

**mgr Adrianna Szopa**  
**Studium Doktoranckie**  
**Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach**  
**promotor rozprawy doktorskiej: prof. dr hab. Irena Pyka**

## **Bariery rozwoju rynku kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe w Polsce**

### **Wprowadzenie**

Kredyty hipoteczne stanowią jedną z najpopularniejszych form finansowania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych. Rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce został zapoczątkowany w latach 90. XX w. i utrzymuje tendencję wzrostową zarówno pod względem liczby, jak i wartości udzielanych kredytów hipotecznych. Obecnie polska gospodarka charakteryzuje się o wiele większą stabilnością, niż kilkanaście lat temu. Jedną z przyczyn takiej sytuacji jest przystąpienie Polski do Unii Europejskiej, które poprzedzone zostało procesem dostosowawczym polskiego sektora bankowego do wymogów stawianych przez regulacje unijne. Konsekwencją tych działań jest utrzymujący się od 5 lat, spadkowy trend stóp procentowych, który znacząco wpłynął na atrakcyjność kredytu hipotecznego. Jednak w początkowym okresie funkcjonowania rynku kredytów hipotecznych warunki ekonomiczne i prawne w Polsce nie były wystarczająco atrakcyjne, aby sprzyjać jego systematycznemu rozwojowi. Mimo obserwowanego, znacznego wzrostu udziału wartości udzielonych kredytów hipotecznych, zarówno w aktywach banków, jak i w PKB, nadal funkcjonują niektóre bariery dynamicznego i prawidłowego rozwoju rynku kredytów hipotecznych. Celem niniejszego opracowania, skoncentrowanego na specyfice polskiego rynku kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe, będzie przedstawienie istniejących i pokonanych już przeszkód jego rozwoju.

### **Struktura rynku kredytów hipotecznych w Polsce**

Charakterystyka rynku kredytów hipotecznych powinna zostać rozpoczęta od zdefiniowania pojęcia kredytu hipotecznego. Podczas, gdy wąska definicja kredytu hipotecznego opiera się głównie na rodzaju ustanawianego zabezpieczenia jego spłaty, jakim jest hipoteka, to w szerokim ujęciu definicji tego kredytu brany jest pod uwagę cel kredytowania, okres kredytowania oraz sposób jego amortyzacji. Zatem mając na uwadze rozbudowane znaczenie kredytu hipotecznego, można wskazać, iż:

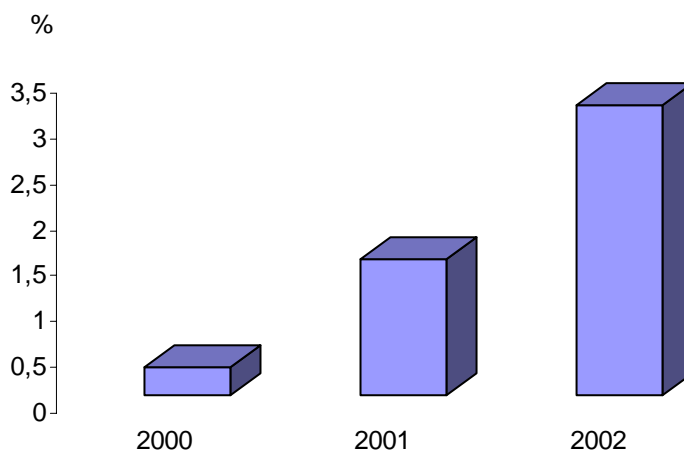
- finansuje on inwestycje w nieruchomości – mieszkaniowe, a także niemieszkaniowe – dopuszczalne jest również finansowanie kredytem hipotecznym ruchomości,
- spłacany jest przez długi okres (do kilkudziesięciu lat) – zaliczany jest więc do kredytów długoterminowych,
- uwzględnia możliwość tożsamości przedmiotu zabezpieczenia z przedmiotem kredytowania, gdyż kredytowana nieruchomość w większości przypadków stanowi jednocześnie przedmiot zabezpieczenia spłaty tego kredytu – od wartości nieruchomości oszacowanej przy analizie możliwości udzielenia kredytu zależy jego wysokość – obecnie wskaźnik określający stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości będącej przedmiotem kredytowania (angielska nazwa tego wskaźnika to *loan to value*, od której pochodzi skrót LTV) wynosi nawet 100%,
- jest obciążony relatywnie niskim ryzykiem ze względu na niewielką zmienność wartości nieruchomości w długim okresie czasu – w celu ochrony interesu wierzycieli stosuje się jednakże klauzulę „ochrony wartości”, według której w przypadku znacznego obniżenia wartości nieruchomości koniecznym jest dokonanie wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w celu przywrócenia właściwego poziomu wskaźnika LTV,
- może być zbyty bezpośrednio na rynku kapitałowym albo stanowić podstawę do emisji listów zastawnych<sup>1</sup>.

Klasyfikując kredyty hipoteczne według kryterium celu ich przeznaczenia, można wyodrębnić kredyty na cele mieszkaniowe, rozumiane jako budowa bądź zakup nieruchomości mieszkalnej<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> R. Papież, *Bankowość hipoteczna w Polsce*, TEXT, Kraków 2004, s. 186-187.

Kredytobiorcą może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna. Finansowanie obiektów przemysłowych czy biurowych odbywa się za pomocą środków pochodzących z drugiej grupy kredytów hipotecznych – kredytów komercyjnych. Zarówno pierwsza, jak i druga grupa kredytów hipotecznych może być udzielana przez banki uniwersalne i hipoteczne. Prawne umocowanie do tego typu działalności nadaje bankom uniwersalnym ustawa Prawo bankowe z 29 sierpnia 1997 r., natomiast bankom hipotecznym – Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z 29 sierpnia 1997 r. Główną różnicą pomiędzy kredytami udzielanymi przez banki uniwersalne i banki hipoteczne, oprócz m.in. sposobów szacowania wartości rynkowej nieruchomości, jest sposób ich refinansowania. Podczas gdy banki uniwersalne finansują udzielanie kredytów hipotecznych przyjmowanymi depozytami, banki hipoteczne w Polsce znajdują źródło refinansowania kredytów hipotecznych poprzez emisję listów zastawnych. Obecnie działają na polskim rynku cztery banki hipoteczne, a ich łączne zadłużenie w 2004 r. z tytułu wyemitowanych listów zastawnych wynosiło 230 mln euro. Banki uniwersalne pod względem liczebności stanowią zdecydowaną przewagę na rynku kredytów hipotecznych w stosunku do banków hipotecznych. Także wolumen udzielonych kredytów hipotecznych przez banki uniwersalne jest zdecydowanie wyższy od wartości udzielonych kredytów przez banki hipoteczne. Nie można jednak nie zauważyć, iż udział banków hipotecznych w rynku kredytów hipotecznych wzrasta, co obrazuje wykres 1.

Wykres 1. Udział banków hipotecznych w kredytach na finansowanie rynku nieruchomości w latach 2000-2002



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP.

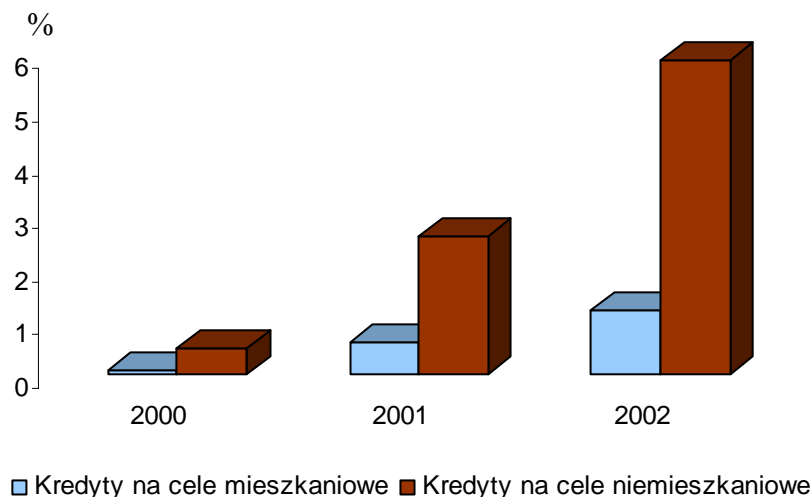
Wzrasta także udział banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych, choć większą rolę na rynku odgrywają w ramach finansowania nieruchomości niemieszkaniowych (zob. wykres 2).

Ocena rynku kredytów hipotecznych udzielanych na cele komercyjne, zarówno przez banki hipoteczne, jak i uniwersalne, jest jednak utrudniona. Ograniczone są możliwości wyodrębnienia tych kredytów w ramach sprawozdań finansowych banków. Powodem tej sytuacji jest możliwość klasyfikowania tych kredytów jako kredytów na nieruchomości niemieszkaniowe, kredytów dla przedsiębiorców lub jako inwestycje kapitałowe. Nie istnieje bowiem rozróżnienie pomiędzy

<sup>2</sup> Kredytem hipotecznym można również sfinansować zakup lub budowę spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu w spółdzielni mieszkaniowej. Jest to forma prawa własności, określona w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. i należy ona do kategorii ograniczonych praw rzeczowych.

kredytem na realizację projektu, a kredytowaniem fazy długoterminowej<sup>3</sup>. O wiele łatwiej jest ocenić rynek kredytów hipotecznych o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe. Powodem tego jest nałożona przez Narodowy Bank Polski precyzyjność sprawozdawczości w tej kategorii. Dlatego też ten typ kredytu będzie przedmiotem analizy w niniejszym opracowaniu.

Wykres 2. Udział banków hipotecznych w rynku kredytów hipotecznych na nieruchomości mieszkaniowe i niemieszkaniowe w latach 2000-2002.



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP.

Od 1991 r. obserwowany jest zdecydowany wzrost wartości portfela kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe. Do 2002 r. wartość portfela tych kredytów wzrosła około 12 razy. Najszybciej rozwijał się rynek kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, udzielanych osobom prywatnym. Wartość kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w latach 1991-2002 obrazuje tab. 1.

Tab. 1. Struktura kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w latach 1991-2002.

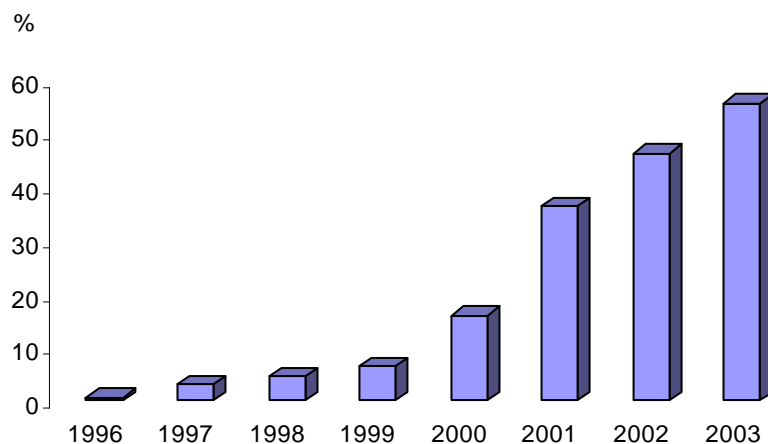
Rok	Kredyty na cele mieszkaniowe dla osób fizycznych	Kredyty na cele mieszkaniowe dla podmiotów gospodarczych	Kredyty mieszkaniowe razem
	mld zł	mld zł	mld zł
1991	0,1	2,7	2,8
1992	0,2	3,3	3,5
1993	0,4	4,0	4,4
1994	0,5	4,7	5,2
1995	0,6	5,5	6,1
1996	1,0	5,8	6,8
1997	1,8	5,8	7,6
1998	3,0	5,8	8,8
1999	5,8	5,7	11,5
2000	9,5	6,3	15,8
2001	13,8	7,3	21,1
2002	23,2	9,0	32,2

Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP.

<sup>3</sup> Ryzyko związane z kredytowaniem nieruchomości komercyjnych, red. M. Lea, The Urban Institute Consortium /USAID, Warszawa 1998, s. 39.

Mimo wzrostu wartości wolumenu kredytów w latach 1991-2002 zauważalny był jednocześnie spadek dynamiki wzrostu kredytów w latach 1999-2001. Powodem takiej sytuacji był wzrost inflacji, w konsekwencji czego nastąpiło podwyższenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej. Efektem takich działań był wzrost oprocentowania kredytów. Cena kredytów w polskiej walucie stała się o wiele mniej atrakcyjna, niż cena kredytów denominowanych w walutach obcych. Rozpoczął się wówczas systematyczny wzrost udziału kredytów w walutach obcych w ogólnym wolumenie kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe (zob. wykres 4).

Wykres 4. Udział kredytów walutowych w rynku kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe w latach 1996-2003.



Źródło: Opracowanie na podstawie danych NBP.

Mimo ryzyka kursowego kredyty te nadal spotykają się z szerokim zainteresowaniem klientów – szczególnie osób fizycznych, gdyż ich oprocentowanie pozostaje nadal niskie w porównaniu z kredytami złotowymi, mimo iż stopy procentowe kredytów złotowych znajdują się na o wiele niższym poziomie, niż ten, na jakim kształtowały się kilka lat temu.

Udzielanie kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe dla osób fizycznych skoncentrowane jest w pięciu bankach uniwersalnych. Są to Bank PKO BP SA, Pekao SA, Bank BPH, Bank Millennium oraz BZ WBK. Nie należy zapominać, iż prawie wszystkie banki uniwersalne mają w ofercie kredyty hipoteczne na cele mieszkaniowe. Choć udział w rynku kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, podobnie jak w przypadku banków hipotecznych, jest niewielki, nie rezygnują one z konkurencji z najbardziej aktywnymi bankami uniwersalnymi, gdyż kredyty hipoteczne zaliczają się do najbezpieczniejszych i najbardziej dochodowych produktów bankowych.

### Rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych a popyt na kredyty hipoteczne w Polsce

W gospodarce rynkowej kredyty hipoteczne stanowią istotne narzędzie wspierania stabilnego rozwoju rynku nieruchomości.

Istnieje wiele definicji określających rynek nieruchomości. Można go przedstawić jako m.in. działalność gospodarczą, w wyniku której dochodzi do wymiany towarów – nieruchomości lub też zbiór mechanizmów, przy pomocy których przekazywane są prawa i udziały w nieruchomościach, ustalane są ceny oraz przemieszczane są różne sposoby ich użytkowania. Za jedną z definicji najpełniej oddających istotę rynku nieruchomości można uznać stwierdzenie, iż rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z nieruchomościami. Należy pamiętać, iż rynek ten nie ma stałej siedziby i statutu, jak np. giełda. Jest więc to rynek nieformalny, do którego określenia można także użyć terminu „abstrakcyjny”, obejmującego wszystkie transakcje

nieruchomościami na danym obszarze<sup>4</sup>. Rynek nieruchomości posiada niejednorodny charakter. Oznacza to, iż w zależności od przyjętego kryterium wyróżnić można różne jego rodzaje. Rynek nieruchomości mieszkaniowych wyłaniany jest z rynku nieruchomości według kryterium przedmiotowego. Kryterium to klasyfikuje rynek nieruchomości według ich rodzaju lub funkcji pełnionych przez nieruchomość. Konsekwentnie więc do rynku nieruchomości mieszkaniowych zaliczane są domy jednorodzinne i pojedyncze lokale mieszkalne<sup>5</sup>. Podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych stanowią dwie grupy nieruchomości: nieruchomości istniejące – oferowane ponownie do sprzedaży, oraz nieruchomości będące w ofercie sprzedaży po raz pierwszy. Aby rynek nieruchomości mieszkaniowych mógł spełniać swoje podstawowe funkcje, wśród których najważniejszą jest funkcja wymiany, umożliwiająca przede wszystkim realokację praw majątkowych, co w konsekwencji stanowi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, muszą zostać spełnione określone warunki. Prawidłowe funkcjonowanie rynku nieruchomości wymaga obecności dużej liczby sprzedających i kupujących, a także swobody w kształtowaniu cen, które zapewnią powstanie konkurencji. Konieczne jest stworzenie prawnych, instytucjonalnych oraz ekonomiczno- finansowych ram funkcjonowania rynku.

W 1993 r. Wschodnioeuropejska Fundacja Nieruchomości przygotowała zestawienie kwestii, jakie należało skorygować w celu umożliwienia prawidłowego rozwoju rynku nieruchomości, w tym nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Do najważniejszych problemów wskazanych przez Fundację można zaliczyć:

1. niewystarczający system prawny i ustawodawczy, np. brak ustawy reprivatyzacyjnej, oraz powolne wdrażanie ustaw dotyczących nieruchomości,
2. brak strategicznej polityki państwa w dziedzinie nieruchomości,
3. brak porozumienia pomiędzy bliskimi (pokrewnymi) sektorami, instytucjami oraz między badaniami i źródłami danych,
4. ogólna kondycja nieruchomości w Polsce: nieodpowiednie nimi zarządzanie oraz błędny sposób ich widzenia – nie jako atrakcyjnej formy kapitału,
5. deficyt kapitałowy – brak regulacji dotyczących wierzytelności, wysoka stopa procentowa,
6. niewłaściwe postrzeganie przez społeczeństwo wartości nieruchomości oraz praw działania wolnego rynku, brak ogólnego zrozumienia prawa i zasad, jakie rządzą transakcjami dotyczącymi nieruchomości,
7. brak infrastruktury zapewniającej gromadzenie, opracowanie obieg danych,
8. nieprofesjonalne podejście osób prywatnych oraz przedsiębiorstw i instytucji do problemu nieruchomości,
9. brak ubezpieczeń od odpowiedzialności zawodowej,
10. brak zachęty do inwestowania w nieruchomości, takiej jak np. ulga w podatku dochodowym,
11. brak odpowiedniej ochrony prawnej klienta na rynku handlu nieruchomościami,
12. problemy w funkcjonowaniu zarządzeń administracyjnych i podejmowaniu decyzji<sup>6</sup>.

Większość z tych barier w rozwoju rynku nieruchomości została już wyeliminowana, m.in. uregulowane zostały zasady gospodarki przestrzennej, stworzono podstawy profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości, wprowadzono standardy zawodowe rzeczoznawcy majątkowego. Rozpoczęły się na szeroką skalę inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe. W 2000 r. na 1000 mieszkańców przypadało w Polsce 306 mieszkań, natomiast w 2003 r. na tę samą liczbę mieszkańców przypadało już 329,8 mieszkania<sup>7</sup>. Jednakże wynik ten nie jest zadawalający, gdyż we Francji, Niemczech czy na Węgrzech na 1000 mieszkańców przypada znacznie więcej mieszkań. Mając na uwadze obecne zasoby mieszkaniowe w Polsce oraz prognozowany wzrost liczby ludności do 2010 r. do około 41 mln<sup>8</sup>, można stwierdzić, iż popyt na nie będzie wykazywał tendencję wzrostową. Jednakże wysokie ceny zakupu nieruchomości, a także koszty inwestycji budowlanej powodują konieczność wspierania finansowania inwestycji mieszkaniowej kredytem hipotecznym. Popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych

<sup>4</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa 1999, s. 30-31.

<sup>5</sup> *Ibidem*, s. 38-39.

<sup>6</sup> *Sesja planowania strategicznego*, „Świat Nieruchomości” 1993, nr 4, s. 35-36.

<sup>7</sup> Dane GUS.

<sup>8</sup> *Prognoza ludności Polski według województw na lata 1999-2010*, GUS, Warszawa 1990.



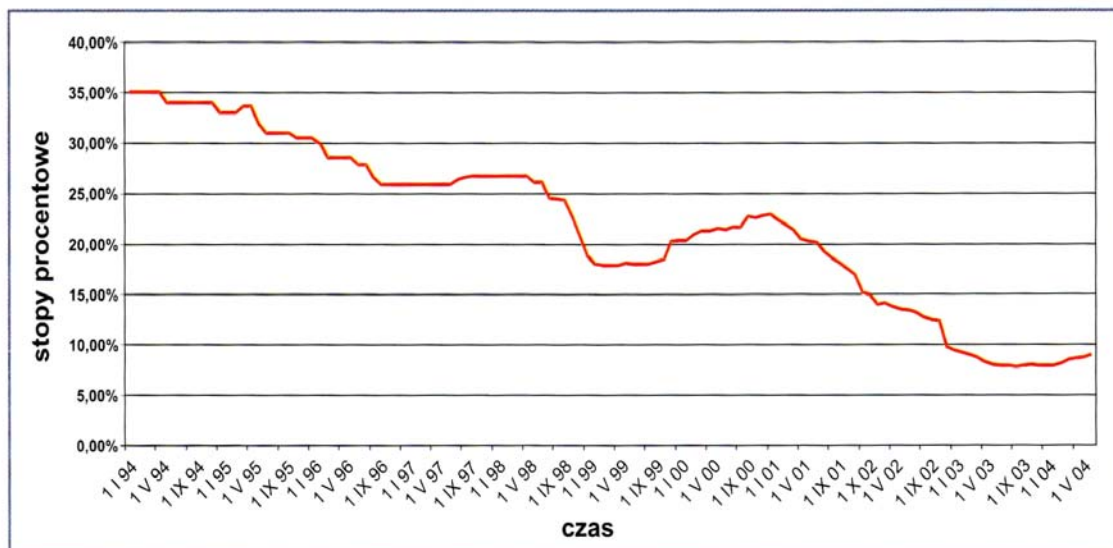
stwarza więc możliwości rozwoju rynku kredytów hipotecznych. O jego dynamice oraz wielkości decyduje wiele innych czynników, spośród których najważniejsze to:

- wysokość dochodów społeczeństwa oraz stabilność zatrudnienia,
- poziom realnych stóp procentowych.

Wysokość dochodów stanowi jednocześnie o popycie na nieruchomości mieszkaniowe oraz kredyty hipoteczne. Według wskaźnika dostępności mieszkań, obrazującego, ile metrów kwadratowym mieszkania można kupić za przeciętne wynagrodzenie, w 2000 r. w Polsce za przeciętne wynagrodzenie można było nabyć 0,65 m<sup>2</sup> mieszkania, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej wskaźnik ten kształtował się na poziomie 2–4 m<sup>2</sup><sup>9</sup>. Niski poziom wskaźnika dostępności mieszkań wskazuje na konieczność korzystania z kredytu hipotecznego przy finansowaniu inwestycji, co stanowi czynnik rozwoju rynku kredytów hipotecznych.

Kolejnym czynnikiem wpływającym bezpośrednio na popyt na rynku kredytów hipotecznych jest cena. Popyt na kredyt hipoteczny jest tym wyższy, im niższe jest jego oprocentowanie. Zależność tę odzwierciedla wzrost udziału zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w PKB. W 2000 r. saldo tych kredytów stanowiło 2,3% PKB, w 2001 r. – ok. 2,35%, natomiast już w roku 2003 udział kształtował się na poziomie 3,5%, a w 2004 r. wynosił około 4%. Trend spadkowy stóp procentowych obrazuje wykres 5.

Wykres 5. Oprocentowanie kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe w Polsce w latach 1995-2004.



Źródło: J. Łaszek, *Bankowy system finansowania nieruchomości mieszkaniowych dla indywidualnych nabywców*, „Finansowanie Nieruchomości” 2004, nr 1.

Sytuacja w mieszkalnictwie ma także bezpośrednie przełożenie na rozwój rynku kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe. W początkowym okresie transformacji zmiana dotacji dla spółdzielni mieszkaniowych na dług przyczyniła się do zmiany w strukturze finansowania inwestycji mieszkaniowych. Na początku lat 90. zaangażowanie środków kredytowych w ramach nowych inwestycji mieszkaniowych, prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, stanowiło 60%. Natomiast w połowie lat 90. wynosiło ono zaledwie 10%<sup>10</sup>.

Zauważalny wzrost liczby inwestycji budowlanych, szczególnie w większych aglomeracjach miejskich, sprzyja wzrostowi popytu na kredyty hipoteczne na cele mieszkaniowe, zarówno osób fizycznych, jak i przedsiębiorców. W ośrodkach, takich jak Warszawa, Trójmiasto, Poznań, Kraków czy Wrocław, gdzie jest lepsza sytuacja na rynku pracy, niż w pozostałych miastach, realizowane są

<sup>9</sup> Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie.

<sup>10</sup> M. Bryx, *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltext, Warszawa 2001, s. 72.

nowe inwestycje, oddawanych jest do użytku najwięcej nowych jednostek mieszkalnych. Tam też panuje największe zainteresowanie kredytami hipotecznymi.

### **Ekonomiczno-prawne bariery w rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce**

Do rozwoju rynku kredytów hipotecznych konieczne jest spełnienie określonych warunków. Do najważniejszych można zaliczyć:

- stabilizację makroekonomiczną oraz niskie nominalne i realne stopy procentowe, jako wymóg szerokiej dostępności kredytów,
- realne stopy procentowe na depozytach jako warunek gromadzenia oszczędności w systemie bankowym,
- konkurencję pomiędzy bankami wymuszającą rozszerzenie oferty kredytów hipotecznych,
- sprawny system rejestracji prawnej nieruchomości i zastawu na nieruchomości wspierany przez sprawny system rejestracji geodezyjnej nieruchomości,
- sprawny system windykacji należności jako podstawa bezpieczeństwa kredytodawcy.

Na początku lat 90. żaden z tych warunków nie był spełniony. W chwili obecnej rynek kredytów hipotecznych rozwija się pomyślnie. Do czynników, które przyczyniły się do takiej sytuacji, można zaliczyć m.in.:

- szybką komercjalizację sektora bankowego oraz dużą konkurencję wśród banków,
- udział instytucji zagranicznych, np. Banku Światowego, Amerykańskiej Agencji Rozwoju Międzynarodowego czy Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju,
- odczuwalną, postępującą stabilizację i optymizm konsumentów w dużych miastach<sup>11</sup>.

Droga do obecnego stanu rynków kredytów hipotecznych udzielanych na cele mieszkaniowe nie była prosta.

Znacznym utrudnieniem rozwoju rynku kredytów hipotecznych dla osób fizycznych była wysoka inflacja. Przyczyniała się ona do koncentracji spłat realnych długoterminowego kredytu w pierwszych latach jego spłaty, likwidując możliwości udzielania na większą skalę długoletnich kredytów hipotecznych. Rozwiązaniem tego problemu stały się kredyty indeksowane zarówno kursem waluty, jak i wysokością dochodów ludności. Kredyty te, szczególnie w konstrukcji indeksacji dochodami, były bardzo skomplikowane i niewielu klientów potrafiło zrozumieć ich założenia. Ich udzielanie czy zaciąganie narażało banki i kredytobiorców na inne ryzyka, dotyczące m.in. wysokości dochodów czy realnej stopy procentowej. Zaniepokojenie kredytodawców i kredytobiorców spowodował znaczny wzrost wartości nominalnej długu w ramach właśnie kredytów indeksowanych. Gdy pod koniec dekady inflacja spadła, nastąpił wzrost stóp procentowych (zob. wykres 5). Wówczas podstawowym instrumentem finansowania popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych stały się wspomniane już w niniejszym opracowaniu kredyty denominowane, które charakteryzowały się niskimi stopami procentowymi, ale jednocześnie były narażone na ryzyko kursowe<sup>12</sup>. Obecnie poziom stóp procentowych kształtuje się na niskim poziomie, podobnie jak i poziom inflacji. Czynniki te stanowią jedną z przyczyn wzrostu akcji kredytowej w ciągu ostatnich kilku lat. Możliwe jest dalsze obniżenie stóp procentowych, co może przyczynić się do dalszego wzrostu wolumenu sprzedaży kredytów hipotecznych. Prognozy przewidują, że w 2009 r. kwota udzielonych kredytów osiągnie 96 mld zł<sup>13</sup>.

Kolejną barierą szybkiego rozwoju rynku kredytów hipotecznych, jak również samego rynku nieruchomości mieszkaniowych, było zjawisko traktowania mieszkania jako dobra socjalnego. Często nadużywano go jako elementu gry politycznej. Sektor mieszkaniowy absorbował szoki społeczne związane z transformacją, co odzwierciedlała polityka niskich czynszów, a także brak restrykcji przy zaleganiu z opłatami czynszowymi czy łagodne podejście do eksmisji hipotecznych. Zauważalna była niechęć oraz brak tradycji do obciążania mieszkania długiem. Mieszkanie dalej w świadomości społecznej traktowane było jako dobro, a nie jako towar rynkowy czy też inwestycja o dużej wartości. Jednocześnie sektor bankowy narażony był na ryzyko związane z przyzwoleniem społecznym oraz

<sup>11</sup> J. Łaszek, *Bankowy system finansowania nieruchomości mieszkaniowych dla indywidualnych nabywców*, „Finansowanie Nieruchomości”, *op.cit.*

<sup>12</sup> J. Łaszek, *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2004, s. 42.

<sup>13</sup> Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego (2005 r.).

milczącą aprobatą władzy na niespłacanie kredytów. Przykładem złych doświadczeń związanych z tego typu zjawiskiem jest stary portfel kredytów hipotecznych, udzielanych na cele mieszkaniowe Banku PKO BP. W chwili obecnej, wnioskując np. z wielkości wolumenu kredytów hipotecznych w ostatnich latach, nie istnieje już problem oporu przeciwko obciążaniu nieruchomości mieszkalnych. W Warszawie, w II poł. lat 90. zaobserwowano nawet nadmierną skłonność do zaciągania kredytów pod zastaw mieszkania czy domu, natomiast pod koniec ubiegłej dekady pojawił się niepokój co do utrzymania pracy niezbędnej do obsługi zaciągniętych zobowiązań. Obecnie obawy w stosunku do zaciągania zobowiązań występują już tylko w mniejszych ośrodkach, choć nie charakteryzuje ich tak duża powszechność, jak w latach 90.

Koszty wprowadzenia kredytów hipotecznych do polskiego sektora finansowego były kolejną barierą w ich rozwoju. Kredyty hipoteczne na cele mieszkaniowe, a w szczególności kredyty na realizację inwestycji budowlanych, nie są proste w swej konstrukcji. Konieczne więc było szczegółowe przeszkolenie, a następnie doszkalanie personelu bankowego oraz stworzenie odpowiedniego zaplecza do udzielania i administrowania tymi kredytami. W chwili obecnej, gdy nakłady na rozwój tych kredytów już poniesiono, stanowią one kluczowe produkty uniwersalnych banków detalicznych.

Rozwój pierwotnego rynku nieruchomości w Polsce był od samego początku finansowany głównie systemem zaliczkowym, co stanowiło niemały problem zarówno dla banków, jak i ich klientów. Banki z wielką obawą udzielały osobom fizycznym kredyty na budowę mieszkań przez deweloperów, nie miały bowiem kontroli nad przebiegiem inwestycji. Deweloperzy, prowadząc kilka inwestycji budowlanych, nie mają obowiązku przeznaczenia środków finansowych, otrzymanych od danej osoby, na finansowanie budowy tej nieruchomości, w której ta osoba miała zamiar nabyć mieszkanie. Prawo pozwala na przekazanie otrzymanych środków finansowych od nabywców mieszkań na dowolną inwestycję prowadzoną przez inwestora. W przypadkach upadłości deweloperów okazywało się często, iż np. blok, w którym miało się znajdować mieszkanie, budowę którego sfinansowano kredytem hipotecznym dla osoby fizycznej, jeszcze nie zaczął być budowany. Oznaczało to, że klienci banków, którzy zaciągnęli takie kredyty, pozostawali z niespłaconym długiem bez mieszkania. Sytuacje tego typu osłabiały wiarygodność innych deweloperów, ludzie traciли chęć zakupu nieruchomości na rynku pierwotnym. Z dużą rezerwą podchodzono do finansowania inwestycji budowlanej kredytami dla przyszłych jej nabywców. Także ostrożniej podchodzono do udzielania kredytów hipotecznych deweloperom. Mogło to wpłynąć na spowolnienie procesu powstawania pierwotnego rynku nieruchomości, gdyż nie wszyscy deweloperzy mogli realizować inwestycje, finansując je z własnych środków. W celu uniknięcia wspomnianych sytuacji oraz zapewnienia bezpieczeństwa klientom banków, kredytodawców i samych przedsiębiorców budowlanych stworzono instrumenty mające za zadanie administrowanie środkami finansowymi w ten sposób, aby finansowały one powstawanie konkretnej inwestycji. Są to rachunki powiernicze, dzięki którym pierwotny rynek nieruchomości staje się coraz bardziej godny zaufania klientów.

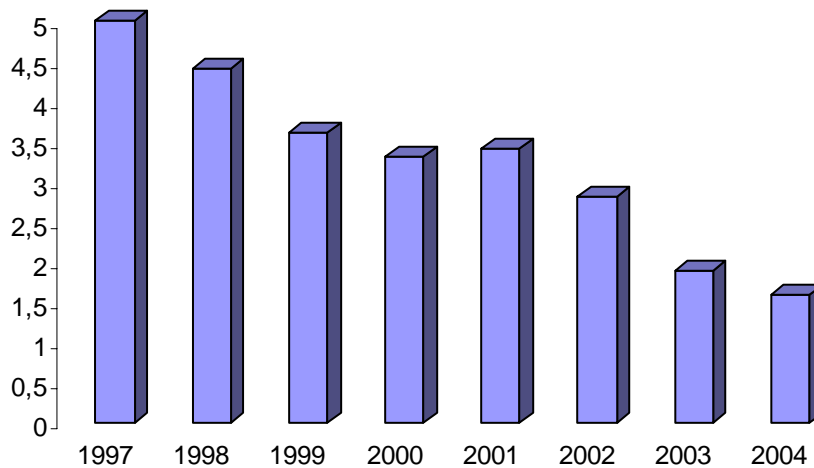
Jeszcze do niedawna istotną przeszkodę w prawidłowym, bezpiecznym rozwoju rynków kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, stanowił brak informacji dotyczącej wiarygodności kredytowej klientów. Nie istniała baza gromadząca takie informacje z możliwie największej liczby banków oraz innych instytucji świadczącej usługi na rzecz ludności. Sektor bankowy narażony był m.in. na ryzyko związane z niesolidnością klientów w obsłudze długu, jak również ryzyko oszustw związanych m.in. z ubieganiem się o kilka kredytów jednocześnie pod zastaw jednej nieruchomości. Dzięki staraniom Związku Banków Polskich powstało Biuro Informacji Kredytowej, któremu dane udostępniają banki i inne instytucje. Choć jeszcze nie wszystkie instytucje współpracują z BIK-iem, to bariera braku historii kredytowej konsumentów chcących zaciągnąć kredyt hipoteczny w znacznym stopniu została zlikwidowana.

W polskim systemie bankowym brak jest środków długoterminowych na zapewnienie finansowania w długim okresie czasu. W przypadku dużych banków nie stanowi to jeszcze większego problemu. Zaniepokojenie może nastąpić w przypadku szybkiego rozwoju rynku kredytów hipotecznych. W krajach Europy Zachodniej, gdzie kredyty hipoteczne stanowią około 40% PKB, dużą rolę na rynku kredytów hipotecznych odgrywa sekurytyzacja. Podobne rozwiązanie będzie musiało być zastosowane w Polsce.



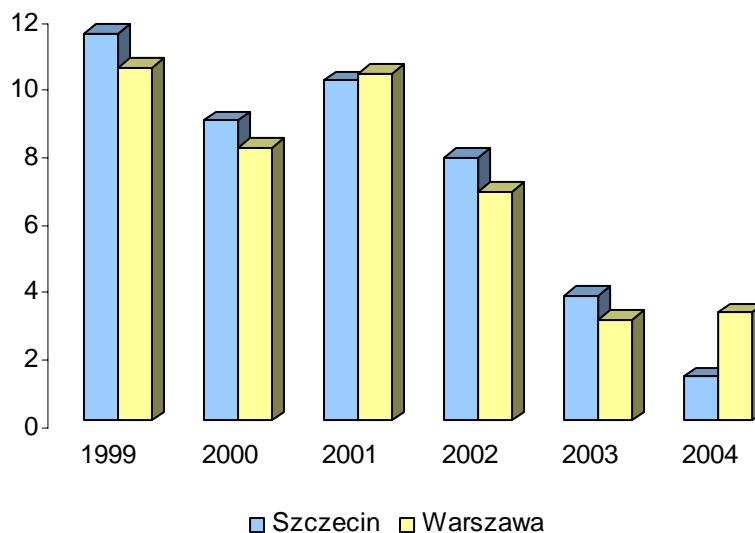
Istotną przeszkodą w szybkim tempie rozwoju zarówno rynków kredytów hipotecznych i rynku nieruchomości mieszkaniowych jest niesprawność sądów rejonowych, prowadzących wydziały ksiąg wieczystych. Terminy dokonywania wpisów w księgach wieczystych są bardzo odległe od tych, w jakich składane są wnioski o ich dokonanie. Szybkość załatwiania spraw w wydziałach ksiąg wieczystych w Polsce oraz w dwóch okręgach: szczecińskim oraz warszawskim przedstawiają wykresy 6 i 7.

Wykres 6. Średnia szybkość obsługi wniosków w wydziałach ksiąg wieczystych w Polsce w latach 1997-2004 (w miesiącach).



Źródło: Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

Wykres nr 7. Szybkość obsługi wniosków w wydziałach ksiąg wieczystych w okręgu szczecińskim i warszawskim w latach 1999-2004 (w miesiącach).



Źródło: Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

Choć zauważalny jest znaczny wzrost szybkości dokonywania zmian w księgach wieczystych mimo ich ciągłego przyrostu – rocznie zakładanych jest 860 000 nowych ksiąg wieczystych, to nie jest to jednak stan oczekiwany. Szybsza praca sądów przyczyniłaby się bezpośrednio do spadku kosztów

związanych z kredytami hipotecznymi, gdyż nie byłoby konieczne w wielu przypadkach ubezpieczanie kredytów w okresie przejściowym do momentu ustanowienia hipoteki. Część sądów już jest w Polsce z informatyzowana, jednakże nie wszystkie, co znacznie utrudnia proces udzielania kredytów finansujących inwestycje mieszkaniowe.

Do 2001 r. zagrożenie dla kredytodawców stanowiła hipoteka ustawowa – prawo niejawne, zaspokajane w pierwszej kolejności. Bank, udzielając kredytu o zabezpieczeniu hipotecznym, był narażony na ryzyko, że w procesie windykacji z nieruchomości mimo faktu ustanowienia hipoteki zabezpieczającej jego wierzytelność na pierwszym miejscu w księdze wieczystej mogło się okazać, że istnieje także hipoteka ustawowa, powstała na skutek zaległości podatkowych dłużnika. W 2001 r. hipoteka ustawowa została zastąpiona hipoteką przymusową, mającą charakter jawny, z tytułu której roszczenia zaspokajane są według kolejności. To kolejny krok w kierunku sprawnego i bezpiecznego rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce, co w konsekwencji prowadzi do sprawnie rozwijającego się rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Ustawodawca załagodził także inną barierę rozwoju obu rynków, a mianowicie Ustawą z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wprowadził stałą opłatę sądową za dokonywanie wpisów w księgach wieczystych zamiast opłaty proporcjonalnej. Konsekwencją tego po wejściu w życie tej ustawy będzie znaczne obniżenie kosztów związanych z ustanowieniem hipoteki, jak i zmianą wpisów, np. własności. Analitycy rynku nieruchomości twierdzą, że część osób noszących się z zamiarem zakupu nieruchomości w najbliższej przyszłości będzie zwlekać z dokonaniem transakcji do momentu wejścia w życie tej ustawy, gdyż koszty związane zarówno z kredytem, jak i samym przeniesieniem własności mieszkania czy domu, mogą być niższe o kilka tysięcy złotych. Zarówno kredytodawcy, jak i deweloperzy, nie obawiają się jednak znaczącego zatrzymania sprzedaży kredytów hipotecznych czy nieruchomości w okresie kilku miesięcy od daty wejścia w życie wspomnianych regulacji.

Początek działalności banków hipotecznych w Polsce został zorganizowany poprzez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych z 29 sierpnia 1997 r. Jego dalszy rozwój jest utrudniony przez niewielką liczbę banków hipotecznych, działających na polskim rynku. Dodatkowo, konkurencja ze strony banków uniwersalnych kształtuje się na bardzo wysokim poziomie. Wzrost wolumenu sprzedaży kredytów przez banki hipoteczne utrudniony jest poprzez relatywnie niewielkie zainteresowanie inwestorów na rynku finansowym listami zastawnymi.

## Zakończenie

Banki udzielające kredytów hipotecznych w początkowym okresie rozwoju ich funkcjonowania w Polsce były narażone na wiele ryzyk związanych przede wszystkim z niezajomością nowej dziedziny działalności. Stosowały więc zaostrzone kryteria kredytowe, co w konsekwencji prowadziło do udzielania niskich kwot kredytów w stosunku do wartości nieruchomości. Obecnie konkurencja wymusiła znaczne zliberalizowanie tych kryteriów. Dodatkowo, w kolejnych latach funkcjonowania rynku kredytów hipotecznych sukcesywnie starano się likwidować bariery jego rozwoju, wpływające także na rozwój rynku nieruchomości. I choć nie wszystkie bariery udało się pokonać, polskie rynki nieruchomości mieszkaniowych i kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe, w szczególności dla osób fizycznych, charakteryzują się wysoką dynamiką wzrostu. Z każdym rokiem udział kredytów hipotecznych w finansowaniu nieruchomości mieszkaniowych rośnie. Przewidywany wzrost akcji kredytowych, finansujących przedsięwzięcia mieszkaniowe dla osób fizycznych, wiązać się będzie nie tylko ze znacznym wzrostem udziału portfela kredytów hipotecznych w PKB, ale także z wrażliwością sektora bankowego na zmiany zachodzące na rynku nieruchomości. Kryzys rynku mieszkaniowego, którego Polska jeszcze w warunkach gospodarki rynkowej nie doświadczyła, może mieć znaczny wpływ na sektor bankowy. Taka sytuacja może dostarczyć bankom przesłanek do obrania innej polityki kredytowej, a także stworzyć kolejne bariery rozwoju rynku kredytów hipotecznych dla bezpiecznego finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

## Literatura

Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltext, Warszawa 2001.  
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, [www.fukrehip.pl](http://www.fukrehip.pl).  
GUS, [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl).

- Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie, [www.mi.gov.pl/budownictwo](http://www.mi.gov.pl/budownictwo).
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość a rynek*, PWN, Warszawa 1999.
- Łaszek J., *Bankowy system finansowania nieruchomości mieszkaniowych dla indywidualnych nabywców*, „Finansowanie Nieruchomości” 2004, nr 1.
- Łaszek J., *Bariery rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, Narodowy Bank Polski, Warszawa 2004.
- Narodowy Bank Polski, [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl).
- Papież R., *Bankowość hipoteczna w Polsce*, TEXT, Kraków 2004.
- Ryzyko związane z kredytowaniem nieruchomości komercyjnych*, red. M. Lea, The Urban Institute Consortium /USAID, Warszawa 1998.
- Sesja planowania strategicznego*, „Świat Nieruchomości” 1993, nr 4.