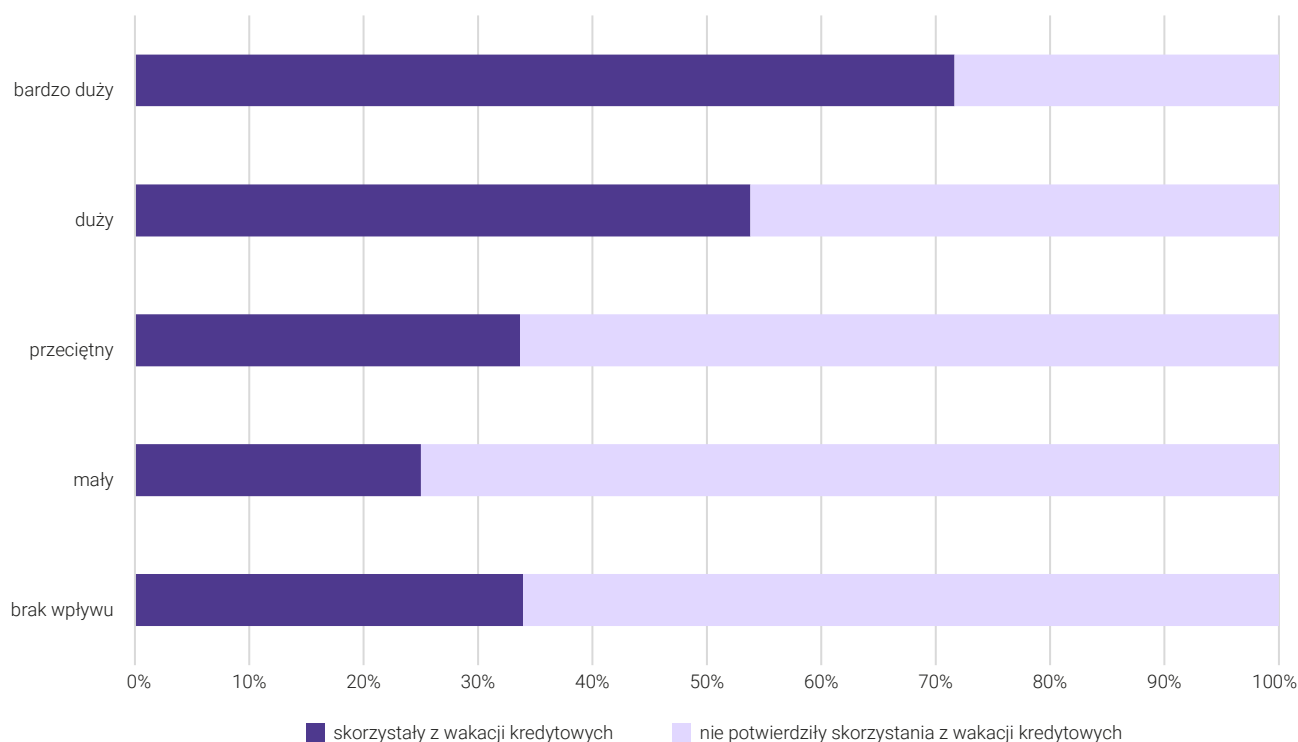
Ponieważ ocena wpływu rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia może być uznana za nazbyt subiektywną, weryfikacji poddano także związki występujące pomiędzy spłacalnością owych rat a korzystaniem z wakacji kredytowych (wykres 7.2). Większy odsetek gospodarstw domowych, będą-

cych ich beneficjentami, wystąpił wśród doświadczających problemów z terminową spłatą owych kredytów (63%). Należy jednak podkreślić, iż odsetek beneficjentów wakacji wśród terminowo spłacających takie raty był również wysoki i wynosił 42%.

Należy wyjaśnić, iż problemy ze spłacalnością rat analizowanych kredytów zaczęły się u znaczącej części beneficjentów wakacji kredytowych w latach 2020–2021, a zatem w okresie pandemii COVID-19 i wprowadzanych *lockdown*ów (wykres 7.3). Pogłębiły się one natomiast w latach 2022–2023, a zatem rosnących kosztów zadłużenia hipotecznego oraz ogólnych kosztów utrzymania.

Warto zadać pytanie na co gospodarstwa domowe, będące beneficjentami wakacji kredytowych, wydatkowały środki pieniężne z niespłacanych rat. Im większy był negatywny wpływ rat na jakość życia, tym większa była skłonność do przeznaczania ich na: podstawowe potrzeby (tj. wyżywienie czy opłacenie bieżących lub zaległych rachunków) oraz spłatę innych kredytów i pożyczek, w tym u osób prywatnych (wykres 7.4). Z drugiej strony, odczuwający większy wpływ rat kredytów na jakość życia rzadziej przeznaczali je na wydatki spoza pierwszych potrzeb czy budowę tzw. poduszki bezpieczeństwa finansowego. Co ważne, niezależnie od siły oddzia-

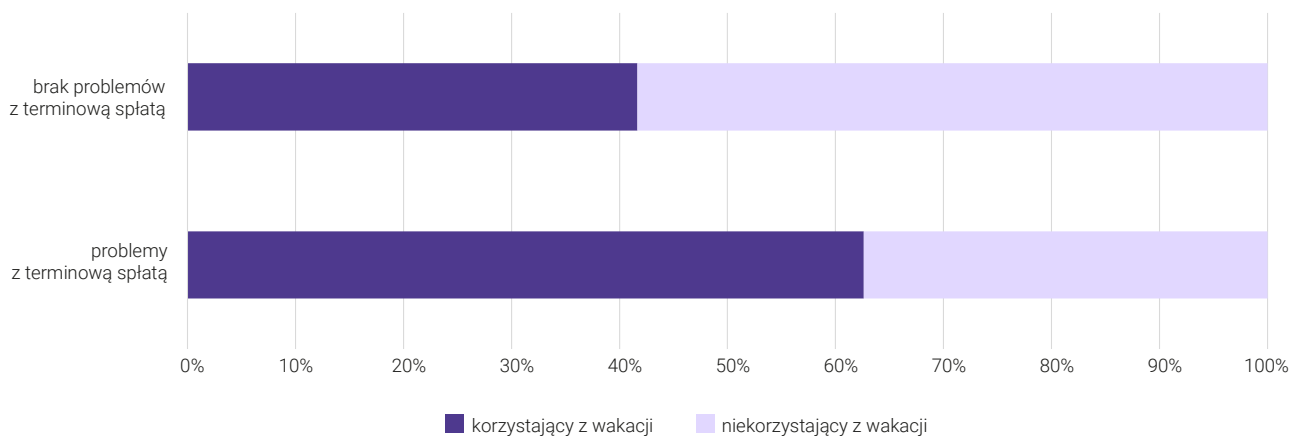
Wykres 7.1. Wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia a korzystanie z wakacji kredytowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.



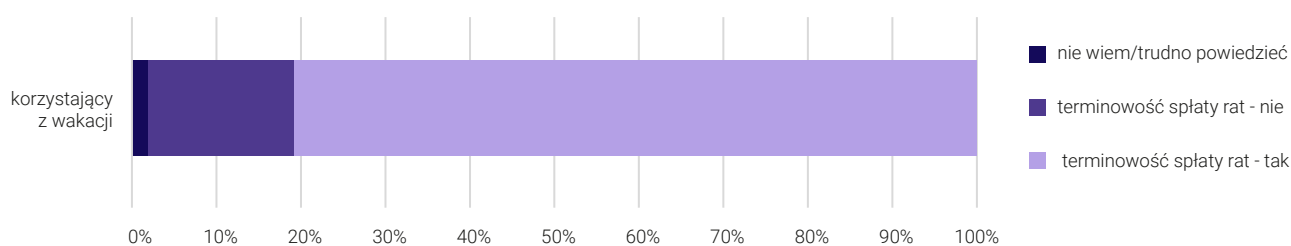
Wykres 7.2. Spłacalność rat kredytów mieszkaniowych a korzystanie z wakacji kredytowych



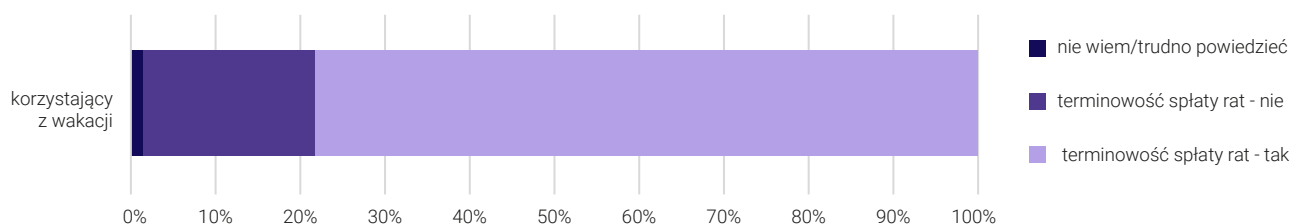
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 7.3. Korzystanie z wakacji kredytowych a spłacalność rat kredytowych w latach 2020–2021 oraz 2022–2023

Problemy z terminową spłatą rat w latach 2020–2021



Problemy z terminową spłatą rat w latach 2022–2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

tywania rat na jakość życia, beneficjenci wakacji chętnie przeznaczali je na nadpłatę kredytu mieszkaniowego.

Należy zauważyć, że gospodarstwa domowe mające wystarczające zasoby pieniężne na pokrywanie nadzwyczajnych wydatków, tzw. poduszkę bezpieczeństwa finansowego (płynności), rzadziej korzystały z wakacji kredytowych (wykres 7.5). Podobne wnioski można sformułować w odniesieniu do gospodarstw, w których:

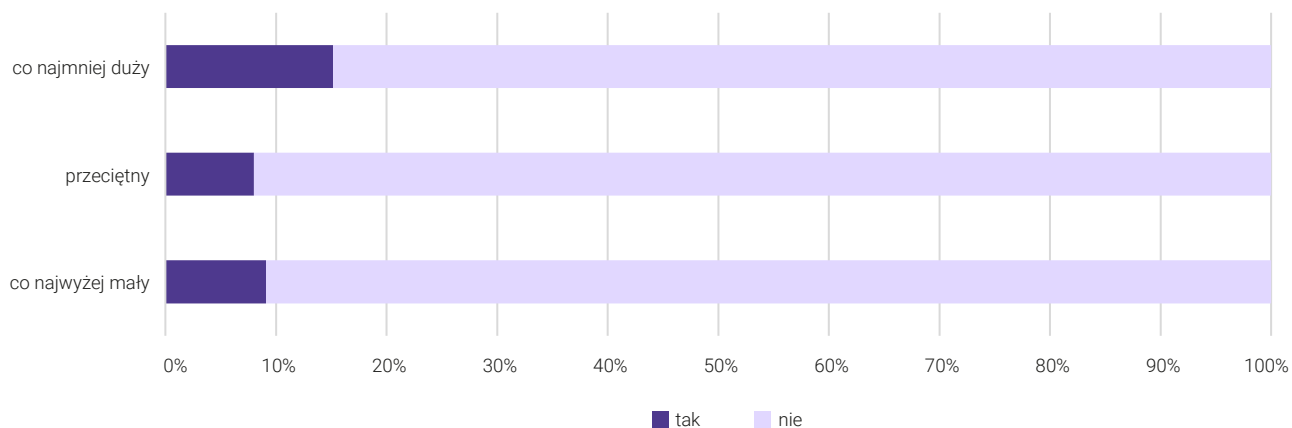
- ▶ relacja kosztów obsługi zaciągniętych kredytów i pożyczek do całkowitego zadłużenia z ich tytułu (DSTI) była relatywnie niska (nie przekraczała 30%);
- ▶ liczba aktywnych umów kredytowych była ograniczona do co najwyżej trzech;
- ▶ osiągnięte dochody przekraczały podstawowe wydatki, a zatem możliwe było odkładanie oszczędności.

Wykres 7.4. Przeznaczenie środków z niespłaconych rat a wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia gospodarstw domowych

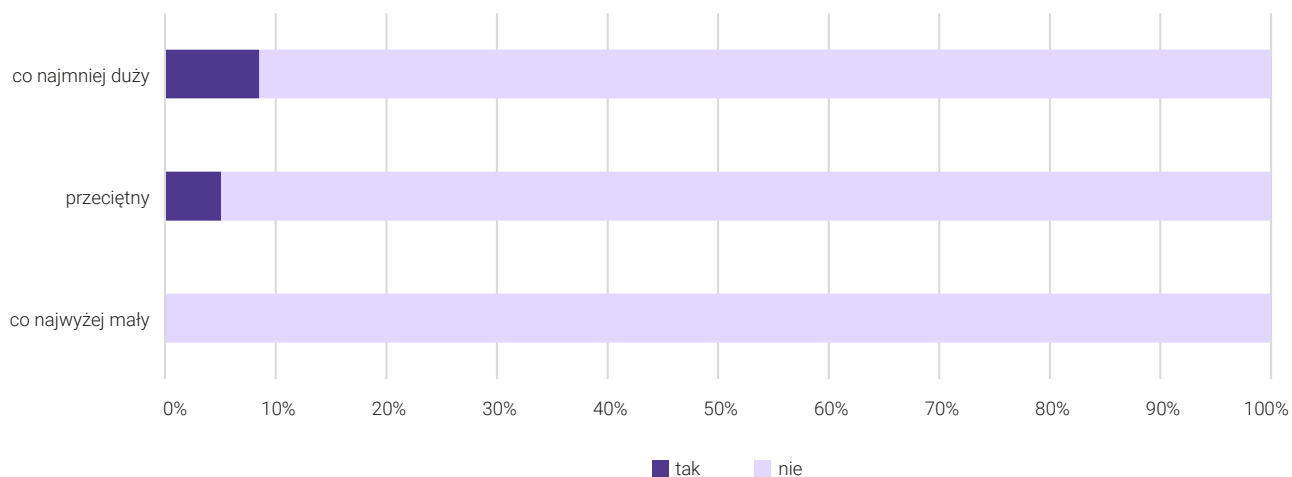




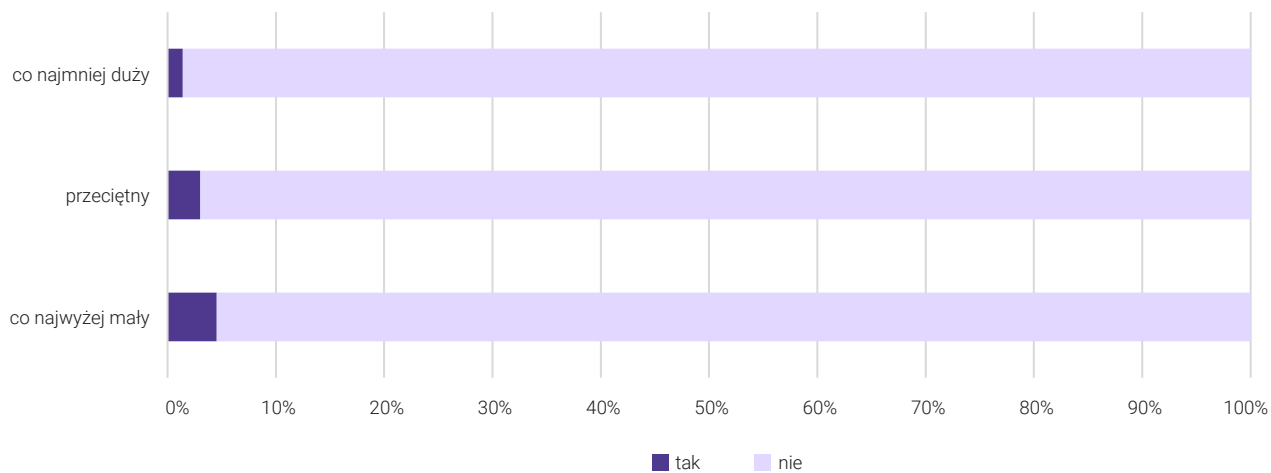
Splata innych kredytów/pożyczek w podmiotach finansowych



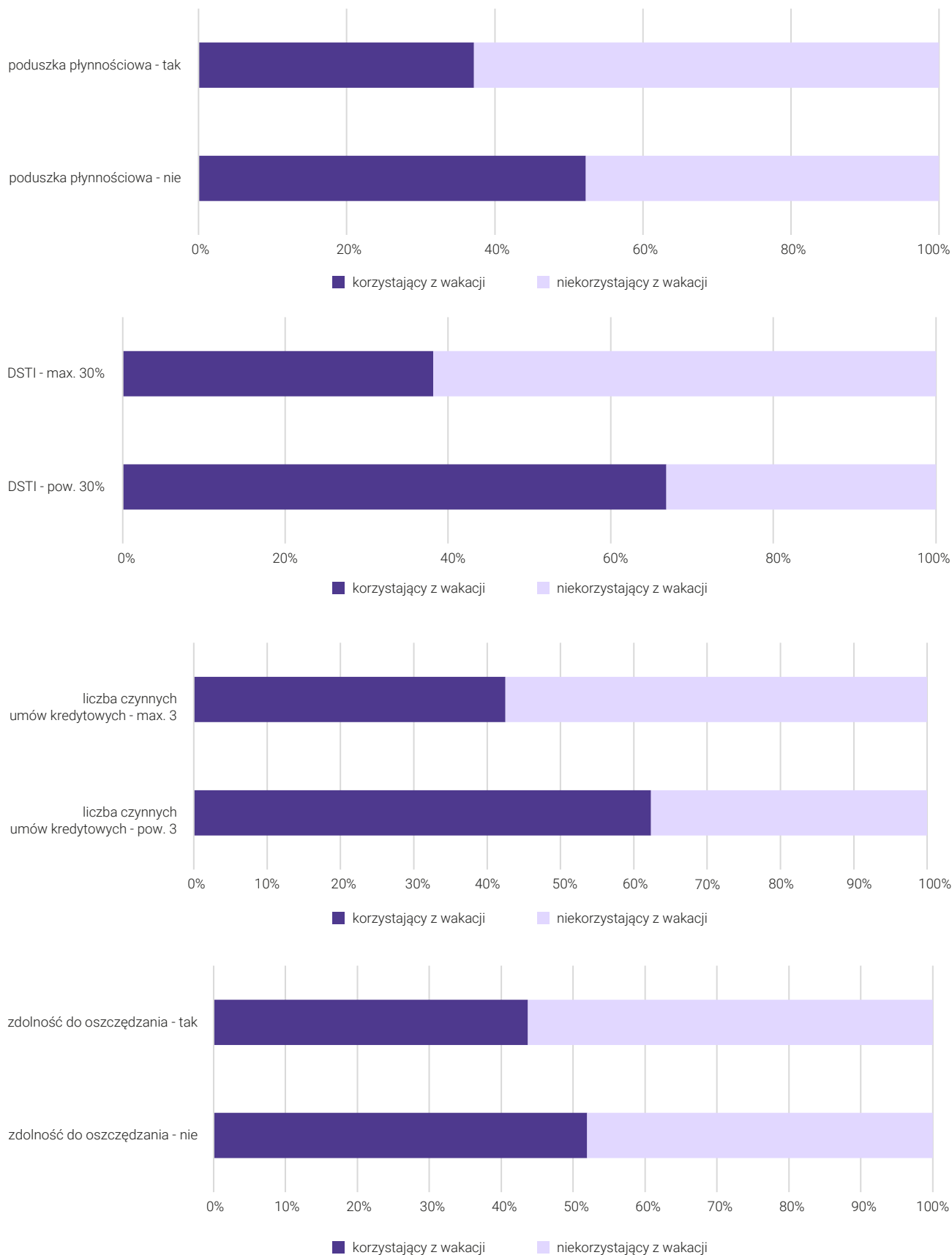
Splata pożyczek od osób prywatnych



Poduszka bezpieczeństwa finansowego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

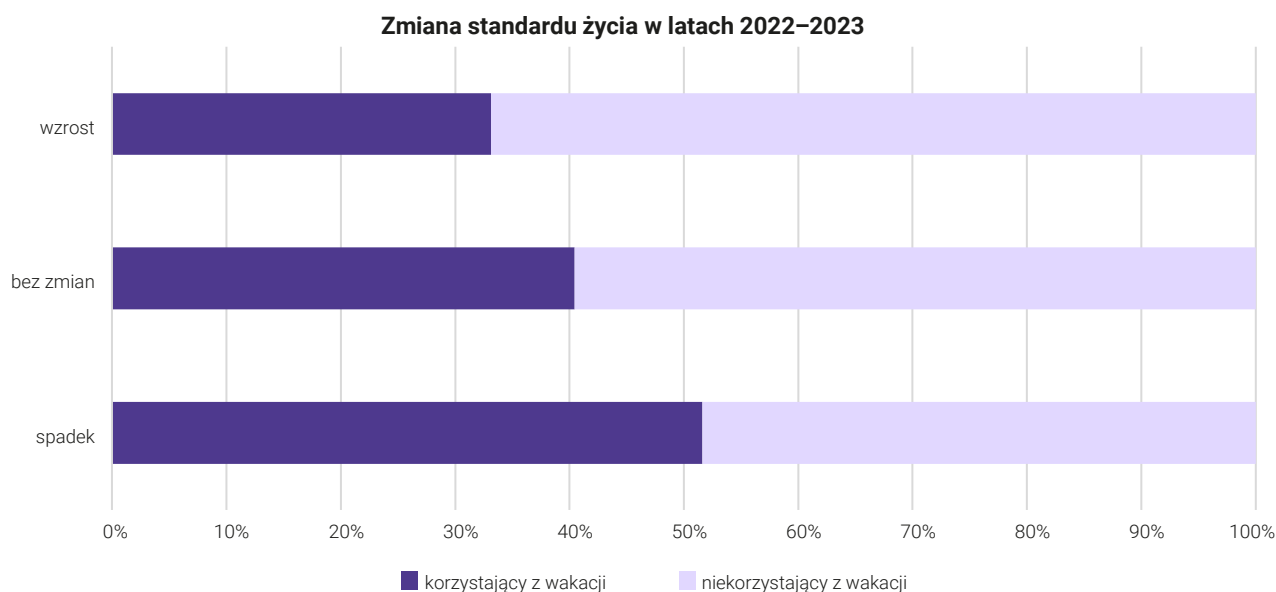
Wykres 7.5. Szczegółowa sytuacja finansowa gospodarstw domowych a korzystanie z wakacji kredytowych


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.



Wykres 7.6. Sytuacja dochodowo-wydatkowa gospodarstw domowych a korzystanie z wakacji kredytowych





Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

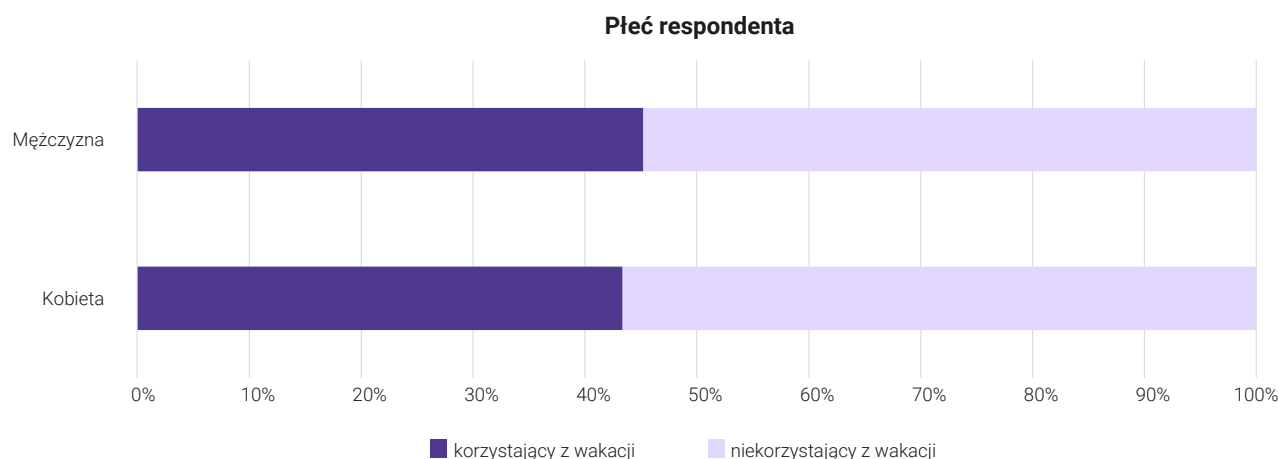
Dodatkowo, uwagę zwrócono na związki pomiędzy sytuacją dochodową i wydatkową gospodarstw domowych oraz ich ówczesnym standardem życia w latach 2022–2023 a korzystaniem z wakacji kredytowych (wykres 7.6). Wyniki badania wykazały, iż wakacje kredytowe były w szczególności popularne wśród odnotowujących spadek poziomu dochodów oraz wzrost wydatków. Ponadto, niższy standard życia gospodarstw kredytobiorców, w tym jego pogorszenie w latach 2022–2023, sprzyjał większemu zainteresowaniu wakacjami kredytowymi.

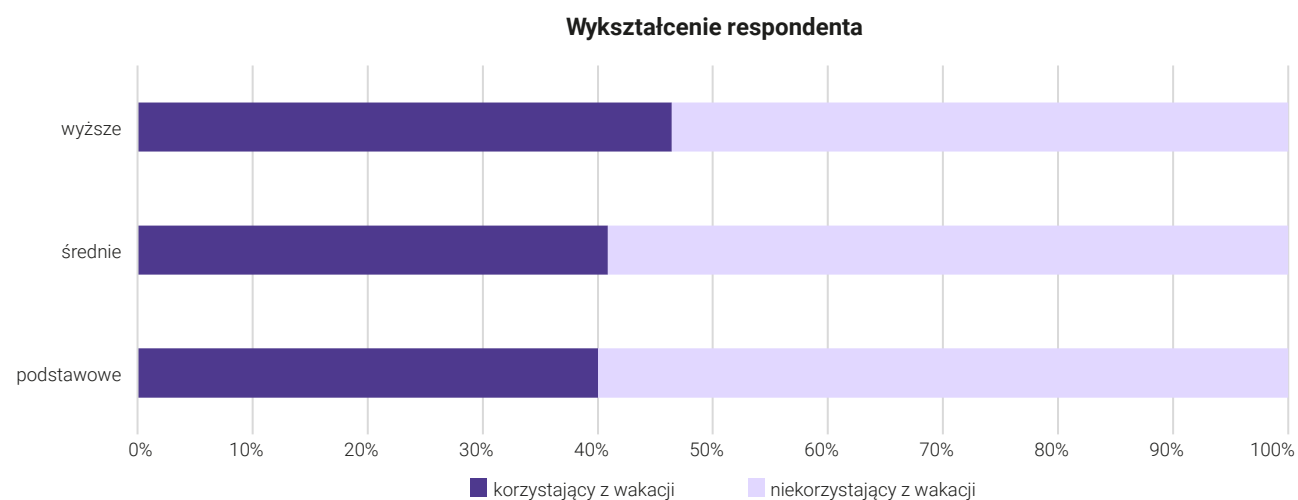
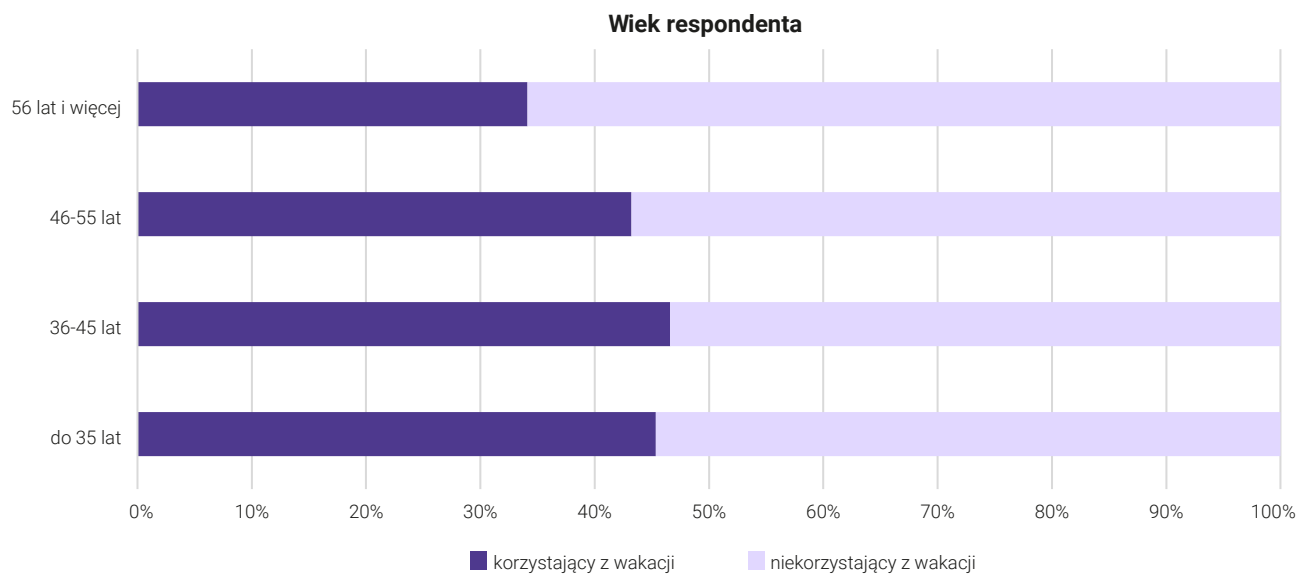
Na koniec uwagę skierowano na cechy społeczno-demograficzne gospodarstw domowych oraz repre-

zentujących je osób, które zazwyczaj wykorzystuje się do profilowania badanych podmiotów (wykresy 7.7–7.8).

Z wakacji kredytowych częściej korzystały gospodarstwa domowe reprezentowane przez mężczyzn, w wieku 36–45 lat, z wyższym wykształceniem. Ponadto, były one najpopularniejsze wśród gospodarstw domowych zamieszkujących w Makroregionie Południowo-Zachodnim, o relatywnie małej liczbie członków, w tym nie mających w swoim składzie dzieci oraz seniorów. Odnosząc się do udziału dzieci, warto zauważyć, że aktywność w korzystaniu z wakacji kredytowych zmniejszała się wraz ze zwiększaniem się ich liczby w gospodarstwie domowym.

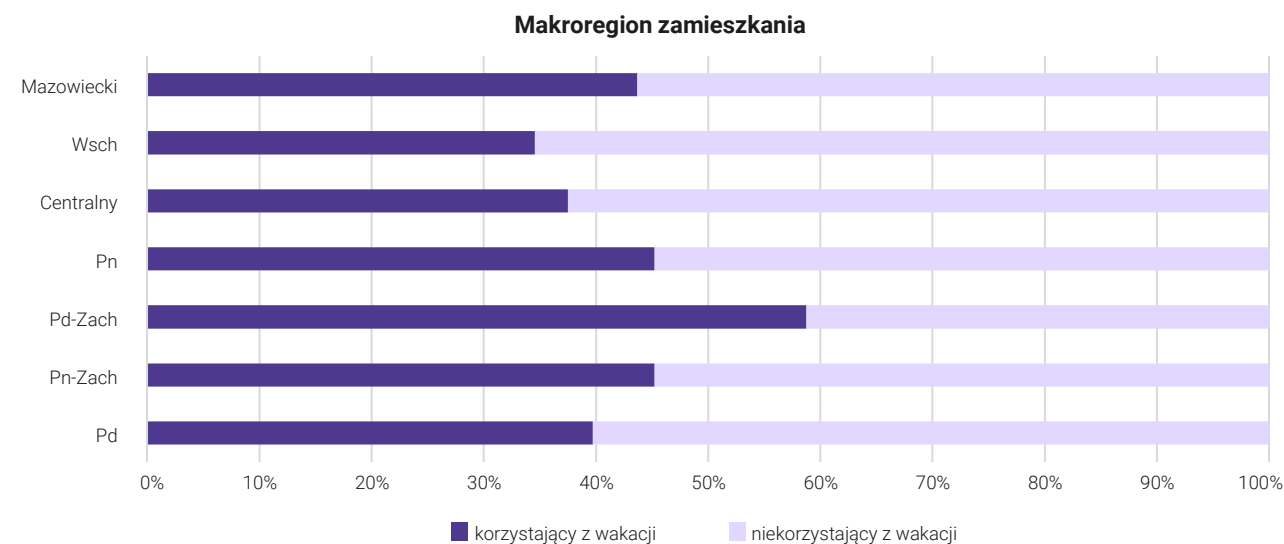
Wykres 7.7. Korzystanie z wakacji kredytowych a cechy społeczno-demograficzne osób reprezentujących gospodarstwa domowe

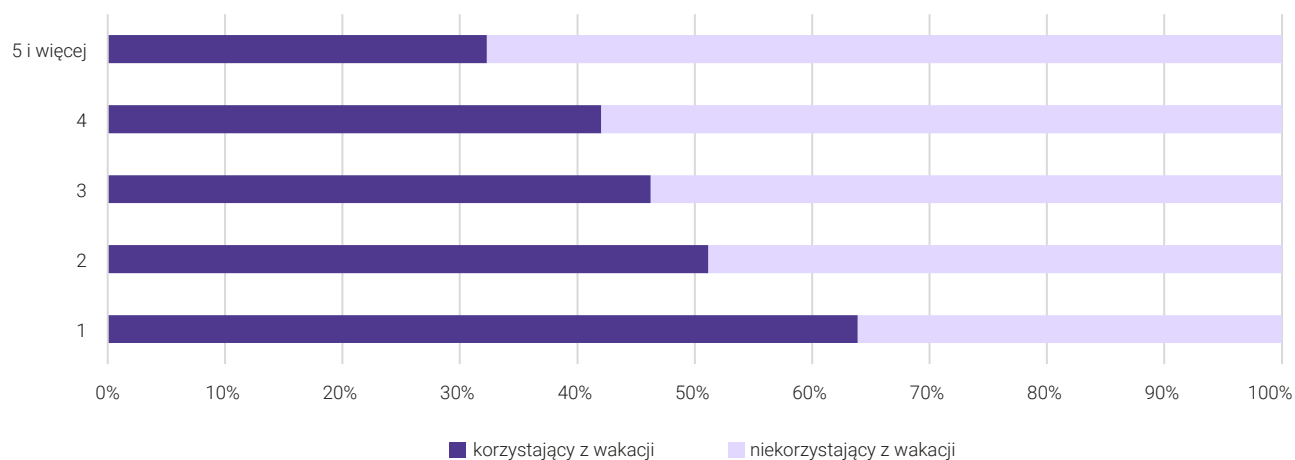
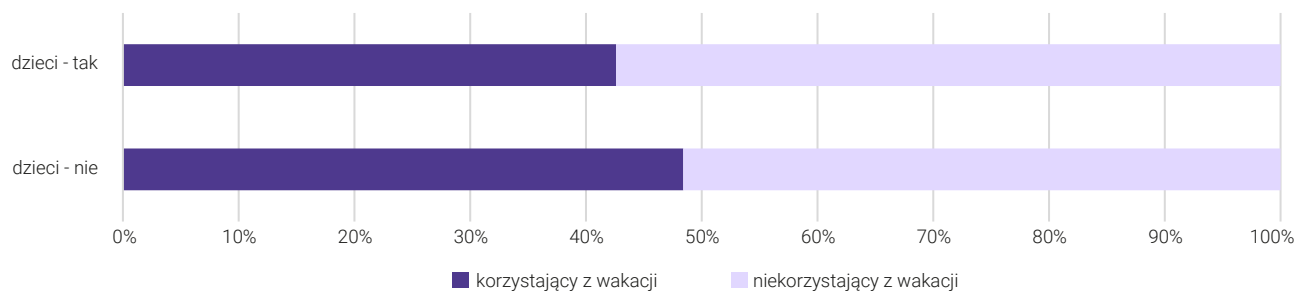
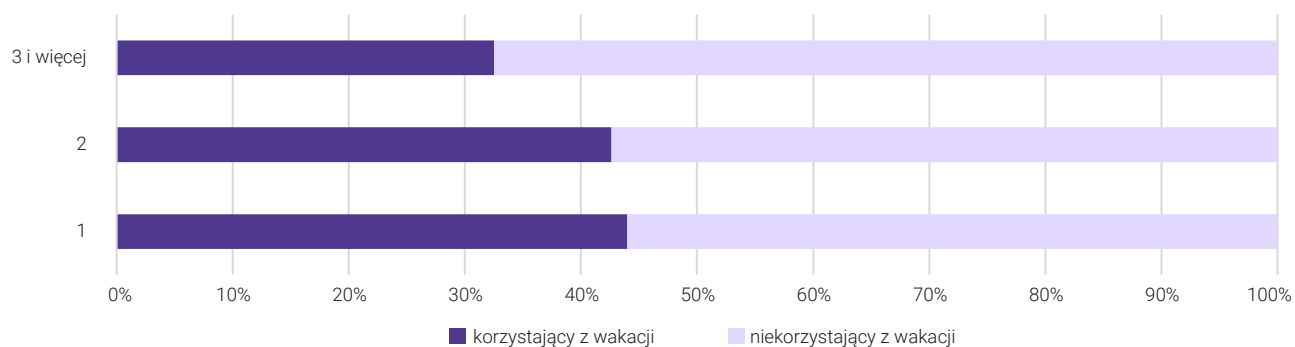
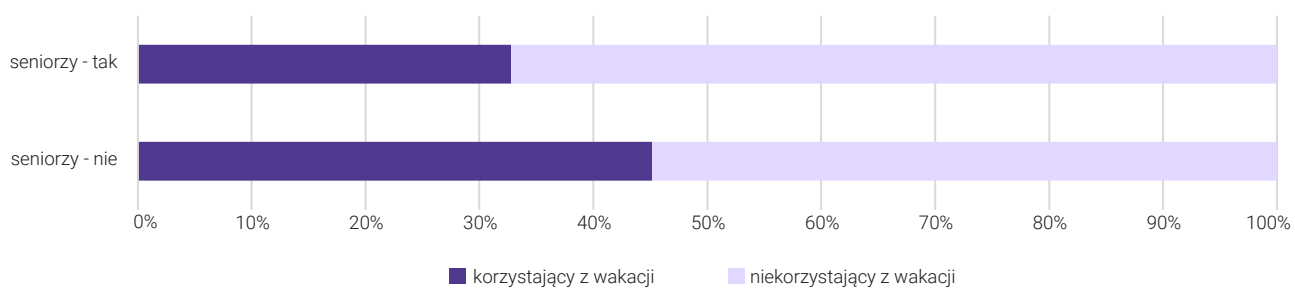




Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Wykres 7.8. Korzystanie z wakacji kredytowych a cechy społeczno-demograficzne gospodarstw domowych



**Liczba osób ogółem****Obecność dzieci****Liczba dzieci****Obecność seniorów**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ankietowych.

Podsumowanie

%





Kredyty mieszkaniowe w Polsce

Lata 2004–2021 cechowały się dynamicznym rozwojem akcji kredytowej w bankach, mającej na celu wspieranie gospodarstw domowych w nabywaniu nieruchomości mieszkalnych. Towarzyszyła temu ewolucja rynku owych kredytów ze względu na strukturę nowo udzielanego finansowania. W efekcie tego można było wskazać podokresy dominacji kredytów denominowanych lub indeksowanych do walut obcych (lata 2004–2008), kredytów w PLN o zmiennej stopie procentowej (lata 2009–2019), czy kredytów w PLN o stałej stopie procentowej (lata 2022–teraz). Do powyższych zmian przyczyniały się także rekomendacje KNF, w szczególności Rekomendacja S, wskazująca pożądane kierunki rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych. Należy podkreślić, że obserwowane na tym rynku zmiany były również pokłosiem doświadczeń gospodarstw domowych z ekspozycją na ryzyko walutowe i stóp procentowych.

Przeważająca część okresu objętego badaniem (lata 2006–2023) cechowała się rosnącym popytem gospodarstw domowych na kredyty mieszkaniowe, warunkowanym głównie prognozowaną sytuacją na rynku nieruchomości, zmianami warunków kredytowania w bankach, sytuacją ekonomiczną gospodarstw domowych, a także dostępnością alternatywnych źródeł finansowania.

Rosnącemu popytowi na kredyty mieszkaniowe towarzyszyła zaostrzana przez banki polityka kredytowa, głównie pod wpływem zmian w presji konkurencyjnej, ryzyka związanego z sytuacją gospodarczą czy prognozowanej sytuacji na rynku nieruchomości.

Ogólna charakterystyka ankietowanych gospodarstw domowych

Badane gospodarstwa domowe cechowały się zróżnicowaniem pod względem cech społeczno-demograficznych, a także sytuacji finansowej w latach 2022–2023. Relatywnie często były jednak reprezentowane przez osoby w wieku aktywności zawodowej, z wyższym wykształceniem, pozostających w związku formalnym lub nieformalnym. Blisko połowa z nich zamieszkiwała największe miasta w Polsce.

W próbie badawczej przeważały gospodarstwa 3- i 4-osobowe, przy niewielkim udziale singli. W więk-

szości przypadków (72%) współtworzyły je dzieci, najczęściej jedno lub dwoje. Udział seniorów należy natomiast uznać za rzadki. Biorąc pod uwagę, iż podstawowym źródłem spłat kredytów i pożyczek były osiągane dochody, należy podkreślić, że w 66% gospodarstw domowych dwie osoby były w wieku aktywności zawodowej, a w 26% co najmniej trzy.

Okazuje się jednak, iż 13% badanych gospodarstw nie osiągało dochodów z tytułu umów o pracę na czas nieokreślony, a 11% wskazało jako główne źródło utrzymania dochody z czasowych umów o pracę oraz umów cywilno-prawnych, zaś 3% – emerytury. Co ciekawe, drugim dochodem pod względem częstości występowania były zasiłki otrzymywane na dzieci.

Sytuacja znacznej części gospodarstw kredytobiorców okazała się trudna w latach 2022–2023. Choć blisko połowa deklarowała wzrost dochodów (najczęściej mały), 31% potwierdziło, iż doświadczyło wówczas jego spadku. Co więcej, aż 85% odnotowało wzrost podstawowych wydatków, w tym co trzecie gospodarstwo oceniło go jako znaczący. Dla blisko połowy gospodarstw spłacane raty kredytów i pożyczek stanowiły co najmniej 75% ogółu ich wydatków. W takich warunkach, 17% ankietowanych opóźniała moment zapłaty stałych rachunków o maksymalnie miesiąc. Należy zauważyć, że przedłużanie tego okresu mogło skutkować utratą dostępu do niezbędnych usług, w tym mediów. Mimo tego, 7% gospodarstw potwierdziło, iż w ich przypadku opóźnienie to było dłuższe. W efekcie powyższych zmian, blisko połowa odczuła pogorszenie jakości życia, a co czwarte gospodarstwo uważało, że żyje skromnie.

Całkowite zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów i pożyczek

Oprócz zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu, analizowane gospodarstwa domowe często posiadały także inne zobowiązania kredytowe, najczęściej z tytułu kredytów konsumpcyjnych (32%). Dodatkowo, część z nich posiadała zobowiązania z tytułu kredytów mieszkaniowych z oprocentowaniem stałym.

Aktywność badanych gospodarstw domowych pod względem korzystania z kredytów i pożyczek była zróżnicowana, przy czym 35% z nich oprócz rat kredytów mieszkaniowych spłacało także dwa lub trzy takie zobowiązania.



Generalnie, w trudnych warunkach lat 2022-2023, 63% gospodarstw kredytobiorców nie zdecydowała się wnioskować o nowe kredyty i pożyczki. Uwagę zwróciła jednak wyraźna aktywność w tym zakresie blisko co piątego gospodarstwa, wnioskującego co najmniej dwukrotnie, a także co dziesiątego wnioskującego przynajmniej trzykrotnie. Część tych gospodarstw została jednak uznana przez kredytodawców za zbyt ryzykowne, otrzymując decyzje odmowne lub oferty na kwoty niższe od wnioskowanych. Warto podkreślić, że co dziesiąte gospodarstwo domowe otrzymując decyzję odmowną, wykazywało wyraźną determinację w pozyskaniu nowego finansowania i składało kolejne wnioski.

W przypadku 80% gospodarstw domowych, ogólne zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek wiązało się ze wzrostem jego kosztu w latach 2022-2023. Blisko połowa oceniła ów wzrost jako znaczny, a co piąte potwierdziło opóźnienie się ze spłatą rat.

Kredyty mieszkaniowe w PLN o zmiennym oprocentowaniu w gospodarstwach domowych

Ankietowane gospodarstwa domowe miały zazwyczaj jedno zobowiązanie z tytułu kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu. Co ważne, 62% z nich zaciągnęło je w okresie łagodzenia polityki pieniężnej przez NBP, dającej poczucie taniości długów, w tym blisko co trzecie w latach 2018-2020, a zatem przy niskich rynkowych stopach procentowych. Warto podkreślić, że około połowa gospodarstw podpisała umowę o kredyt ze zmiennym oprocentowaniem, ponieważ tylko taką ofertę otrzymała od banku.

Blisko co trzecie gospodarstwo domowe deklaroowało duży, negatywny wpływ obecnego poziomu rat kredytów mieszkaniowych na jakość ich życia, a blisko co piąte oceniło ów wpływ jako bardzo duży. Sytuacja ta znalazła częściowe odzwierciedlenie w nieterminowym spłaceniu rat (14% gospodarstw), w tym z opóźnieniem powyżej miesiąca. W takich warunkach, wakacje kredytowe umożliwiły blisko połowie ich beneficjentów nadpłacanie kredytów, a nieco mniejszemu ich odsetkowi finansowanie podstawowych potrzeb. Warto zauważyć, iż wprowadzone rozwiązanie systemowe częściowo poprawiło spłacalność innych kredytów i pożyczek. Wydatkowanie uwolnionych środków własnych nie było jednak zawsze racjonalne, bowiem co piąte gospodarstwo domowe przyznało, że finansowało nimi

wydatki nie należące do pilnych, a co dwudzieste nie było w stanie wskazać na co je przeznaczyło.

Obciążenia z tytułu kredytów mieszkaniowych a sytuacja gospodarstw domowych

Gospodarstwa domowe spłacające raty kredytów mieszkaniowych w PLN o zmiennym oprocentowaniu różnie odczuwały ich wpływ na jakość życia. Niektóre z cech metryczkowych, w tym wiek, wykształcenie czy płeć respondenta, miały w tym zakresie znaczenie.

Uwagę należy jednak skierować na inne cechy, bowiem szczególnie wrażliwymi okazały się gospodarstwa:

- ▶ co najwyżej czteroosobowe, przy czym dwuosobowe najczęściej doświadczały negatywnego wpływu rat na jakość ich życia. Ten wniosek należy powiązać z innymi, odnoszącymi się do istotności liczby osób w wieku aktywności zawodowej oraz osiągających dochody z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony. Im większe były owe liczby, tym mniejsze okazały się ujemne skutki zaistniałych warunków;
- ▶ mające dzieci w swoim składzie, które należy uznać za grupę szczególnie wrażliwą;
- ▶ niedbające o własną płynność, a w szczególności nie utrzymujące jej na poziomie adekwatnym do osiąganych dochodów i ponoszonych wydatków. Brak tzw. poduszki bezpieczeństwa finansowego w latach 2022-2023 sprzyjał bowiem większej sile oddziaływania zwiększonych rat kredytów na jakość życia gospodarstw, a w konsekwencji tego, sięganiu przez nie po nowe kredyty i pożyczki, w tym wielokrotnie i do skutku.

Należy podkreślić, że większy negatywny wpływ rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia znajdował odzwierciedlenie w ich nieterminowym spłaceniu, co okazało się mieć swoje źródło m.in. w trudnej sytuacji dochodowo-wydatkowej takich gospodarstw (odnotowujących spadek dochodów i wzrost wydatków).

Warta docenienia jest rola dochodów z pracy na czas określony w niwelowaniu tej trudnej sytuacji gospodarstw domowych. Znacząco poprawiały one bowiem warunki ich funkcjonowania w latach 2022-2023.



Wakacje kredytowe i czynniki sprzyjające ich wykorzystaniu

Wyniki badania potwierdziły występowanie dodatniej współzależności pomiędzy skłonnością gospodarstw domowych do korzystania z wakacji kredytowych a siłą oddziaływania rat kredytów mieszkaniowych na jakość ich życia w latach 2022–2023.

Podobne związki potwierdzono także pomiędzy korzystaniem z wakacji a nieterminową spłatą rat kredytów. Uwagę zwrócił przy tym relatywnie wysoki odsetek beneficjentów wakacji wśród niedoświadczających takich problemów.

Wakacje kredytowe okazały się być często remedium na problemy gospodarstw domowych, mające swój początek w latach 2020–2021, a zatem w pandemii COVID-19.

Warto zauważyć, że im większy był wpływ rat kredytów na jakość życia beneficjentów wakacji kredytowych, tym większa była ich skłonność do wydatkowania środków z rat na podstawowe potrzeby, a także na spłatę innych kredytów i pożyczek, w tym zaciągniętych u osób prywatnych. Jednocześnie większy wpływ rat kredytów na jakość życia nie sprzyjał przeznaczaniu tych środków na budowanie poduszki bezpieczeństwa finansowego czy wydatki uznawane za zbędne. Należy podkreślić, że

wysoki odsetek beneficjentów wakacji, niezależnie od ich sytuacji w latach 2022–2023 decydował się nadpłacać zaciągnięty kredyt mieszkaniowy.

Zainteresowanie wakacjami kredytowymi było podwyższone wśród gospodarstw domowych oceniających standard swojego życia jako relatywnie niski, także w efekcie rosnących rat kredytów, a ponadto doświadczających spadku dochodów i wzrostu wydatków w latach 2022–2023.

Mniejsze zainteresowanie wakacjami kredytowymi było natomiast wśród utrzymujących płynność na poziomie adekwatnym do potrzeb, u których ogół rat stanowił relatywnie małą część osiągniętych dochodów, z niewielką liczbą czynnych umów o kredyty i pożyczki, a także zdolnych do odkładania oszczędności.

Wskazane wcześniej wyniki badania znajdują częściowe potwierdzenie w profilowaniu gospodarstw domowych szczególnie aktywnych w korzystaniu z wakacji kredytowych. Należały do nich bowiem te o relatywnie małej liczbie osób, które wskazane zostały jako odczuwające większą niedogodność z tytułu rosnących rat kredytów mieszkaniowych. Zaskakująca jest natomiast mniejsza skłonność gospodarstw z dziećmi do korzystania z wakacji, które na podstawie innych wyników uznane zostały za grupę wrażliwych.

Wnioski i rekomendacje





Konsekwencje wzrostu rat odsetkowych od kredytów mieszkaniowych w PLN dla sytuacji zadłużonych gospodarstw domowych w latach 2022–2023 skłaniają do sformułowania wniosków i rekomendacji dla banków oraz władzy publicznej.

Wnioski i rekomendacje dla banków

1. Wyniki badania potwierdziły statystycznie istotną zależność pomiędzy jakością życia gospodarstw domowych w warunkach skrajnych a spłacalnością rat kredytów mieszkaniowych. Oferowane konsumentom warunki kredytowania powinny zatem uwzględniać ów fakt, w szczególności, gdy zawierane są umowy długoterminowe.

Nieterminowe spłacanie rat kredytów mieszkaniowych należy uznać za zjawisko nadzwyczajne ze względu na kluczowe znaczenie stabilności sytuacji mieszkaniowej dla poczucia bezpieczeństwa gospodarstw domowych. Wyniki badania potwierdziły jednak opóźnienia spłaty tych rat u aż 14% ankietowanych. Należy mieć na uwadze, iż odsetek ten ograniczały wakacje kredytowe, dostępne w latach 2022–2023.

Należy dodać, że w badanej zbiorowości odsetek spłacających raty kredytów mieszkaniowych po terminie był niższy o zaledwie 4 p.p. od spłacających nieterminowo raty kredytów i pożyczek ogółem, w tym konsumpcyjnych, które cechują się większym ryzykiem kredytowym;

2. Ankietowane gospodarstwa domowe doświadczyły negatywnych konsekwencji szybkiego i znacznego wzrostu kosztów odsetek m.in. z powodu braku alternatywnych ofert kredytowych w momencie zaciągania zobowiązania. Sytuacja ta podkreśla znaczenie zapisów Rekomendacji S w zakresie zapewnienia konsumentom dostępu do produktów zmiennie- i stałoprocentowych, ze wskazaniem różnic w ekspozycji na ryzyko stopy procentowej. Zbyt długi okres, jaki upłynął od pierwszych zaleceń KNF z 2016 roku do dostosowania się banków do Rekomendacji S z 2019 roku, działał na niekorzyść blisko połowy ankietowanych gospodarstw domowych;
3. Obecny kierunek kształtowania polityki kredytowej banków, zorientowany na rozwój akcji kredytowej opartej na stopach okresowo stałych powinien jednak uwzględniać fakt, iż niektóre cechy gospodarstw kredytobiorców ograniczają

ich wrażliwość finansową. Uwagę w szczególności zwraca znaczenie wielkości gospodarstwa domowego, wynikające z liczby osób w wieku aktywności zawodowej, osiągających dochody z pracy świadczonej na podstawie umów na czas nieokreślony. Gospodarstwa wyróżniające się większą ich liczbą doświadczały bowiem mniejszego wpływu rosnących rat odsetkowych na jakość życia, a w konsekwencji tego także większej łatwości spłacania zobowiązań wobec banków. Ponieważ rodzaj oprocentowania ma wpływ na koszt kredytu, pozostawienie możliwości wyboru warunków kredytowania w powyższym zakresie jest ważne z punktu widzenia interesu bardziej odpornych kredytobiorców. Tym samym, pomimo popularności kredytów mieszkaniowych na stopę okresowo stałą, należy rekomendować zachowanie indywidualnego podejścia do oceny sytuacji wnioskujących;

4. Wyniki analiz sygnalizują także ważne znaczenie osiągania dochodów z pracy na czas określony dla łagodzenia negatywnych skutków szybkiego i znacznego wzrostu rat kredytowych w gospodarstwach domowych, a pośrednio dla utrzymania spłacalności owych rat w warunkach skrajnych. W związku z powyższym, zasadne jest przeprowadzenie w tym zakresie pogłębionych badań na populacji kredytobiorców;
5. Ponieważ obecność dzieci w gospodarstwach domowych wiązała się z ich większą wrażliwością na wzrost rat kredytów, szczególną uwagę należy kierować na ich dostęp do wprowadzanych rozwiązań systemowych, takich jak wakacje kredytowe. Wyniki badania zasignalizowały bowiem, iż pomimo większej ich wrażliwości na zaistniałą sytuację, gospodarstwa te rzadziej były beneficjentami owych wakacji;
6. Należy zwrócić uwagę na problem asymetrii informacji w związku z gospodarstwami domowymi mającymi do spłaty coraz wyższe raty kredytów i wnioskującymi o nowe kredyty i pożyczki w bankach. Wyniki badania wykazały, iż blisko co piąte ankietowane gospodarstwo domowe wnioskowało o nie co najmniej dwukrotnie, w warunkach relatywnie wysokich stóp procentowych. Co więcej, co dziesiąte spośród wnioskujących wykazywało wyraźną determinację, by je pozyskać, pomimo otrzymywania decyzji odmownych;
7. Wyniki badania potwierdziły, iż wprowadzone wakacje kredytowe z jednej strony okresowo



wstrzymały spłacalność rat kredytów mieszkaniowych, z drugiej zaś pozytywnie wpływały na spłacalność innych kredytów i pożyczek, na które gospodarstwa domowe przeznaczały część środków „uwolnionych” w ich efekcie;

8. W ocenie efektywności rozwiązania systemowego lat 2022–2023, jakim były wakacje kredytowe należy uwzględnić fakt, iż w znacznym stopniu okazały się one łagodzić problemy z terminową spłacalnością rat, które miały swoje źródła w okresie wcześniejszym, a zatem w pandemii COVID-19.

Wnioski i rekomendacje dla władzy publicznej

1. Wyniki badania potwierdziły wyraźną wrażliwość jakości życia gospodarstw domowych na zaistnienie warunków skrajnych, skutkującą pogorszeniem ich zdolności do spłaty zobowiązań finansowych. Tym samym, w powyższych warunkach, segmenty detalicznego rynku finansowego mogą stać się źródłem napięć zagrażających stabilności finansowej;
2. Wprowadzone ustawą tzw. wakacje kredytowe łagodziły ogólny problem opóźnień w spłacie rat kredytów mieszkaniowych. Wyniki badania potwierdziły, iż bezwarunkowy dostęp do tego rozwiązania sprzyjał jednak jego nadużywaniu przez gospodarstwa domowe, które wsparcia nie potrzebowały. Należy podkreślić, iż oprócz gospodarstw domowych nie mających wówczas wystarczającej płynności, odnotowujących spadek dochodów i wzrost podstawowych wydatków, a także nadmiernie obciążonych spłatami ratami kredytów, z wakacji korzystało także co trzecie gospodarstwo domowe nie odczuwające wówczas negatywnych zmian w jakości ich życia. Co więcej, co czwarty beneficjent wakacji kredytowych odczuwający co najwyżej niewielką niedogodność z powodu wzrostu rat kredytów wydatkował środki „uwolnione” z rat na cele, które nie były pilne. Biorąc pod uwagę straty sektora bankowego z tytułu wakacji kredytowych w latach 2022–2023, ich ewentualne przedłu-

żanie powinno zatem wiązać się z wprowadzeniem określonych kryteriów dostępu do tej formy wsparcia;

3. Wyniki badania ukazały negatywne konsekwencje braku płynności dla wrażliwości gospodarstw domowych na zaistnienie warunków skrajnych, a także na ich zwiększone zapotrzebowanie na rozwiązania o charakterze systemowym, ułatwiające utrzymanie spłacalności posiadanych zobowiązań w długim okresie. W związku z powyższym zasadne jest podejmowanie działań przez instytucje publiczne, mających na celu budowanie świadomości finansowej konsumentów, w tym w zakresie samodzielnego zabezpieczania się na wypadek zaistnienia warunków skrajnych.

Wyniki badania w powyższym zakresie zwracają także uwagę na edukacyjne znaczenie wkładu własnego, sprzyjającego nawykowi przyszłych kredytobiorców hipotecznych do odkładania części bieżących dochodów. Pomniejszanie jego roli, w szczególności w odniesieniu do kredytów na stopę zmienną, może bowiem negatywnie wpływać na zdolność gospodarstw domowych do radzenia sobie ze spłatą rat kredytów w warunkach skrajnych;

4. Gospodarstwa domowe z dziećmi cechowały się większym wpływem rosnących rat kredytów mieszkaniowych na jakość życia niż bezdzielne gospodarstwa domowe. W związku z powyższym, obecność dzieci należy traktować jako czynnik zwiększający wrażliwość gospodarstw domowych na zaistnienie warunków skrajnych.

Zaskakujące są jednak wyniki badania odnoszące się do popularności wakacji kredytowych. Wskazują one bowiem na mniejszy odsetek ich beneficjentów wśród gospodarstw z dziećmi na utrzymaniu niż bezdzielnych. Ponadto korzystanie z wakacji kredytowych zmniejszało się wraz ze wzrostem liczby dzieci w gospodarstwie.

Zasadne jest zatem rekomendowanie weryfikacji powyższego problemu w populacji gospodarstw domowych spłacających kredyty mieszkaniowe w PLN o zmiennym oprocentowaniu.

Bibliografia





AMRON-SARFiN. (2009-2023). *Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*. <https://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin>

BIK. (2016-2023). *Newsletter kredytowy*. <https://media.bik.pl/szukaj?q=newsletter+kredytowy>

Boda, M. (2018). Analiza wrażliwości kosztów obsługi kredytów hipotecznych na zmiany stóp procentowych. *Bezpieczny Bank*, 70, s. 124–145

Bywalec, C. (2012). *Ekonomika i finanse gospodarstw domowych*. PWN S.A.

EMF. (2021). *A review of Europe's mortgage and housing markets*. https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2021/11/HYPOSTAT-2021_vdef.pdf

European Commission (2008). *Towards a common operational European definition of over-indebtedness*. <https://www.bristol.ac.uk/media-library/sites/geography/migrated/documents/pfr0804.pdf>

GUS. (2023). *Sytuacja gospodarstw domowych w 2022 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-2022-r-w-swietle-badania-budzetow-gospodarstw-domowych,3,22.html#>

Kata, R., Nowak, K., Leszczyńska, M., Kowal, A., Sebastianka, B. (2021). *Bezpieczeństwo finansowe gospodarstw domowych*. Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego. Rzeszów

Kata, R. (2015). Kredyty hipoteczne w Polsce w kontekście stabilności finansowej i makroekonomicznej. *Zeszyty Naukowe PWSZ w Płocku*, t. XXII, s. 183–196

Kisiel, R., Zielińska-Szczepkowska, & J., Dzieżyk, K. (2021). Potrzeby mieszkaniowe a prowadzona polityka mieszkaniowa w Polsce – wyniki badań ankietowych. *Studia Prawno-Ekonomiczne*, CXVIII, s. 227–247

KNB. (2006). *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*. https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_2006_77984.pdf

KNF. (2019). *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*. https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf

KNF. (2016). *Pismo Komisji Nadzoru Finansowego do Prezesów Zarządów Banków z 28/11/2016 r.* https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Banki_%20ryzyko_stopy_procentowej_28-11-2016_48745.pdf

KNF. (2013). *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*. https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_18_06_2013_34880_34880.pdf

KNF. (2011). *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie*. https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_S_18-01-2011_25296_2_25296.pdf

KNF. (2008). *Rekomendacja S (II) dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*. https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_127276_Rekomendacja%20S%20II_a_9532.pdf

Kurkliński, L., & Markowski, K. (2012). *Systemy wymiany informacji kredytowej. – Doświadczenia polskie i europejskie*. Biuro Informacji Kredytowej S.A.

Lewicki, M. (2019). *Spółeczne życie hipoteki*. Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa

Lipko, M. (2019). Aktualne problemy związane z detalicznymi kredytami hipotecznymi. *Studenckie Prace Prawnicze, Administratywistyczne i Ekonomiczne*, 30, str. 61–74

Magdoń, A. (2017). Problem ryzyka stopy procentowej na rynku kredytów hipotecznych w Polsce. *Przegląd Prawno-Ekonomiczny*, 41, str. 235–247

Mazurek-Krasodomska, E. (2011). Sytuacja finansowa gospodarstw domowych i jej determinanty. *Prace Naukowe UE we Wrocławiu*, 174, s. 550–561

Mielus, P. (2017). Stała czy zmienna stopa procentowa? O reformie rynku kredytów hipotecznych. *Ekonomista*, 4, str. 457–472



Mikołajczyk, M. (2018). Bankowość hipoteczna. w: Zaleska, M. (red.). *Świat bankowości*. Difin SA

NBP. (2023a). *Dane finansowe sektora bankowego*. <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/dane-finansowe-sektora-bankowego/>

NBP. (2023b). *Należności i zobowiązania monetarnych instytucji finansowych i banków*. <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/naleznosci-i-zobowiazania-monetarnych-instytucji-finansowych-i-bankow/>

NBP. (2023c). *Podstawowe stopy procentowe NBP*. <https://nbp.pl/polityka-pieniezna/decyzje-rpp/podstawowe-stopy-procentowe-nbp/>

NBP. (2023d). *Statystyka stóp procentowych*. <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/statystyka-stop-procentowych/>

NBP. (2018). *Należności*. <https://nbp.pl/statystyka-i-sprawozdawczosc/statystyka-monetarna-i-finansowa/dane-finansowe-sektora-bankowego/>

NBP. (2006-2023). *Sytuacja na rynku kredytowym*. <https://nbp.pl/system-finansowy/sytuacja-na-rynku-kredytowym/>

Olszak, M. A. (2004). Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce. *Materiały i Studia NBP*, 182, s.1–52;

Świecka B. (2009). *Niewypłacalność gospodarstw domowych. Przyczyny skutki przeciwdziałanie*, Wydawnictwo Difin

UKNF. (2023). *Dane miesięczne sektora bankowego – maj 2023 r.* https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/2023_05_Sektor_bankowy_PL_83037.pdf

Akty prawne





Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, Dz.U. 2022, poz. 2324

Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, Dz.U. 2006, poz. 1354

Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, Dz.U. 2013 poz. 1304

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, Dz.U. 2022, poz. 2452

Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, Dz.U. 2022, poz. 2245

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, Dz.U. 2022, poz. 1488



PROGRAM
ANALITYCZNO
BADAWCZY

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