

Kredyt hipoteczny jako główne źródło finansowania inwestycji na rynku nieruchomości

Wprowadzenie

W gospodarce narodowej rynek nieruchomości mieszkaniowych odgrywa ważną rolę z dwóch powodów, tj. jego wielkości oraz funkcji nieruchomości mieszkaniowych we współczesnej gospodarce. Stanowią zdecydowanie największą część całego sektora nieruchomości (Bryx, 2006: 40–42). Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest szczególnym elementem całego rynku nieruchomości z uwagi na przedmiot obrotu. Jest to bowiem miejsce realizacji podstawowych potrzeb człowieka i w konsekwencji istotny przedmiot polityki makroekonomicznej. Za zadowolający stan rynku mieszkaniowego uznaje się taki, przy którym wszystkie gospodarstwa domowe mogłyby mieć szansę, aby zaspokoić odczuwane potrzeby mieszkaniowe (Nykiel, 2008: 18–23).

Celem niniejszego artykułu jest ukazanie kredytu hipotecznego jako głównego źródła finansowania inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Kredyt hipoteczny pozostaje bowiem dla społeczeństwa najbardziej dostępną formą finansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto, z uwagi na zabezpieczenie w formie hipoteki, kredyt hipoteczny umożliwia bankom ograniczenie ryzyka wynikającego z długoterminowego finansowania.

Artykuł składa się z dwóch części. W pierwszej części opracowania skoncentrowano się na głównych cechach kredytu hipotecznego, wyjaśniono, czym jest hipoteka, a także, z uwagi na ograniczone ramy opracowania, zarysowane zostały warunki kredytowania nieruchomości. Z kolei w części drugiej tekstu przeanalizowana została obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce. Dodatkowo zamieszczone

^{*} Mgr Karolina Malesa – absolwentka SGH w Warszawie.

^{**} Mgr Tomasz Malesa – doktorant w Katedrze Gospodarki Narodowej Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.

zostały dane dotyczące polskiego rynku kredytów hipotecznych. Syntetyczna konstatacja wieńczy niniejsze opracowanie.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w ujęciu teoretycznym

Rynek określany jest jako ogół stosunków wymiennych między kupującym a sprzedającym oraz warunków umożliwiających ich realizację (Lindblom, 2001: 52–58). Z uwagi na przedmiot wymiany w ramach rynku można wyróżnić wiele jego segmentów. Jednym z nich jest rynek nieruchomości.

W literaturze przedmiotu można odnaleźć różnorodne sposoby definiowania rynku nieruchomości. Może on być utożsamiany z ogółem stosunków wymiany i stosunków równoległych zachodzących pomiędzy uczestnikami rynku, tworzącymi popyt i podaż nieruchomości. Stosunki wymiany obejmują ujawnienie zamierzeń kupna i sprzedaży bądź najmu czy dzierżawy przez różne podmioty (ujęcie podmiotowe), wynajmowanie i wydzierżawianie różnego typu nieruchomości (ujęcie przedmiotowe), konfrontacje zamierzeń, a także mechanizm przetargowy, obejmujący procesy negocjacyjne. Istotą stosunków równoległych są konfrontacje zamiarów zachodzących zarówno między tworzącymi popyt na nieruchomości, jak i między tworzącymi podaż” (Kucharska-Stasiak, 2006: 40–41). Przytoczona powyżej definicja potwierdza, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem jednolitym. Wobec powyższego w zależności od przyjętych kryteriów możemy go dzielić na różne segmenty. Jednym z takich segmentów jest rynek nieruchomości mieszkaniowych. Obejmuje on przede wszystkim:

- prywatne i spółdzielcze domy jednorodzinne,
- pojedyncze prywatne lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych,
- budynki wielorodzinne zorganizowane w formie spółdzielczej,
- mieszkania (domy) na wynajem,
- lokale mieszkalne o charakterze socjalnym.

Rynek mieszkaniowy cechuje się zatem różnymi formami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych: od wynajmu, poprzez formy mieszane, aż do własności.

Nieruchomość uznawana jest za specyficzny obiekt rynkowy ze względu na jej cechy, które mają wpływ na kształt i funkcjonowanie rynku nieruchomości. Nieprzenoszalność nieruchomości sprawia, że przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości nie jest grunt czy budynek, tylko prawo do nieruchomości.

Pojęcie kredytu hipotecznego

Mieszkaniowy kredyt hipoteczny definiowany jest jako kredyt bankowy posiadający określone cechy, którego docelowym zabezpieczeniem prawnym jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania (Główka, 2012: 37–43). Kredyt ten przeznaczony jest głównie na:

- zakup działki budowlanej na cele mieszkaniowe,
- zakup mieszkania lub domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym lub wtórnym,
- zabudowę nieruchomości gruntowych budynkami mieszkalnymi lub budowę nieruchomości mieszkaniowych,
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego,
- przekształcenie lokatorskiego prawa spółdzielczego w odrębną własność.

Z obserwacji rynku wynika, że aby kredyt hipoteczny był atrakcyjny oraz dostępny dla jak największej liczby potencjalnych kredytobiorców, musi spełniać trzy podstawowe warunki. Z uwagi na dużą kapitałochłonność inwestycji powinien być kredytem o dużej wartości, który pokryje co najmniej 80% kosztów nieruchomości. Drugim warunkiem jest to, aby kredyt był długoterminowy, nawet na 35–40 lat, ponieważ tylko wtedy możliwa jest jego obsługa ze względu na niską relację dochodów kredytobiorcy do kwoty kredytu. Ponadto oprocentowanie kredytu nie powinno wynosić więcej niż 5–7% w stosunku rocznym z uwagi na ograniczony poziom ryzyka wynikający ze sposobu jego zabezpieczenia.

Rodzaje kredytów hipotecznych

Z powodu różnorodności operacji kredytowych przeprowadzanych przez banki brak jest w literaturze jednego kompleksowego podziału kredytów. Ze względu na stale rozszerzającą się ofertę kredytową banków podział kredytów podlega ciąglej ewolucji, przez co ma on zdecydowanie umowy charakter. Można natomiast wskazać na kryteria, które określają podstawowe rodzaje kredytów hipotecznych występujące w polskim systemie bankowym. Do najważniejszych z nich zaliczamy:

- rodzaj rynku nieruchomości będących przedmiotem kredytowania,
- rodzaj waluty kredytu,
- sposób oprocentowania,
- sposób spłaty.

Za główne kryterium klasyfikacji kredytów mieszkaniowych można uznać rodzaj rynku nieruchomości, który jest przedmiotem kredytowania. Podział ten jest ściśle związany z celem, na jaki jest udzielony kredyt (Główka, 2008: 45–56). Ze względu na to kryterium możemy wyróżnić dwa podstawowe rodzaje kredytu:

- hipoteczny,
- budowlano-hipoteczny.

Podstawowym i klasycznym produktem bankowości hipotecznej jest kredyt hipoteczny. Jest on przeznaczony do finansowania wtórnego rynku nieruchomości, a głównym jego celem jest zakup nieruchomości, zakup spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, pokrycie kosztów wykończenia lub remontu mieszkania. Za-

zwyczaj jest on uruchamiany jednorazowo w całości na rachunek sprzedającego nieruchomości na podstawie aktu notarialnego kupna-sprzedaży.

Kredyt budowlano-hipoteczny jest natomiast przeznaczony do finansowania pierwotnego rynku nieruchomości, a głównym celem jest zabudowa posiadanych nieruchomości gruntowych lub budowa nieruchomości budynkowych i lokalowych. Taki rodzaj kredytu może być zaciągnięty na finansowanie budowy prowadzonej przez osobę fizyczną, spółdzielnię mieszkaniową, a także dewelopera. Tego rodzaju kredyt uruchamiany jest najczęściej w transzach po ukończeniu kolejnych etapów budowy. Uruchomienie każdej kolejnej transzy jest uzależnione od potwierdzenia przez kredytobiorcę rozliczenia się z otrzymanych pieniędzy. Kredytobiorca może potwierdzić wykorzystanie otrzymanych środków na wykonanie poszczególnych prac poprzez dostarczenie do banku faktur i rachunków za zakupione materiały i wykonane roboty budowlane, dokumentacji fotograficznej potwierdzającej postęp prac czy też aktualnych kopii stron z dziennika budowy. Ponadto bank może zlecić inspekcję pracownika banku na miejscu budowy. Przy takim sposobie uruchamiania kredytu kredytobiorca spłaca odsetki jedynie od wypłaconej kwoty transz, a nie od całej sumy zaciągniętego kredytu. Dopiero po wypłacie wszystkich transz kredytobiorca zaczyna spłacać kapitał oraz odsetki od całej kwoty przyznanego kredytu. Kredyt budowlano-hipoteczny ma zatem dwie fazy. Pierwsza faza budowlana trwa krótko – mniej więcej od 2 do 3 lat w zależności od zadania budowlanego. Od chwili uzyskania przez inwestora pozwolenia na użytkowanie, o ile jest to wymagane, lub od chwili zgłoszenia zakończenia budowy w odpowiednim urzędzie następuje faza hipoteczna, która tak jak w przypadku kredytu mieszkaniowego może trwać nawet 35–40 lat. Po przejściu w fazę hipoteczną rozpoczyna się zazwyczaj spłata rat kapitałowych.

Często mówi się, że kredyt budowlano-hipoteczny jest produktem bankowym o podwyższonym ryzyku kredytowym ze względu na jego pierwszą fazę budowlaną. Kreuje ona bowiem wiele dodatkowych rodzajów ryzyka, które nie występują w fazie hipotecznej. Zaliczamy do nich ryzyko opóźnienia lub nieukończenia budowy, a także zagrożenie nieosiągnięcia przez nieruchomość wartości określonej dla celów zabezpieczenia kredytu hipotecznego.

Podstawowe warunki kredytowania nieruchomości mieszkaniowych

Warunki i zasady udzielania kredytów mają zasadniczy wpływ na rozwój rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Zasady udzielania kredytów uzależnione są od podejmowanego przez banki ryzyka kredytowego. Ryzyko kredytowe definiujemy jako niebezpieczeństwo, że kredytobiorca nie wypełni zapisów ujętych w podpisanej umowie kredytowej i narazi kredytodawcę na straty finansowe (Wiatr, 2008: 30). Aby ograniczyć ryzyko kredytowe, banki badają wiarygodność i sytuację finansową kredy-

tobiorcy oraz bezpieczeństwo hipoteki jako zabezpieczenia kredytu. Zatem przed rozpoczęciem procedury ubiegania się o kredyt przyszły kredytobiorca musi zgromadzić i przedstawić w banku niezbędne dokumenty potwierdzające zdolność i wiarygodność kredytową oraz te dotyczące nieruchomości będącej zabezpieczeniem (Główka, 2010: 53–57). Najważniejsze dokumenty, jakie należy przedstawić, to m.in.:

- dokumenty potwierdzające osiągnięte przez kredytobiorcę dochody oraz dokumenty informujące o zaciągniętych już wcześniej zobowiązaniach,
- dokumenty dotyczące inwestycji.

Przy zakupie działki niezbędne będzie przedstawienie wypisu i wrysu z rejestru gruntów, wyciągu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu lub decyzji o warunkach zabudowy, odpisu z księgi wieczystej oraz umowy kupna-sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Przy planowanej budowie domu należy również dołączyć projekt domu, kosztorys prac budowlanych oraz harmonogram realizacji inwestycji. Przy wysokiej kwocie kredytu bank może również prosić o przedstawienie wyceny nieruchomości w formie operatu szacunkowego. W przypadku mieszkania budowanego przez dewelopera należy liczyć się z koniecznością dostarczenia dokumentacji dotyczącej nie tylko mieszkania, ale również związanej z całą inwestycją.

Głównym elementem zarządzania ryzykiem kredytowym jest badanie i ocena zdolności kredytowej. Analiza zdolności kredytowej jest rozbudowanym procesem, który stanowi jeden z najważniejszych elementów udzielania przez bank kredytu. Mianem zdolności kredytowej określamy zdolność do spłaty rat kapitałowych i odsetkowych według uzgodnionego z bankiem harmonogramu. Zdolność kredytowa jest uzależniona głównie od dochodów i zobowiązań kredytobiorcy, ale wpływ na nią mają również takie czynniki, jak długość okresu kredytowania, rodzaj spłacanych rat lub rodzaj waluty, w której ma być udzielony kredyt. Oprócz analizy ilościowej niezwykle ważna jest również analiza jakościowa. Ocena ta jest dokonywana na podstawie cech, które mają wpływ na skłonność do wywiązywania się z zobowiązań kredytowych. Zaliczamy do nich na przykład cechy osobowe kredytobiorcy (wiek, stan cywilny, wykształcenie, wykonywany zawód, liczba osób w gospodarstwie domowym) oraz ocenę dotychczasowej współpracy z bankiem (Grzywacz, 2006: 154–172).

Badanie zdolności kredytowej przedsiębiorstw natomiast obejmuje nie tylko analizę bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej firmy, lecz również analizę lat ubiegłych oraz dokonanie analizy perspektywicznej. Oceniane jest także otoczenie firmy, jej pozycja na rynku i ogólna sytuacja w branży. Ocena personalna wiąże się z analizą takich cech właścicieli lub zarządu przedsiębiorstwa, jak wiek, stan zdrowia czy doświadczenie. Ocena ilościowa opiera się zatem na danych mierzalnych, ponieważ ma za zadanie ocenę sytuacji finansowej firmy. Natomiast metoda jakościowa wykorzystuje informacje o charakterze opisowym, takie jak specyfika branży lub perspektywy dalszego rozwoju firmy.

Niestety bank nie jest w stanie całkowicie wyeliminować ryzyka kredytowego, nawet jeśli zastosował najlepsze metody oceny zdolności kredytowej. Wobec po-

wyższego banki żądają od kredytobiorców ustanowienia zabezpieczenia kredytu. Pozwala to bankom na odzyskanie przyznanych środków w sytuacji, gdy kredytobiorca przestanie spłacać raty kredytowe. Ograniczenie ryzyka kredytów długoterminowych poprzez zabezpieczenie w formie hipoteki wynika z istoty i charakteru nieruchomości. W długim okresie czasu wartość nieruchomości zazwyczaj nie maleje, a nawet rośnie pomimo tego, że na rynku nieruchomości obserwujemy krótkookresowe wahania koniunktury. Taka sytuacja związana jest z naturalnym ograniczeniem podaży nieruchomości. Ponadto nieruchomości są dobrami o bardzo wysokiej trwałości, dlatego możemy stwierdzić, że tylko hipoteka na nieruchomości daje bankom możliwość odpowiedniego zabezpieczenia przed ryzykiem przy finansowaniu długoterminowym.

Pojęcie hipoteki

Mianem hipoteki określamy ograniczone prawo rzeczowe, które obciąża nieruchomość w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności. Prawo to umożliwia wierzycielowi zaspokojenie się z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością. Ponadto wierzyciel jest uprawniony do dochodzenia swojej wierzytelności z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (Mączyńska i in., 2009: 82–84). Do ustanowienia hipoteki niezbędny jest jej wpis przez sąd wieczystoksięgowy do czwartego działu księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Przedmiotem hipoteki są prawa do nieruchomości, na których może zostać ustanowiona. Przedmiotem hipoteki może być zatem:

- prawo własności nieruchomości,
- prawo wieczystego użytkowania,
- spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu,
- prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Institucja hipoteki opiera się na kilku podstawowych zasadach, takich jak:

- zasada szczególności,
- zasada pierwszeństwa,
- zasada jawności,
- zasada akcesoryjności,
- zasada niepodzielności.

Zasada szczególności wskazuje, że powinien zostać szczegółowo określony wierzyciel hipoteczny oraz przedmiot hipoteki. W myśl zasady pierwszeństwa hipoteka uprawnia wierzyciela do pierwszeństwa przed innymi wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości, co oznacza, że wierzyciel hipoteczny może wykonywać swoje prawa, nawet jeśli nieruchomość przeszła na własność innej osoby. Ponadto hipoteka jest prawem jawnym, które nie może powstać ani istnieć bez wpisania do księgi wieczystej. Dzięki temu każdy może poznać faktyczny stan prawny nieru-

chomości. Hipoteka jest również prawem niesamoistnym (akcesoryjnym), które jest ściśle związane z zabezpieczoną wierzytelnością i wygasa w momencie jej całkowitej spłaty. Zasada niepodzielności hipoteki oznacza, że obciąża ona nieruchomość z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako całość do momentu całkowitego wygaśnięcia zabezpieczanej wierzytelności. Ponadto w przypadku podziału nieruchomości hipoteka obciążać będzie wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku tego podziału.

Skuteczność hipoteki zależy w dużej mierze od zachowania właściwych relacji między wysokością kredytu hipotecznego a wartością nieruchomości. Ten stosunek jest określany mianem wskaźnika LTV (*loan to value*). Niski poziom LTV oznacza dla kredytobiorcy wysoką kwotę wymaganego wkładu własnego. Wobec powyższego kształtowanie wskaźnika LTV musi uwzględniać jednocześnie wymogi bezpieczeństwa banku, a także dostępność kredytu dla społeczeństwa.

Podaż i popyt na rynku nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce z powodu transformacji gospodarki poddany był licznym procesom, które wpłynęły na jego sposób funkcjonowania i kierunku rozwoju. Restrukturyzacja sektora budowlanego przyniosła upadek wielkich kombinatów budowlanych oraz osłabienie roli dużych spółdzielni mieszkaniowych. Podstawy rynku nieruchomości powstały także wskutek prywatyzacji komunalnych i spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Ponadto wycofanie się państwa z finansowania sektora mieszkaniowego wpłynęło na rozwój rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Tym samym dostępność kredytów spowodowała wzrost popytu mieszkaniowego, dzięki czemu gospodarstwa domowe mogły zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Spowodowało to pojawienie się cykliczności w rozwoju rynku nieruchomości. Wśród członków Unii Europejskiej Polska postrzegana jest jako kraj o jednej z najgorszych sytuacji mieszkaniowych mimo tego, że w ostatnich latach zaobserwowano znaczne przyspieszenie rozwoju rynku nieruchomości.

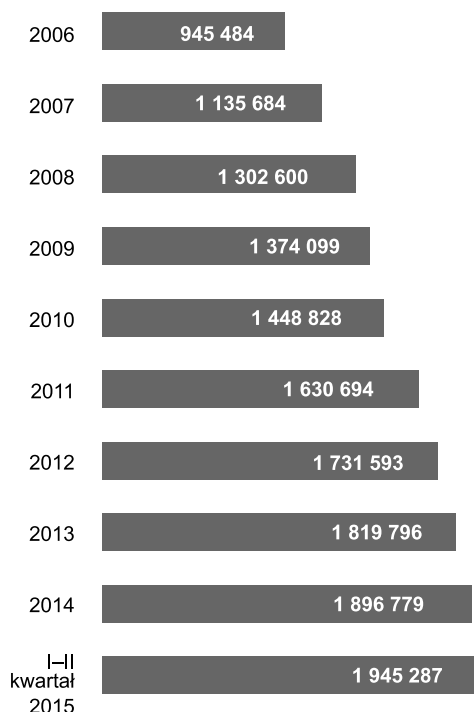
Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych

Rynek komercyjnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe zaczął funkcjonować w Polsce dopiero kilkanaście lat temu, a w zasadzie sprzedaż kredytów na szerszą skalę rozpoczęła się od 1996 roku. Na koniec roku 2007 sektor bankowy obsługiwał ponad 1,135 miliona umów kredytów mieszkaniowych. Z końcem 2008 roku przekroczone 1,300 miliona czynnie obsługiwanych umów kredytowych, a na koniec 2009 roku osiągnięto poziom ponad 1,356 miliona umów. W 2008 roku w porównaniu do końca 2007 wzrost stanu zadłużenia wyniósł około 65%, zaś wzrost stanu zadłużenia na koniec 2009 roku do końca 2008 roku wyniósł zaledwie 11,6%. Największy wzrost odnotowano w okresie 2006–2008, na któ-

ry przypadła największa ekspansja kredytowa banków. Do kluczowych czynników, które przyczyniły się do przyrostu wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2000–2006 zaliczamy przede wszystkim:

- znaczny spadek oprocentowania kredytów złotych,
- utrzymujące się niskie oprocentowanie kredytów nominowanych w CHF,
- korzystne zmiany w ofercie banków kierowanej na rynek (banki kredytowały nieruchomości mieszkaniowe przy wyższym wskaźniku LTV – spowodowało to zmniejszenie wymaganego wkładu własnego oraz wydłużenie okresu kredytowania),
- dążenie banków do obniżenia ponoszonych przez klientów kosztów uzyskania kredytu hipotecznego.

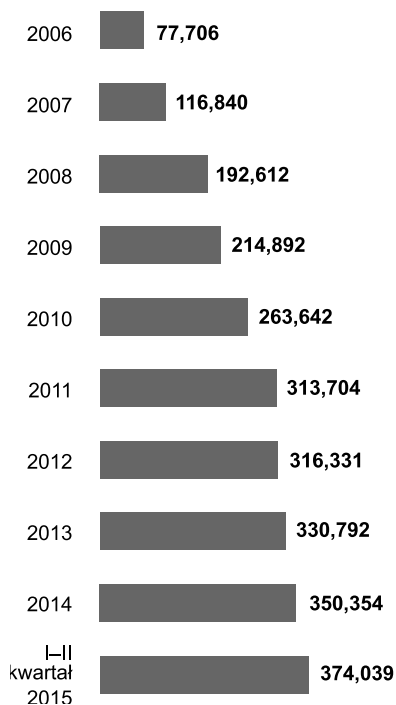
Zaobserwowana w IV kwartale 2008 roku zmiana w polityce kredytowej banków spowodowana była zaostrzeniem kryteriów udzielania kredytów w związku z niepokojącymi sygnałami napływającymi z rynków międzynarodowych (znaczny wzrost kosztów pozyskania finansowania kredytów w CHF, spadek zaufania między instytucjami finansowymi w wyniku kryzysu, jaki wystąpił w USA). Procesy zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w kolejnych latach można określić jako poszukiwanie nowego stanu jego równowagi.



Rysunek 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy (w tys. sztuk) w okresie 2006–II kw. 2015

Źródło: Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, 2015.

W Polsce kredyt bankowy pozostaje nadal najbardziej popularną metodą finansowania nieruchomości mieszkaniowych pomimo nieco słabszych statystyk w porównaniu do lat ubiegłych. Na koniec pierwszego kwartału 2015 roku portfel kredytów hipotecznych wzrósł do poziomu 1 945 287 czynnych umów. Łączny stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych na koniec I półrocza 2015 roku osiągnął poziom 374,039 mld zł (*Ogólnopolski raport...*, 2015).



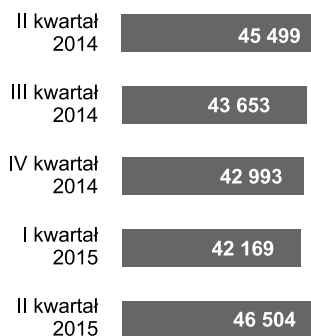
Rysunek 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w okresie 2006–II kw. 2015

Źródło: *Ogólnopolski raport...*, 2015.

Drugi kwartał 2015 roku przyniósł znaczny wzrost liczby nowo podpisanych umów kredytowych. W badanym okresie zostało udzielonych 46 504 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 10,058 mld zł. W porównaniu do poprzedniego kwartału nastąpił wzrost wartości nowo udzielonych kredytów o 12,03%, ich liczba natomiast wzrosła o 10,28%. Ostatni porównywalny wzrost liczby nowo udzielonych kredytów w stosunku do okresu go poprzedzającego był odnotowany w II kwartale 2014 roku. W porównaniu z I kwartałem 2014 roku nastąpił wzrost liczby kredytów mieszkaniowych o 8,48%. W kolejnych kwartałach liczba nowo udzielonych kredytów systematycznie malała aż do II kwartału 2015 roku.

Odnotowany wzrost aktywności kredytowej zawdzięczany jest niskiemu oprocentowaniu kredytów złotych oraz atrakcyjnie niskim cenom mieszkań. Ponadto

z informacji opublikowanych przez Narodowy Bank Polski wynika, iż uległa znacznemu zmniejszeniu kwota zdeponowana na lokatach terminowych w bankach. Środki te, powiększone o kwotę uzyskaną z kredytu bankowego, zostały zainwestowane na rynku nieruchomości. Obecnie coraz częściej zamiast tradycyjnej lokaty bankowej wybierana jest inwestycja w nieruchomości. Jest uważana za bezpieczniejszą oraz bardziej rentowną niż zdeponowanie środków w banku.



Rysunek 3. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt kwartalnie
w okresie II kw. 2014–II kw. 2015

Źródło: *Ogólnopolski raport...*, 2015.

Od 1 stycznia 2014 roku w Polsce ruszył program rządowy „Mieszkanie dla Młodych” mający na celu wsparcie państwa w nabywaniu przez młodych ludzi do 35. roku życia swojego pierwszego mieszkania. Program ten nie cieszy się jednak dużym zainteresowaniem. Dla porównania z poprzednim programem rządowym „Rodzina na swoim”, gdzie co czwarty uruchomiony kredyt korzystał z dopłat państwa, obecnie tylko co trzynasty kredytobiorca może skorzystać z programu MdM. Do 30 czerwca 2015 roku łącznie banki zawarły 23 297 umów kredytowych w ramach programu MdM o wartości ponad 4,4 mld zł. Udział tych kredytów w ogólnej akcji kredytowej wyniósł 8,87% w ujęciu ilościowym (*Ogólnopolski raport...*, 2015).

Podsumowanie

Od kilku lat w Polsce obserwuje się ciągły wzrost rynku nieruchomości. Dotyczy to głównie nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych, szczególnie tendencja ta jest widoczna w dużych miastach. Badania potwierdzają znaczny wpływ rynku nieruchomości mieszkaniowych na makroekonomiczną sytuację gospodarczą kraju (Girouard, Sveinbojm, 2001). Ciągły wzrost wspomnianego segmentu nieruchomości stymuluje z kolei rozwój coraz to nowych metod jego finansowania.

Od 2012 roku polski rynek nieruchomości odnotowuje spadki zarówno ofertowych, jak i transakcyjnych cen nieruchomości. Stan ten został wymuszony przez trudną sytuację rynkową. Relacja pomiędzy popytem a podażą zaczyna się więc

stabilizować po znacznych wzrostach cen nieruchomości z okresu od 2005 do 2007 roku. Czynnikiem, który niewątpliwie spowodował znaczny wzrost popytu na zakup mieszkania w Polsce ze środków uzyskanych z kredytu, było zamknięcie programu rządowego „Rodzina na swoim”. Program ten wspierał politykę państwa w zakresie mieszkań własnościowych, polegał na dopłacie do odsetek do raty kredytu złotowego. Program „Mieszkanie dla Młodych”, który został uruchomiony 1 stycznia 2014 roku nie cieszy się już niestety taką popularnością.

W Polsce najbardziej popularną metodą finansowania inwestycji na rynku nieruchomości pozostaje kredyt bankowy nawet pomimo znacznych restrykcji i ograniczeń dotyczących akcji kredytowej wprowadzanych przez banki. Kryzys finansowy skłonił bowiem banki do ograniczenia do minimum udzielania kredytów w walucie obcej. W przypadku kryzysu amerykańskiego zauważono również słabnięcie sektora publicznego, w tym polityki monetarnej i nadzorczej, ponieważ nie podejmowano decyzji, które chroniłyby przed skutkami narastającej ekspansji kredytowej. Podjęte ryzyko na udzielanie kredytów hipotecznych na tak szeroką skalę w Ameryce uzasadniano korzyściami płynącymi z rosnącego poparcia dla liberalnej gospodarki rządowej (Greenspan, 2007: 233).

Mechanizmy rynku nieruchomości mieszkaniowych podlegają ciągłym ewolucjom w czasie, lecz mimo tego jego podstawowymi instrumentami pozostają instrumenty bankowe, w tym kredyt hipoteczny. Odpowiedni dostęp do kredytów umożliwia zatem właściwe funkcjonowanie i rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych. Niewątpliwie kredyt hipoteczny pozostaje głównym źródłem finansowania inwestycji na rynku mieszkaniowym.

Na zakup nieruchomości najchętniej wybierany jest kredyt hipoteczny, który daje bankowi możliwość dochodzenia swoich ewentualnych roszczeń z tytułu zaprzestania spłaty zobowiązania przez kredytobiorcę dzięki ustanowionemu zabezpieczeniu w formie hipoteki ciężącej na nieruchomości. Ograniczenie ryzyka kredytów długoterminowych poprzez zabezpieczenie w formie hipoteki wynika z istoty i charakteru nieruchomości. W długim okresie czasu wartość nieruchomości zazwyczaj nie maleje, a nawet rośnie pomimo tego, że na rynku nieruchomości obserwujemy krótkookresowe wahania koniunktury. Ponadto nieruchomości są dobrami o bardzo wysokiej trwałości, dlatego możemy stwierdzić, że tylko hipoteka na nieruchomości daje bankom możliwość odpowiedniego zabezpieczenia przed ryzykiem przy finansowaniu długoterminowym.

Bibliografia

- Bryx M. (2006), *Rynek nieruchomości: system i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa.
Girouard N., Sveinbojrn B. (2001), *House Prices and Economic Activity*, “OECD Economics Department Working Papers”, No. 279.

- Główka G. (2008), *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa.
- Główka G. (2010), *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Główka G. (2012), *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Greenspan A. (2007), *The Age of Turbulence*, Penguin Books, London.
- Grzywacz J. (2006), *Podstawy bankowości*, Difin, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa.
- Lindblom C. E. (2001), *The Market system*, Yale University Press, New Haven–London.
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K. (2009), *Ile jest warta nieruchomość*, Poltext, Warszawa.
- Nykiel L. (2008), *Rynek mieszkaniowy w Polsce*, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
- Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, sierpień 2015, Raport AMRON-SARFiN, https://zbp.pl/public/repository/wydarzenia/images/sierpień_2015/konf/Raport_AMRON-SARFiN_Nr_2_2015_PL_skrot.pdf, dostęp: 3.02.2016.
- Wiatr M. S. (2008), *Zarządzanie indywidualnym ryzykiem kredytowym. Elementy systemu*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.

Summary

A mortgage as the main source of financing for real estate investments

This article considers mortgages as a method of financing residential real estate in Poland. After explaining the concept of a mortgage and its basic types, the article discusses fundamental credit conditionalities relating to mortgages and basic information relating to supply and demand in the property market in Poland. The article reflects on the current situation of the mortgage market in Poland. Important conclusions from the preceding evaluations are presented in the final part of the article.

Keywords: loan, mortgage, property, real estate, bank, Government housing support program in Poland “Rodzina na swoim” (Rns), “Mieszkanie dla Młodych” (MdM), index “loan to value” (ltv)

Słowa kluczowe: kredyt, hipoteka, nieruchomość, bank, rządowy program wsparcia mieszkalnictwa „Rodzina na swoim” (Rns), „Mieszkanie dla Młodych” (MdM), wskaźnik LTV

JEL: D4